

Bilag til referat af generalforsamling

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2024

Indledning

Nogle år har bestyrelsen haft gang i mange mindre projekter. 2023 var de store projekters år. Nogle var konkrete, andre skulle medvirke til at sikre optimal indflydelse på udviklingen tæt på vores bebyggelse.

Renovering af parkeringspladserne

Parkeringsarealerne har i en længere årrække trængt til renovering. Rødderne fra de mere end 50 år gamle træer var efterhånden blevet et stort problem, fordi de dannede små bjerge ovenpå jorden. Bilerne skulle stå på skrå, og der var fare for faldulykker – og enkelte ubehagelige uheld, når man skulle ud af bilerne.

Ønsket om og viljen til at få gjort noget var ikke ny, men der var en stor udfordring: Økonomien - for en så stor opgave er meget omkostningstung. På generalforsamlingen i 2023 besluttede en enig forsamling, at vi kunne låne 300.000 kr. af os selv, det vil sige af varmefonden til at medfinansiere projektets første del. Dette uden at der blev gået på kompromis med, at der i varmefonden resterede tilstrækkelige midler til at dække udgifterne til et større antal brud på varmeledningerne.

Ønsket var oprindeligt at få renoveret alle fire sider på samme tid, men da det var økonomisk helt urealistisk, valgte vi at starte med de to sider - nord og vest, hvor der kun er parkeringspladser på den ene side.

Der blev indhentet tilbud, og arbejdet gik i gang og er afsluttet. Også i denne proces fik vi god hjælp fra et medlem med ekspertise indenfor landskabsplanlægning.

Bestyrelsens opfattelse er, at vi har fået fuld valuta for investeringen: fuldkommen plane parkeringspladser med nye sten og tydelig markering mellem parkeringspladserne. Antallet af parkeringspladser blev bevaret, men blev lidt bredere, og så blev træerne flyttet til hjørnerne i stedet for at stå mellem de enkelte parkeringspladser. Som en ekstra gevinst fik vi rensset stensætningen og træer/ buske på toppen af stensætningen blev beskåret, så der blev skabt mere lys.

Indtrykket er, at der er stor tilfredshed med resultatet, og der er ingen tvivl om, at projektet fortsætter. Hvis langtidsinvesteringsplanen bliver godkendt, så kan vi allerede i efteråret 2024 få renoveret sydsiden.

Som en sidebemærkning, så stiger antallet af biler og ikke mindst el-biler i Nivåvænge. Antallet af el-biler har passeret 25 og forventes at stige endnu mere i de kommende år. Derfor holder bestyrelsen øje med, om der er behov for at udvide lade stander kapaciteten.

Nivå Bymidte og renovering af Niverødvej

Bestyrelsen har siden de allerførste udkast til planer for Nivå Bymidte haft fokus på mulige konsekvenser for Nivåvænge. Ingen tvivl om at der i flere år har været behov for udvikling af Nivå Bymidte, og mange af tankerne bag projektet er meget positive. Men bestyrelsen har samtidig været meget opmærksom på de dele af planen, som var tæt på Nivåvænge: Boligerne lige overfor og ikke mindst planerne for renovering af Niverødvej.

Vi har sendt høringssvar, skrevet debatindlæg i Frederiksborg Amtsavis og har to gange haft foretræde for det politisk ansvarlige udvalg. Indtrykket var, at de lyttede, og udvalget pålagde administrationen at inddrage både vores grundejerforening og Nivå Park i forarbejdet i planlægningen af renoveringen af Niverødvej og de omliggende arealer. Vi fik lidt ud af det, for boligbyggeriet lige på den anden side af Niverødvej blev minimeret, så det "kun" blev to etager højt. Ikke optimalt men dog bedre end udgangspunktet på tre etager.

Meldingen fra udvalget var desuden, at vi ville blive inddraget i starten af efteråret 2023 men ingenting skete, og derfor rettede vi henvendelse for at få at vide, hvornår. Svaret var, at den eksterne konsulent, der skulle stå for udformning af planen for renovering af Niverødvej var blevet forsinket, så vedkommende først kunne indlede arbejdet i andet kvartal af 2024. Vi indsendte derefter grundejerforeningens forslag til fremtidens trafikafvikling på Niverødvej. Tryghed og lys, lav fart og ikke mindst godt overblik for gående og cyklende. Vi fik rigtig god hjælp fra et af foreningens medlemmer med forstand på trafikplanlægning. Nu venter vi, men der skal ikke herske tvivl om, at vi er på vagt og vil holde et vågent øje med, at vi kommer ind i forarbejdet til planlægningen, så tidligt som muligt.

Undersøgelse af alternative tagsten

På generalforsamlingen i 2023 vedtog en enig forsamling et medlemsforslag om at undersøge alternativer til den hidtil entydige anbefaling af Frederiksholm Vingesten.

Bestyrelsen var meget interesseret i undersøgelsen, for der var ikke tvivl om, at der de kommende år var en del – især undertage - der skulle udskiftes på grund af ændrede bygnings regulativer og krav fra forsikringer i forbindelse med ejerskifte. Men hvad betød det for anvendelse af tagsten? Bestyrelsen var ikke i tvivl om, at der blandt en del medlemmer var en skepsis i forhold til at nedtage og genbruge de mere end 50 år gamle tagsten. Var det ikke bedre at skrotte de gamle og få oplagt nogle spritnye?

En grundig undersøgelse blev i gang sat med fem fokuspunkter: Teglenes stand og tilgængelighed, sammenhængende huse, bæredygtighed og bebyggelsens udtryk. Resultatet af undersøgelsen er tidligere udsendt til alle medlemmer. Konklusionen er helt entydig, at tagstenene fra Frederiksholm Vingetegl - på trods af de mange år på Nivåvænges tage - kan holde mange år endnu. Flere har peget på, at hvis anbefalingen var andre helt nye, så ville de være pænere, men konklusionen er, at i løbet af få år ville de med hensyn til udseende ligne de eksisterende, og at der var en lang række

problemer i forhold til det fælles udseende ved at anvende andre teglsten. Og så er der også lige det med bæredygtighed. Ved genanvendelse spares ressourcer.

Endelig skal der lyde en opfordring til, at når medlemmer beslutter at renovere undertaget, at der så også er fokus på kvalitet og sikkerhed hos det firma, der skal tage tagstenene ned og lægge dem op igen. Kontakt Frank Rygaard for gode råd.

Kontakt til youSee om eventuel ny rabataftale.

TDC tilbød for få år siden at installere fiber uden beregning i hele Nivåvænge. Mere end 90 procent takkede ja, så nu har vi både det gamle kabelnet og det nye fibernet, og vi har fortsat den rabataftale, som er koblet op på kabelnettet og dermed grundpakken.

I efteråret 2023 anmodede vores kontaktperson hos YouSee om et møde, hvor han ville præsentere forslag til en ny rabataftale baseret på fibernet og bredbånd. Som udgangspunkt var vi skeptiske, for var det en trussel mod den eksisterende aftale baseret på kabelnettet?

Forventede youSee, at kabelnettet ville blive udfaset i løbet af en kortere årrække? YouSee konsulenten oplyste, at det var der ikke planer om, medmindre der blev konstateret en masse fejl på kabelnettet, hvilket aktuelt ikke var tilfældet. Så langt så godt.

Tilbuddet, der blev fremlagt, bestod i, at vi gik fra en rabataftale på grundpakken og kabelnettet til en rabat aftale om bredbånd på fibernet. Forudsætningen for den nye aftale var, at minimum 80 procent af medlemmerne af Nivåvænge Grundejerforening tilsluttede sig den nye aftale.

Vi lyttede. Indtil nu er 125 af 137 medlemmer af grundejerforeningen fortsat med i rabataftalen om grundpakken. Hvis en ny aftale skulle erstatte den eksisterende, så skulle den være økonomisk attraktiv, og der skulle der ydes en omfattende indsats for at få cirka 80 procent af samtlige medlemmer til aktivt at tilslutte en ny rabataftale.

Vi planlægger at fortsætte dialogen med YouSee.

Årets aktiviteter

Fællesskab er af mange grunde vigtigt i Nivåvænge. Fælles aktiviteter har der altid været mange af. Nogle er årligt tilbagevendende f.eks. forårets og efterårets forskønnelses- og klippedage. Tilslutningen er altid god også til den mere kedelige del, nemlig arbejdet med at vedligeholde forhaverne og sikre at lamperne på stierne kan yde optimalt.

Men der er mange andre aktiviteter. En af de mest populære er fællesspisningen, som afholdes en gang om måneden, og hvor der hver gang meget hurtigt meldes udsolgt. Tak til de mange frivillige kokke.

To forholdsvis nye aktiviteter har set dagens lys: En strikkeklub og senest en vinklub, og så er der planer om at give mulighed for at mødes til fodboldkampe under sommerens EM.

Sommeren 2023 tilbød en entusiastisk herboende tennistræner mulighed for at komme tættere på tennissporten ved at tilbyde træningstimer til beboere i alle aldre. Det blev en succes, så tak for indsatsen, som samtidig førte til at langt flere beboere fik lyst til at benytte tennisbanen.

Flere fik også lyst til at benytte det grønne midterareal inklusiv trampolin og boldbane.

Alt i alt var 2023 atter et år med mange meget forskellige muligheder for at deltage i aktiviteter i Nivåvænge.

Afslutning

Bestyrelsen anser kommunikation og information for særdeles vigtig. I 2023 udsendtes otte numre af Nivåvænge Nyt, og informationer lægges samtidig på hjemmesiden.

Der skal afslutningsvis lyde en stor tak til Frank Rygaard, der som altid har ydet en uovertruffen indsats for os alle sammen.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen