

Bestyrelsen beretning til generalforsamlingen 6. marts 2018

Indledning

Rør og skilte er ikke normalt noget, som er centralt i en grundejerforenings arbejde. Men sådan har det været i generalforsamlingsåret 2017.

De to største opgaver har handlet om 1) varmerør/varmeledningsnettet og fremtidens varmeforsyning og om 2) total udskiftning af den fælles skiltning i bebyggelsen.

Og så har der som altid været en lang række mindre opgaver, som dels indgik i bestyrelsens arbejdsplan, dels begrundet i henvendelser fra medlemmer og endelig forhold der vedrører medlemmers ageren.

Renovering af varmeledningsnettet og levering af varme.

I Nivåvænge får vi leveret fjernvarme fra Forsyning Helsingør. De er i gang med en opbygning af et helt nyt anlæg, og generalforsamlingen i 2016 besluttede, at vi skulle acceptere en binding på dengang 20 år mod en forventet nedsættelse af udgiften til varme på ca. 16 procent når det nye anlæg er i drift, formentlig i 2018/19.

Vi sikrede os allerede på det tidspunkt skriftlig accept af, at vi kunne skifte til Norfors I/S, som har en samarbejdsaftale med Forsyning Helsingør.

Udgangspunktet for det meget grundige og omfattende arbejde, der er gennemført i generalforsamlingsperioden er to afgørende forhold:

For det første er Nivåvænges varmeledningsnet ejet af grundejerforeningen og dermed af husejerne i Nivåvænge – og det er mere end 50 år gammelt, samt at eksperterne er enige om at den maximale levetid for anlægget nærmer sig med hastige skridt. Et varmetab på ca. 27% vidner også om at anlægget er utidssvarende.

For det andet er det vigtigt, at vi både nu og på sigt sikrer os den billigste fjernvarme og en sikker og uproblematisk forsyning.

En gruppe bestående af Torkil Emborg, Jens Greve med god assistance fra varmemester Frank Rygaard har brugt rigtig, rigtig mange timer på at undersøge, hvordan vi opnår vores mål: en sikker og billig forsyning – nu og i fremtiden. Tak for indsatsen til gruppen. Vi har også brugt tre eksterne ingeniørfirmaer for at sikre den nødvendige professionelle ekspertise.

Arbejdsgruppen har overvejet 3 muligheder:

1. Grundejerforeningen står selv for en udskiftning af det eksisterende ledningsnet, herunder også stikledninger til de enkelte huse.

Det har ikke været helt enkelt at vurdere prisen for denne løsning, idet de eksterne eksperter ikke er enige, men en samlet pris i omegnen af 17 mio. kr. er formentlig realistisk. En udgift der i givet fald skal finansieres, hvilket måske kan blive vanskeligt både for grundejerforeningen og/eller den enkelte husejer.

2. Overdrag anlægget til Norfors /datterselskabet Nivå Fjernvarme (NF), som herefter indgår aftaler med de enkelte husejere om individuel varmelevering.

Denne løsning indebærer, at Nivå Fjernvarme bestemmer, hvornår og på hvilken måde, man vil renovere ledningsnettet samt at de enkelte husejere selv skal financiere udskiftning af stikledning fra skelmur frem til husets varmeunit idet Nivå Fjernevarmes varmelevering slutter i et målerskab, monteret på ydersiden af husene. Omkostningen for udskiftning af stikledning med tillæg af tilslutningsafgift til Nivå Fjernvarme vil andrage cirka 30.000 kr. pr. hus, lidt afhængig af hvor i huset varmeuniten er placeret.

3. Fortsæt med det eksisterende anlæg indtil vedligeholdelses omkostninger bliver for store og/eller varmforsyningen bliver ustabil.

Analyserne viser bl.a. at den nuværende varmepris er fordelagtig i forhold til de varmepriser som Nivå Fjernvarme opererer med. Når/hvis vedligeholdelses omkostningerne stiger p.g.a. anlæggets alder vil denne fordel indsnævres eller forsvinde. I den forbindelse er det også afgørende, om den prisreduktion, vi er stillet i udsigt fra Forsyning Helsingør, realiseres, og hvordan Nivå Fjernvarmes priser udvikler sig.

Arbejdsgruppens konklusion er, at det på kort sigt, dvs formentlig 2-3 år, er mest fornuftigt at fortsætte med det eksisterende anlæg og den eksisterende leverandør, men at udviklingen skal følges nøje over de kommende år og at en udskiftning af ledningsnettet er nødvendigt på sigt. Bestyrelsen har tilsluttet sig denne konklusion.

Fornyelse af skiltningen i Nivåvænge

Skiltningen i Nivåvænge har i flere år været et debattemne. Argumenterne for at ændre skiltningen har været mange og forskellige. Nogle har oplevet at ambulancer har haft svært ved at finde det rigtige hus, andre har oplevet at leverandører og gæster er faret vild.

Bestyrelsen stillede sig som opgave at udskifte skiltningen med det formål så vidt muligt at løse flest mulige af de problemer, der gennem årene var peget på.

Men i bestyrelsen var vi også bevidste om, at hvis vi skulle løse alle problemer, så skulle vi ændre mange huses numre, så de blev mere logiske, og hvis vi samtidig kunne lægge alle huse på en lang række i stedet for den labyrintiske bebyggelse, vi bor i, så var opgaven enkel.

Men det var jo ikke hverken realistisk eller fornuftigt.

Nogle ting var forholdsvis enkle at tage stilling til: De nye skilte skulle vise de officielle numre – altså ikke blok og nummeret i blokken, men et samlet nummer. Den anden enkle ting var, at vi skulle have markeret brandveje, og at de nye oversigtsskilte skulle sendes til Beredskabet, så ambulancer, brandvæsen og lignende kunne se, hvor de skulle hen, og hvordan de kunne finde de enkelte numre.

Endelig besluttede vi, at man på oversigtsskiltene skulle kunne se bebyggelsens beliggenhed i forhold til station, skole m.v. og det skulle fremgå, hvor indgangen til de enkelte huse befandt sig.

Så langt så godt.

Vi valgte, at skifte farve på skiltene (til blå med hvid tekst), så numrene blev tydeligere, og vi valgte at samme grund at udskifte alle numre på postkasserne, så de nu er hvide og dermed tydeligere end de tidligere mørkegrå.

Vi fravalgte at få sat navne på postkasserne, men vi indhentede tilbud på det, og i løbet af kort tid udsendes tilbud om at få navne på postkassen i samme udformning og farve som numrene. Hvis flere end 50 husejere takker ja, så vil det kunne ske til en fornuftig pris.

Nu er skiltene sat op. Det har været et stort projekt, og i et så stort projekt kan det ikke undgås, at der er noget, der skal ændres, og det er der. Det er vi i gang med, og forventer at manglende henvisninger til huse og ulogisk skiltning vil være løst indenfor en kortere periode.

Der skal lyde en stor tak til Bjarne Rasmussen for at engageret sig i skilteprojektet helt fra starten.

Nye skilte løser ikke alle problemer, men forhåbentlig rigtig mange af besværlighederne med at finde rundt.

Nabohjælps skilte: Sidste år lovede vi, at der skulle opsættes nabohjælpskilte op ved de tre nedgange mod Niverødvej.

Det tog længere tid end forventet, men de er ankommet, og så snart frosten tillader det, vil de blive sat op.

Hjertestarter i Nivåvænge

Sidste år blev bestyrelsen opfordret til at opsætte en hjertestarter i Nivåvænge.

Vi undersøgte, hvor de nærmeste hjertestartere var opsat, og deres tilgængelighed.

Vi har også undersøgt markedet for hjertestartere og har besluttet, at der opsættes en udendørs hjertestarter ved Bunkeren i Nivåvænge.

Ny hjemmeside

Vi gik for et par år siden fra at kommunikere på papir i brevkasser, til at al kommunikation foregår elektronisk.

Hjemmesiden havde længe været en torn i øjet på bestyrelsen – og sikkert også på alle, der forsøger at holde sig orienteret om Nivåvænge både generelt og om nyheder.

Det skulle der gøres noget ved, men vi skulle også finde en løsning, der var let at administrere og så skulle det gerne være både billigt og med god kvalitet.

Det er lykkedes ved hjælp af et billigt program og ikke mindst på grund af en meget stor og engageret indsats fra bl.a. en lokal computer ekspert. Han hedder Erik Koch - Nielsen.

I bestyrelsen er vi meget tilfredse med den nye hjemmeside. Den er flot, enkel og overskuelig, og vi vil gøre meget for, at den løbende bliver opdateret, så man kan finde alle relevante informationer på siden.

Der mangler kun nogle ganske få detaljer, før den er i luften. Glæd jer. Det gør vi.

Aktiviteter

Også i 2018 blev der afholdt en velbesøgt Fastelavnsfest.

Stine Tams har i en årrække stået for såvel Halloween og Fastelavnsfester. Tak for det. Stine Tams besluttede, at nu måtte der nye kræfter til. Gode råd var dyre, men der var straks flere familier i Nivåvænge, der meldte sig til at gennemføre Fastelavnsarrangementet 2018. Tak for det.

Nævnes skal også fællespisningsarrangementerne, som er en mangeårig tradition. Også tak til de frivillige, som år efter år står for at organisere denne aktivitet.

For bestyrelsen viser det, at Nivåvænge er et boligområde, hvor der er lyst til at engagere sig til gavn for fællesskabet. Det synes bestyrelsen, vi skal glæde os over.

Udgifter til juridisk bistand i den kommende periode

I generalforsamlingsperioden har bestyrelsen både mellem og på hvert eneste møde brugt tid på at diskutere en enkelt husejers økonomiske og andre relationer til grundejerforeningen. Vi har modtaget mange skrivelser, og tonen har i flere tilfælde været meget negativ.

Det meste har handlet om betaling for varme, men også om betaling af kontingent til bl.a. grundejerforeningen. Kun denne ene husejer har ikke en varmemåler, der kan fjernaflæses.

Det giver anledning til bl.a. uenighed om betaling for varme og har medført ekstra udgifter til administration, i det uenighed om betaling for varme også har influeret på vedkommendes overholdelse af øvrige betalingsforpligtelser.

Til orientering skal oplyses, at bestyrelsen i den kommende periode kan se sig nødsaget til at afholde udgifter til juridisk bistand, så problemet med bl.a. den manglende fjernaflæsningsmulighed kan blive løst.

Når man lader sig vælge til bestyrelsen er begrundelsen næsten altid, at man gerne vil medvirke til at gøre noget godt for fælleskabet, og derfor opleves det negativt, når et enkelt medlem "stjæler" en masse tid fra den type af opgaver.

Fremtidens udfordringer

Fremtiden er svær at spå om, men i bestyrelsen er der ikke tvivl om, at når vi bor i en 50 år gammel bebyggelse, så er der behov for renovering og udvikling.

En af opgaverne i den kommende periode handler om at blive bedre til at informere nye og eksisterede husejere om hvilke rammer og krav, der er til husændringer – især den udvendige, som f.eks. døre og vinduer. De vejledende retningslinjer skal formidles langt mere konkret, fordi indtrykket er at flere og flere renoverer og indkøber nyt uden at konsultere de vejledende retningslinjer, som ikke alene er vedtaget på en generalforsamling i Nivåvænge, men som efterfølgende er godkendt af Fredensborg Kommune.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det fælles udtryk i Nivåvænge bygningsmæssigt både handler om æstetik, herunder også om at Nivåvænge fortsat skal være et arkitektonisk attraktivt sted at bo.

En anden opgave i den kommende periode bliver, at vi gennem formidling af gode eksempler på vellykkede renoveringsprojekter og information herom på den nye hjemmeside nedbringer opgaverne med at fungere som "politimyndighed", fordi det er meget bedre at forebygge og informere end at skulle kræve at husejere fjerner eller ændrer noget, som de har investeret i.

Det samme gælder ikke beplantningen og især ikke de træer, der generer naboer og risikerer at skade ledningsnettene. Vi vil denne vinter sørge for, at træer, der generer, bliver fældet og erstattet af nye træer. I flere tilfælde har der været holdt møder mellem naboer/genboer, hvor der er fundet fælles løsninger mellem husejere, som gerne vil bevare store træer og beboere, som helst helt vil slippe for træer udfør og omkring deres boliger.

I de tilfælde, hvor det ikke kan lykkes, så er det bestyrelsens beslutning, at træer på fælles arealer, der generer bliver fældet og erstattet af nye træer.

Ressourcer og fremtid

Hvordan ser fremtiden ud, og hvordan kan vi forberede os på den ? Det er et stort og åbent spørgsmål, som altid skal være et emne for bestyrelsen. Tidligere i beretningen omtales et af de helt store emner: Fremtidens varmeforsyning og ledningsnettet.

Et andet og meget mindre emne er udviklingen på bilmarkedet. Hvis diverse prognoser opfyldes, så vil der komme flere el- biler i fremtiden.

Bor man i et almindeligt parcelhus kan man uden problemer trække et kabel til opladning fra eget hus til opladning af bilen. Sådan er det ikke, når man bor i Nivåvænge.

Bestyrelsen har modtaget et par henvendelser og har drøftet problemstillingen og holdningen er, at grundejerforeningen gerne medvirker til at pege på placeringsmuligheder for opladningsstationer, men at grundejerforeningen ikke kan deltage i finansiering af hverken etablering eller drift af opladningsstationer.

Det var to eksempler på, hvilke udfordringer, der vil komme i de kommende år. Der er helt sikkert mange flere.

En festlig afslutning

Bebyggelsen er nu mere end 50 år gammel, og Frank Rygaard har været varmemester med meget mere i 30 år Det skulle fejres, og sikken en fest det blev både for de flere end 125 beboere der deltog og for Frank. Det var en glad dag for alle i Nivåvænge, og i bestyrelsen glædede vi os over, at der var så stor opbakning til at fejre Frank.

Nivåvænge er et godt sted at bo, og det skal både grundejerforeningens bestyrelse og alle beboere medvirke til fortsætter.

Hermed overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.