

Nivå den 10.marts 2022

Bilag til referatet af generalforsamlingen

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 10. marts 2022

Indledning

Den seneste generalforsamling i grundejerforeningen blev afholdt den 14. september 2021. Det er kun ca. et halvt år siden. Covid-19 krævede, at vi helt ekstraordinært udskød generalforsamlingen.

Nu er vi tilbage til mere normale tider i Danmark, og derfor kan vi i dag mødes helt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser om tidspunkt for afholdelse af generalforsamling.

Gravemaskinernes indtog i Nivåvænge

Der har været og er mange forskellige typer af gravemaskiner og mange forskellige medarbejdere i Nivåvænge.

Nogle få af dem har bestyrelsen inviteret, og andre er kommet på initiativ fra bl.a.TDC Net, Fredensborg Forsyning og senest det el-firma, som Fredensborg Kommune har kontraheret med for at sikre belysningen i Nivåvænge.

Ingen af gravemaskinerne med tilhørende medarbejdere har været eller er uønskede. De er her til vores alles bedste både nu og ikke mindst fremadrettet.

TDC net

Alle medlemmer af grundejerforeningen fik i 2019 tilbud om at få indlagt fibernet. Flere end 80 % af medlemmerne tog mod det gratis tilbud.

Efter en noget usikker start og en del forsinkelser gik arbejdet i gang og hele forløbet var ifølge bestyrelsens opfattelse præget af et godt samarbejdsklima og en løbende konstruktiv dialog.

Da gravearbejdet var afsluttet, blev der lavet en gennemgang af fejl og mangler. Fejlene var ikke mange, men de skulle rettes. Nogle sten skulle lægges om, nogle skulle længere ned og andre op.

TDC Net afbrød i starten af 2022 samarbejdet med gravefirmaet, og de har indgået aftale med et andet firma, som forhåbentlig kommer meget snart.

Et år efter projektets afslutning vil der blive en ny gennemgang for at sikre, at alle fejl er rettet.

Fredensborg Forsyning – skift af ventiler og rør

I slutningen af 2021 informerede Fredensborg Forsyning om, at de ville indlede udskiftning af ventiler og tilstødende rør på vandledningerne i Nivåvænge. Fordi det er et omfattende projekt, vil

udskiftningen blive udført over en længere tidsperiode, fordi arbejdet skal indpasses efter andre opgaver. Vi har derfor en startdato, men ikke en slutdato.

Mange af ventilerne ligger dybt nede, og det har vist sig at være noget af en detektivopgave af finde dem.

Når ventilerne udskiftes, så kræver det, at der i nogle timer lukkes for vandet i dele af bebyggelsen. Der er en uformel aftale, med den lokale ledelse om at de giver bestyrelsen mulighed for at informere om, hvor og ca. hvor længe, der lukkes for vandet. Indtrykket er, at det har fungeret godt, bortset fra en enkelt gang for ganske nylig. Forsyningen har beklaget og har lovet, at det ikke vil gentage sig.

Flere har gjort opmærksom på, at der fyldes grus i hullerne. Det skal der for at beskytte ventiler og rør. Øverst skal lægges 30 cm. muld. Folk med forstand på den slags har oplyst, at det er tilstrækkeligt til, at både blomster og mindre buske og træer kan trives.

Det ser ikke altid kønt ud, når der har været gravet. De prøver at lægge planter tilbage, men det går ikke lige godt alle steder, så på et tidspunkt bliver der lavet en gennemgang, hvor der vil være fokus på, hvor og hvad der skal gøres noget for at få bedene tilbage til nogenlunde oprindelig stand.

Nogle steder lægges der plader på stierne, når sten er taget op. Andre steder ligger stenene skævt. På et tidspunkt kommer der en brolægger og lægger stenene på plads.

Senest når hele projektet er afsluttet, bliver der lavet en total gennemgang, så evt. fejl kan blive rettet.

Indtil da følger bestyrelsen og Frank projektet tæt, og vi opfordrer til tålmodighed, for et godt samarbejde med ledere og medarbejdere fra Fredensborg Forsyning er vigtigt for en succesfuld gennemførelse.

Bestyrelsen er meget tilfreds med, at de mere end 50 år gamle ventiler og rør bliver udskiftet. Det er besværligt, mens det står på, men er vigtigt for bebyggelsens sundhedstilstand. Projektet er økonomisk fuldkommen omkostningsfrit for beboere i Nivåvænge.

Mørke på stier

I starten af 2021 forsvandt lyset på stierne omkring blok 1-3. Fredensborg Kommune har en kontrakt med et el-firma, som gik i gang med at finde fejlen. Det viste sig at være en svær opgave, og efter nogle dages eftersøgning i el-skabene besluttede de at hidkalde gravemaskiner, så de kunne søge efter fejlen i kabler i jorden. Det hjalp, og nu er fejlen rettet, og der er igen lys i lamperne. Heller ikke dette projekt belaster økonomien i Nivåvænge.

Flere el-lade-standere

Som tidligere oplyst, så bakker bestyrelsen op om, at der skal være gode muligheder for at lade el- og hybridbiler i bebyggelsen. Senest er et elkabel er gravet ned fra transformatoren og under vejen ud for blok 10 og 11 og to nye lade-standere vil meget snart stå klar på parkeringsarealerne

på øst- og sydsiden. Bestyrelsen har søgt og fået tilsagn om at få dækket 25% af udgiften til etablering.

Bestyrelsen besluttede fra starten, at projekt el-lade-standere skulle være brugerfinansieret og dermed ikke være en del af det, som alle beboere er med til at finansiere. På kort sigt lægger foreningen ud, men på lidt længere sigt skal tingene balancere.

Med de to nye standere er det bestyrelsens håb, at alle der beslutter at investere i en el- eller hybridbil vil opleve, at der er gode muligheder for opladning.

Bevarelse af Nivåvænges fælles og ensartede udtryk

Bestyrelsen synes, det er vigtigt at medvirke til at fastholde det fælles og ensartede udtryk. Det er ikke nyt, men det har i perioden ført til en gennemgang af husenes ydre. De største udfordringer findes i vedligeholdelsesniveauet, og der skal derfor lyde en opfordring til at få slebet og olieret yderdøre og malet vinduer.

Der er også et problem med nogle enkelte døre, der er malet sorte. Yderdøre i Nivåvænge skal *ikke* være sorte.

Bestyrelsen er bevidst om, at Nivåvænge består af ejerboliger, og at vi derfor kun kan opfordre.

Vores opfattelse er, at det må være i alles interesse, at vi også fremadrettet betragtes som en kulturelt bevaringsværdig bebyggelse, og der skal ikke herske tvivl om, at den nuværende bestyrelse lægger vægt på arbejdet med at bebyggelsen fremtræder så ensartet og velvedligeholdt som muligt. Til glæde for os alle.

Revision af de ”vejledende retningslinjer”

Derfor igangsatte vi en grundlæggende revision af bebyggelsens ”vejledende retningslinjer”. Det arbejde er næsten færdiggjort. Vi har valgt at dele dem op i en første del, der omhandler beskrivelse af husene og krav i forhold til husenes ydre. Den anden del omhandler alle de muligheder og tilbud, der er i Nivåvænge.

Endelig bliver der udarbejdet en velkomstpjece, som nye husejere får ved indflytning.

De nye todelte vejledninger bliver trykt og omdelt til alle husejere, og vil derefter kunne læses på foreningens hjemmeside.

Udover at gøre informationer om krav til husenes ydre lettere tilgængelige, så er det samtidig bestyrelsens klare forventning, at alle er opmærksomme på, at vejledninger læses og anvendes *før* et projekt omkring husenes ydre igangsættes.

Der er nogle enkelte eksempler på uheldige ydre ændringer, og de er sværere at gøre noget ved, når en husejer f.eks. har investeret i et vindue, som ikke er rigtigt eller får indsat et nyt dørparti, som ligeledes er forkert i forhold til retningslinjerne, men vi vil forsøge.

Fortsat udvikling af midterarealet

Det store grønne areal midt i bebyggelsen blev gennem nogle år brugt meget lidt. Det ville vi gerne ændre på. Det skulle være et mødested.

Græsarealet blev gravet op, og arealet blev planeret, og rør til el-lade- kabler blev lagt ned. Der blev sået nyt græs, og der blev lavet en smuk blomstervold.

Der blev udarbejdet et omfattende - og ret dyrt forslag til etablering af sidde, lege- og klatrearealer mod øst. Trampolinen var første skridt i udviklingen af arealet.

Indtrykket er, at der er stor tilfredshed med blomstervolden, og meget tyder på, at fodboldbanen har fået flere brugere.

Trampolinen har fra starten givet anledning til både positive og negative kommentarer.

De negative kommentarer har primært handlet om de børn og unge, som kommer udefra. Mange gange kommer de i grupper og bliver i temmelig lang tid. Det er der medlemmer af grundejerforeningen, som er kritiske overfor.

I bestyrelsen underkender vi ikke, at der er medlemmer, der ønsker, at trampolinen skal forbeholdes børn og børnebørn med tilknytning til Nivåvænge. Vi underkender heller ikke, at det kan virke overvældende, hvis man kommer med et eller to børn og mødes af en gruppe på seks til otte unge, der er kommet hertil på cykler.

Men det ændrer ikke ved, at der er mange i Nivåvænge, der har glæde af trampolinen.

I bestyrelsen lytter vi til begge synspunkter, men er stadig ikke i tvivl om, at det har flere fordele end ulemper at have trampolinen.

Aktuelt overvejer vi muligheden for at vinter-nedlukke trampolinen, så den kun kan bruges fra maj til oktober. Det kunne minimere problemet med, at der hoppes med sko og støvler.

Vi har derimod ingen muligheder for at udelukke børn og unge fra andre steder i Nivå fra at anvende trampolinen. Vi ser kun en vej: Venlig dialog med brugerne. Skæld ud skaber konfrontation, og det er der ifølge bestyrelsens opfattelse ingen, der har interesse i.

Tilbage til udvikling af arealet ved siden af trampolinen.

Det store og dyre projekt blev allerede droppet af bestyrelsen før generalforsamlingen i september 2021. Der arbejdes nu med et meget mindre og økonomisk mere realistisk projekt. Vi vil fortsat gerne gøre det attraktivt for flere at mødes midt i bebyggelsen, men på baggrund af den tiltrækningskraft trampolinen har haft på udefra kommende, så tænker vi meget over hvordan, vi bedst kan udbygge arealet.

Som det fremgår af 20 års investerings- og vedligeholdelsesplanen, så lægger vi op til i højere grad at prioritere renovering af parkeringsarealerne, fordi det er bestyrelsens vurdering, at det haster mere end den fortsatte udvikling af midterarealet.

Hvis forslaget til plan bliver godkendt, så vil der være afsat penge til midterarealet, men i begrænset omfang.

Økonomi – forslag om kontingentstigning

Bestyrelsen foreslår at hæve kontingentet til grundejerforeningen med 250 kr. pr. kvartal med virkning fra 1.7.2022, altså fra midt på året i år.

Vi foreslår også at hæve kontingentet til finansiering af store vedligeholdelsesprojekter med 250 kr. pr. kvartal med virkning fra 1.7.2023 - altså om ca. 1 ½ år.

Det har i en længere årrække været en fornøjelse at præsentere forslag om uændret kontingent.

I den lange periode, hvor kontingentet har været uændret, har der været prisstigninger på næsten alt, men ved at spare har det været muligt at få enderne til at nå sammen. Nu er det bestyrelsens vurdering, at der er behov for at hæve kontingent, for at kunne finansiere de ting, der er behov for i bebyggelsen. Vi overvejede nøje, hvor stor en stigning, der var behov for og er landet på et niveau og på en tidsplan for gennemførelse, som vi håber, der vil være opbakning til.

Medlemsrestance

Bestyrelsen lytter altid gerne til forslag og kritik og gør meget for at svare hurtigt på henvendelser og på at følge op.

Der er desværre et enkelt medlem, som i mange år har sendt ubehagelige skrivelser om flere forskellige emner, og det er en kamp, at få vedkommende til at betale kontingent til grundejerforeningen, betale for varme og betale til garageforeningen. Når der endelig indbetales, sker det ikke på den anviste måde, som alle andre kan finde ud af.

Vedkommende har brugt og bruger uforholdsmæssigt meget af bestyrelsens tid. Det lever vi med, men vi kan ikke leve med, at vedkommende ikke betaler skyldige beløb.

Vi har forsøgt alt, men uden resultat. Derfor besluttede vi at indlede en inkasso sag. Der kom ikke overraskende indsigelser overfor det, så derfor har vi nu besluttet at indlede et civilt søgsmål.

Det er et stor skridt ikke mindst fordi omkostningerne skal betales af foreningen – det vil sige af os alle sammen. Men vi ser ingen anden mulighed. Det duer jo ikke, at man uden konsekvenser kan lade være med at betale. Tålmodigheden er slut.

Grundlag for udvikling af biologisk mangfoldighed

Afslutningsvis vil vi nævne bestyrelsens forslag til grundlag for udvikling af biologisk mangfoldighed i Nivåvænge.

På generalforsamlingen i september 2021 var der et konkret forslag om at arbejde for mere biodiversitet i Nivåvænge.

Det har ført til, at bestyrelsen har udsendt et forslag til grundlag for arbejdet i de kommende år.

Det er et grundlag, fordi vi gerne vil have, at det ikke blot bliver et spørgsmål om at sprede nogle blomsterfrø. Vores mål med indholdet i forslaget er, at vi både på kort og lang sigt bliver førende på at passe på og sætte høje standarder i Nivåvænge.

Afslutning

Beretningen dækker som nævnt i indledningen kun om den periode på ca. et halvt år, der er gået siden seneste generalforsamling. På trods af den korte tidsperiode siden sidste generalforsamling, så er der sket lidt forskelligt.

Afslutningsvis skal der lyde en stor tak til Frank Rygaard for en altid engageret indsats

Beretningen overgives hermed til debat på generalforsamlingen.

Bestyrelsen indstiller, at beretningen godkendes.