

## **Bilag til referat af generalforsamling 6. marts 2019**

*Nivåvænge Grundejerforening*

*Marts 2019*

### **Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen den 6. marts 2019**

#### **Indledning**

Overskriften på bestyrelsens arbejde siden generalforsamlingen i 2018 kunne være "liv og lys – mennesker og miljø".

Som noget helt særligt har vi kigget i krystalkuglen og fremlægger forslag til, hvilke større projekter, der bliver brug for i de kommende 20 år i vores 51 år gamle bebyggelse. Man kunne sige, at vi følger op på en tendens, som viser sig i de enkelte huse, hvor mange moderniserer og fremtidssikrer husene. Det samme foreslår vi, at vi planlægger at gøre for hele bebyggelsen.

Fremtidens behov er svære at spå om, men i bestyrelsen betragter vi det som rettidig omhu at give vores bud på renoveringsbehovene på fællesarealerne.

Nu tilbage til fortiden i form af, hvad bestyrelsen har foretaget sig siden generalforsamlingen i 2018.

#### **Hjertestarteren er på plads**

Enhver ved, hvor stor betydning tid har, hvis et menneske bliver ramt af hjertestop.

Bestyrelsen undersøgte, hvor de nærmeste hjertestartere befandt sig, og om de var til rådighed alle døgnets timer. Det resulterede i en beslutning om at få opsat en hjertestarter i Nivåvænge. Den blev opsat på Bunkeren, og vi valgte, at der skulle lys i, så man let kunne finde den.

I løbet af 2018 var der flere mediehistorier om hjertestartere, som ikke fungerede. Derfor har vi sikret, at den bliver eftersat og batterier bliver skiftet.

Hjertestarteren har heldigvis ikke været i brug, men hvis det skulle ske, så er den tilmeldt hjertestarter app'n, så hjerteløbere tæt på bliver alarmeret. Indtil videre er ingen i Nivåvænge registreret som hjerteløbere.

Her skal lyde en opfordring til, at man overvejer at tilmelde sig hjerteløberordningen.

#### **De nye skilte – og bedre vejvisning**

Der har i en årrække været kritik af skiltningen i Nivåvænge. En ting var, at gæster ikke kunne finde det rette hus, men hvad værre var, så var det nogle gange svært at finde frem for ambulancer.

Efter nogle få ændringer blev projektet endeligt afsluttet i 2018. Ud over at skabe mere logik i skiltningen og tydeligere henvisninger til de husnumre som ikke lige ligger ud til parkeringspladsen, så blev brandveje tydeligt markeret, og uanset om man kommer fra toget eller kommer ind i bil, så kan man nu se, hvor man befinder sig i forhold til togbanen/stationen og i forhold til de omkringliggende veje.

Bedre skiltning løser ikke alle problemer, når man bor i en "labyrinth", men det er bestyrelsens indtryk, at skilteprojektet har gjort problemerne betydeligt mindre.

På sidste generalforsamling blev der efterspurgt flere "nabohjælpskilte", så de også kom til at stå ved Nivåvænge nedgangene fra Niverødvej. De er sat op.

Politiet anbefaler tilmelding til nabohjælpsordningen, og mange i Nivåvænge er allerede tilmeldt. Det er godt. Vi skal passe på hinanden og holde øje med hinandens hjem. Vi bor så tæt, så det er muligt at spørge, om man kan hjælpe med noget, når man møder mennesker, man ikke kender – og ikke har set før.

Indbrud kan nok ikke helt undgås, men vi kan hjælpe hinanden med at holde niveauet så langt nede som muligt. Og det er ifølge politiet stadig meget lavt i Nivåvænge.

### **Lys i og udenfor Nivåvænge**

Internt i Nivåvænge: Vi bor ikke i en storby med masser af lys på stræderne. Derfor opfordrer bestyrelsen hvert år til, at man sørger for at beskære buske og træer på fællesarealerne foran husene, så lamperne får de bedst mulige betingelser for at levere lys til dem, der skal finde enten ud eller hjem. Og hvert år konstateres, at det er en opfordring, der kun i begrænset omgang følges. Det hyppigste problem er, at buske beskæres så lampen på eget hus er relativt fri, mens lampen på nabohuset ikke kan ses, så opfordringen fra bestyrelsen skal være, at man ser ned langs stien/strædet, når man tager stilling til, hvad der skal beskæres.

Mange steder er der fx lyskæder på buske og træer uden for husene. De hjælper også til at skabe mere lys på stierne.

Og endelig har alle huse en lampe over hoveddøren, og bestyrelsen gentager gerne opfordringen til at lamperne holdes tændt i de mørke timer i de mørke måneder. Med en LED pære er udgiften yderst begrænset og udgiften til automatisk tænd/sluk er ligeledes en økonomisk overkommelig engangsudgift.

Eksternt: Og så til lyset på stierne mellem Nivåvænge og Nivå Station og centeret. Efter etablering af den nye cykel-/gangsti fra stationen og efter etablering af den nye cykelsti på Niverødvej langs Nivåvænge sænkede mørket sig. Der var lys på busbanen, men busserne har selv lys på. Det var intet lys på stien, hvor fodgængere og cykler skulle finde vej. Og på cykelstien langs Nivåvænge var temmelig sort.

Bestyrelsen inviterede borgmesteren på besigtigelse. Han kom sammen med en række af de ansvarlige embedsmænd. De kunne godt se problemerne, men gjorde samtidig opmærksom på, at besigtigelsen skete midt i en proces, hvor Fredensborg Kommune var ved at overtage opgaverne med belysning fra DONG.

Bestyrelsen forsøger altid at være realistisk, så vi forventede ikke, at vores initiativ ville føre til umiddelbare forandringer, men vi kunne holde fast. Fredensborg kommune inviterer hvert år bl.a. grundejerforeningerne i kommunen til et møde, hvor man kan fremkomme med ønsker og forslag, og hvor



de fleste forvaltninger er repræsenteret. Vi mødte op og gentog det, vi havde præsenteret for borgmesteren med følge.

Efter opklaring af nogle misforståelser, så fik vi et meget positivt svar, som er beskrevet i seneste udgave af Nivåvænge Nyt: Der kommer lys på den cykel/gangsti, der løber langs busbanen fra stationen/centeret, og der kommer lys på forlængelsen på sydsiden hen til skolen. Der vil også blive lavet en lysmåling på cykelstien langs Nivåvænge, så der bliver etableret lys, som opfylder lovens krav til belysning på skoleveje.

Det bliver godt nok først til april på grund af lang leveringstid på LED armaturer, men lyset kommer!

En anden ting, som bestyrelsen pegede på, var at grenene på træerne langs cykel-/gangstierne skyggede for lyset. Alle de nederste grene på træerne er fjernet indenfor den seneste måned. Det er godt, når det igen bliver mørkt.

### **Miljøet**

Miljøet er på den samfundsmæssige dagsorden, og det er også et emne, som vi i lille skala arbejder med i bestyrelsen.

For det første: Flere røgsugere og information om renere luft og brændeovne. For det andet: Etablering af opladestik til elbiler – og for det tredje: To tilbud fra kommunen om energieftersyn og om radonmåling.

Om røgsugere: Bestyrelsen indhentede i 2018 tilbud på røgsugere, fordi de kunne være med til at nedbringe generende røg fra brændeovne og pejse. Tre beboere tog mod tilbuddet. Det var ikke mange, men dog en god start, og vi fulgte op med information på hjemmesiden om, hvordan man nedbringer generne ved brænderøg.

Nu har vi udsendt tilbuddet på røgsugere igen og håber på, at flere vil benytte tilbuddet.

Om ladestik: På generalforsamlingen i 2018 lovede bestyrelsen at se på, hvordan vi kunne fremtidssikre muligheder for elbiler i Nivåvænge. Vi har den særlige udfordring, at man ikke bare kan trække en ledning fra sit hus til elbilen, og i bestyrelsen er vi enige om, at det er en opgave for bestyrelsen at støtte miljøfremmende initiativer.

Det ville være lettere, hvis der aktuelt var mange i Nivåvænge, der allerede havde købt en elbil. Sådan er det ikke, men hvis vi samtidig forholder os til den generelle udvikling, så har vi besluttet, at vi hellere vil være foran end at stå i en situation, hvor mennesker fravælger at flytte til Nivåvænge, eller flytter fra Nivåvænge, fordi man ikke kan oplade elbiler.

Bestyrelsen gennemførte en undersøgelse af mulighederne. Muligheder der var økonomisk overkommelige, og som kunne opfylde de kortsigtede behov, men som samtidig forholdt sig til fremtiden i form af udvidelsesmuligheder.

Et økonomisk tilbud blev udsendt til foreningens medlemmer. To husejere sagde ja til at betale de 6.900 kr. det vil koste at etablere elopladningsanlæg og dermed at få adgang til opladning. Det krævede minimum fem tilmeldinger for at få økonomien til at hænge sammen. Hvad så – skulle vi bare opgive projektet – eller skulle vi finde en midlertidig løsning, så vi var i gang.

Vi valgte det sidste. Når vi når til budgettet for 2019, så fremgår det, at det i løbet af foråret 2019 vil blive etableret en elopladestation til i første omgang tre el biler. Det kræver, at grundejerforeningen i første omgang "lægger ud", men det sker på baggrund af en klar forventning om, at det kun er en midlertidig løsning, og at ordningen på ganske kort tid kommer til at "hvile i sig selv".

I bestyrelsen er vi ikke i tvivl om, at der i de kommende år vil være et stigende antal mennesker, der køber en elbil – og så skal de ikke fravælge Nivåvænge, fordi vi kun kan rumme benzin- og dieselmotorer. Vi har derfor valgt at investere et mindre beløb i at få gang i projektet.

Det er en investering i at fremtidssikre Nivåvænge og en investering i fremtidens miljø.

Om energitjek: Det sidste, vi har valgt at tage med omkring miljø er to tilbud fra Fredensborg Kommune. Husejere i bl.a. Nivåvænge kan ganske gratis få energitjekket huset, og så er der for ganske kort tid siden udsendt et tilbud om at få tjekket huset for radon. Det koster mellem 500 og 1.000 kr.. Det er et led i en kommunal informationskampagne om, hvad man selv kan gøre mod evt. radon i boligen.

Bestyrelsen synes, det er godt, at Fredensborg Kommune tager den slags initiativer.

### **Hjemmesiden**

Den nye hjemmeside var på plads i foråret 2018. Bestyrelsens opfattelse er, at moderniseringen lever op til de mål vi satte os: Den skal være informativ i forhold til beboere, og skal samtidig fungere som bebyggelsens ansigt udadtil – i forhold til mennesker, som overvejer, om de skal vælge at bo her.

Men selvom forberedelserne var grundige, så viste det sig, at det gamle hjemmesidenavn var svært at slippe af med. Vi fik en del henvendelser fra medlemmer, som blev afvist, når de googledede den nye adresse.

Heldigvis har vi mange forskellige kompetencer i bestyrelsen, og nu er problemet løst, og den nye hjemmeside skulle gerne dukke op, når man søger efter den.

### **Garage nr. 35**

I bestyrelsen er vi enige om, at dialog er bedre end konflikt, og i langt de fleste situationer lykkes det at finde løsninger gennem dialog.

Nu kommer et eksempel på, at det kræver gensidighed at finde en løsning.

Det handler om garage nr. 35. Garager er normalt ikke et anliggende for grundejerforeningen. Det er noget som Garageforeningen tager sig af.

Men i denne sag fandt vi, at en fælles indsats var påkrævet.

Ejeren af garage nr. 35 solgte huset og flyttede men beholdt garagen. Garageforeningen startede en dialog, for det fremgår af garageforeningens vedtægter, at garager er forbeholdt husejere i Nivåvænge.

Svaret kom prompte i form af en længere skrivelse fra ejerens advokat, hvoraf det fremgik, at ud fra en juridisk vurdering, så var ejeren ikke forpligtet til at sælge garagen.



Bestyrelsen var enige med Garageforeningen i, at når den anden part ikke ville i dialog, så måtte vi i stedet for dialog gribe til andre midler. Mange i Nivåvænge ønsker en garage, men udbuddet er begrænset, så de to foreninger besluttede i fællesskab at indhente en juridisk vurdering. Desværre så vurderede advokaten, at han ikke kunne anbefale en retssag, fordi vedtægterne ikke var stærke nok til, at det var sandsynligt, at vi kunne vinde.

Bestyrelsen er orienteret om, at garageforeningen overvejer, hvad næste skridt skal være, for de to foreninger er enige om, at det er uholdbart, at eftertragtede garager ejes af mennesker, som ikke bor her.

### **Aktiviteter og fællesskab**

Vi bor tæt, og i bestyrelsen tror vi på, at det er en af de store kvaliteter ved at bo i Nivåvænge.

Fællesspisning havde i 2019 eksisteret i 10 år. Jubilæet blev fejret i januar med fuldt hus og flere på venteliste.

Interessen har de seneste år været stigende, og mange af de ny tilflyttede har været hurtige til at melde sig til.

Der er tradition for at fejre Fastelavn og Halloween, og så mødes vi til forskønnelsesdag og Sct. Hans.

Et af de nyere tiltag er en strikkeklub, som indtil nu har mødtes to gange.

Bestyrelsen ser gode muligheder for at udvikle fælleskabsaktiviteter både for mennesker med god tid i hverdagen og for børnefamilier og forhåbentlig også aktiviteter, som kan styrke fælleskabet mellem forskellige aldersgrupper. Fra bestyrelsen skal det ikke skorte på opbakning.

### **Afslutning**

Afslutningsvis skal der lyde en stor tak til Frank Rygaard. Du er der for os alle uanset opgave og tidspunkt. I perioden har der ikke været mange brud på varmeledningerne, men så var der brud på vandledninger, som hører under Fredensborg Forsyning og en del andre problemer, som du også tog dig af.

En del af begivenhederne er foregået, lige når du var taget på ferie, sent på aftenen eller i weekender. Du tager telefonen, og hvis du ikke selv kan være til stede, så involverer du andre, og du giver ikke slip før problemerne er løst.

Bestyrelsen vil slutte beretningen med at konstatere, at det, du yder, er af uvurderlig værdi for os alle. Tak til både dig og familien.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

### **Bestyrelsen**

