

# **Bilag til referat af generalforsamling 7. marts 2023**

## **Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen marts 2023**

### **Indledning**

Denne generalforsamlingsperiode har været præget af en række meget forskellige typer af sager.

Vi har opnået nogle gode resultater, men på trods af en ihærdig indsats, så har en del resultater ikke stået mål med indsatsen.

### **Nivå Bymidte**

Lokalplanarbejdet i forbindelse med Nivå Bymidte er et eksempel, hvor både bestyrelse og en række medlemmer har gjort et stort stykke arbejde, men hvor vi må konstatere, at nogle af vigtigste mål ikke blev nået.

Vores væsentligste mål var at få ændret Lokalplan L 110, som er den, der beskriver fremtiden tættest på vores bebyggelse: Højden på boligbyggeriet lige nord for Nivåvænge skulle ned, og gennemkørende trafik på Niverødvej skulle undgås.

Boligbyggeriet blev lidt lavere. Vores krav om at undgå gennemkørende trafik blev ikke imødekommet, men der blev trods alt fastlagt en max hastighed på 30 km., plus etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen, som yderligere kunne nedbringe hastigheden.

Vi har sendt høringsvar med konkrete ændringsforslag, Vi har skrevet læserbreve og har haft foretræde i Plan, Trafik-og Miljøudvalget, senest den 6. marts, hvor udvalget efterfølgende besluttede at inddrage grundejerforeningen i udformningen af Niverødvej ud for Nivåvænge.

Vi vil fortsat følge arbejdet med gennemførelsen af lokalplanerne tæt.

### **Udvikling af midterarealet**

Arbejdet med at udvikle midterarealet til et centrum for fællesskab for beboere i alle aldre er fortsat i generalforsamlingsperioden. En ny naturlegeplads er etableret, og der er opført en pergola med borde-/bænkesæt indeni.

Indtrykket er, at interessen for fællesskab er voksende, hvilket blandt andet ses ved den store interesse for fællesspisning i Bunkeren, hvor der som regel hurtigt meldes udsolgt. Tak til arrangørerne og kokkene.

### **Udvidelse af affaldssortering – mad og restaffald**

Vi har i flere år sorteret affald på containerpladsen – dog undtaget mad- og restaffald. Udover at aflevere affald, så blev containerpladsen også et sted, hvor man mødtes og fik en snak.

Bestyrelsen har siden 2020 vidst, at det var et spørgsmål om tid, før tømning i husene sluttede, men vi gjorde, hvad vi kunne for at beholde det så længe som muligt.

Både lovgivning om sortering og arbejdsmiljøregler gjorde at bestyrelsen i efteråret 2022 stod overfor et valg: Skulle vi fortsætte med at protestere, eller skulle vi gå ind i en konstruktiv dialog med kommunen og Fredensborg Forsyning? Vi valgte det sidste.

Inden da havde vi undersøgt forskellige modeller, men ingen passede til en bebyggelse som vores. Vi valgte derfor at også sortering af mad- og restaffald skulle foregå på containerpladsen.

I modsætning til alle andre modeller er det en ordning uden ekstraudgifter for medlemmerne af grundejerforeningen. På trods af stigninger i priserne på de forskellige dele af affaldssorteringen ender vi med en mindre besparelse for de enkelte husejere.

Der er ingen tvivl om, at det især i starten bliver en udfordring af finde rundt i og opfylde de omfattende sorteringskrav og at vænne sig til at også mad- og restaffald skal hen på containerpladsen.

Vi er nogle af de allersidste i Fredensborg Kommune, som overgår til kollektiv sortering af mad- og restaffald, så bestyrelsen tror på, at det skal vi nok finde ud af.

Den 23. februar 2023 fik vi for sidste gang i mere end 50 år tømt skrald i husene. Det var en historisk dag, og derfor kontaktede vi Frederiksborg Amt Avis, som kom og skrev en fin artikel, hvor vi udover at takke skraldemændene for indsatsen med tømning i husene også fik markeret, at vi mener, det er vigtigt at sortere og passe på miljøet, og samtidig lige markere, at vi helst havde beholdt tømning i husene.

### **Udvikling af biodiversitet**

På generalforsamlingen i 2022 forelagde bestyrelsen en strategi for udvikling af biodiversitet i Nivåvænge. Strategien blev vedtaget.

Den indebærer blandt andet, at brugen af det 450 meter lange kvashegn i kanten af Nivåvænge i langt højere grad skal bruges.

For at skabe plads til madcontainerne er grønt affald flyttet fra containerpladsen til et mindre hjørne ved bunkerens op mod tennisbanen. Det skal samtidig ses som en opfordring til i højere grad at anvende kvashegnet til grene.

I efteråret 2022 indkøbte bestyrelsen et større antal løg, som en række beboere satte ned i plænen til højre for indgangen til Nivåvænge. De er på vej op og vil i løbet af kort tid byde beboere og gæster et farverigt velkommen til Nivåvænge.

### **Nye lamper på p plads- arealet**

Fredensborg Kommune ejer lamperne på parkeringspladsarealerne og betaler for vedligeholdelse og forbrug af el. Det samme gælder lamperne på husenes mure på stierne.

Kommunen henvendte sig til grundejerforeningen, fordi de ønskede at skifte lamperne på parkeringsarealerne og overgå fra sparepærer til LED-pærer. Desuden var de gamle lamper nedslidte og dyre at vedligeholde.

Vi fik mulighed for indflydelse på valget af nye lamper, og med hjælp fra medlemmer med forstand på arkitektur og lys valgte vi lampen med navnet "Space", som i modsætning til de gamle lyser ned af og udad og dermed giver mere og bedre lys på parkeringsarealerne.

Opsætningen af de nye lamper er godt i gang og forventes at være gennemført indenfor meget kort tid.

Lamperne på stierne, bliver der ikke ændret ved, men bestyrelsen har gjort en indsats for, at flest mulige lamper giver optimalt lys. Medlemmer, der har beplantning, der skygger, er blevet kontaktet med opfordring til at fælde og beskære.

### **Renovering af p-pladsarealerne**

Generalforsamlingen i 2022 besluttede, at renovering af p-pladserne skulle indledes i 2023.

Bestyrelsens udgangspunkt var, at renoveringen skulle indledes og afsluttes i 2023, for der var ikke i tvivl om behovet. Træernes rødder gør det svært at parkere og komme sikkert ind og ud af bilerne. Desuden er bilerne blevet større/bredere, så p-pladserne var efterhånden blevet for smalle - blandt andet på grund af træernes placering.

Tegninger af indretning af de renoverede parkeringsarealer og derefter et omfattende udbudsmateriale blev udformet.

Tre firmaer bød på udførelse af opgaven. Efter en grundig gennemgang af tilbuddene besluttede bestyrelsen at acceptere det billigste tilbud på 1.2 mio. kr.

Jagten på finansiering gik i gang, for selvom et af målene med den langsigtede vedligeholdelse- og investeringsplan er, at det er den type opgaver, medlemmernes bidrag skal anvendes til, så var det på kort sigt et problem at få skabt den tilstrækkelige finansiering.

Tilbud fra bank og realkreditinstitut blev indhentet. Bestyrelsen vurderede, at det var alt for dyre løsninger.

Derfor foreslår bestyrelsen under pkt. 4, at vi låner 320.000 kr. af det indestående beløb i varmfonden. De 320.000 kr. overstiger de 500.000 kr. som er det beløb bestyrelsen vurderer, der er behov for at have stående i varmfonden som sikkerhed for, at vi kan afholde selv ekstraordinære store udgifter til vedligeholdelse af varmesystemet.

Med andre ord, så foreslår vi, at vi låner af os selv og betaler tilbage til os selv.

Målet om at indlede renoveringen i 2023 nås, men projektet gennemføres i tre etaper. De to sidste i 2025 og 2026. Det er beklageligt, men de økonomiske realiteter gør, at det ikke er muligt at gennemføre i et hurtigere tempo.

### **Flere el-ladestandere og statstilskud.**

Bestyrelsen forudså, at antallet af især el-biler ville stige betragteligt indenfor en kortere årrække.

Derfor blev der etableret to nye el-ladestandere på henholdsvis syd- og østsiden af p-pladsarealerne med udtag til 2 biler på hver stander.

Ved udgangen af 2022 var der i underkanten af 20 hybrid og el-biler i Nivåvænge, så bestyrelsens forudsigtelse holdt.

El-ladestanderne er brugerfinansieret og skal på sigt hvile i sig selv. Et statstilskud på 40.000 kr. til etablering har medvirket til at nedbringe de samlede udgifter til etablering af standerne.

### **Afslutning af sag om medlemsrestance**

Medlemmer betaler det, der besluttet på generalforsamlinger – bortset fra et enkelt medlem.

På generalforsamlingen i 2022 orienterede vi om, at et medlems restance på ca. 12.000 kr. på trods af flere rykkere ikke var blevet betalt og i konsekvens heraf var sendt til inkasso. Medlemmet gjorde indsigelse, og vi besluttede at indlede en civil retssag, hvor vi blev repræsenteret af advokatfirmaet Advodan i Helsingør.

Begrundelse: Vi kunne ikke leve med, at man kunne undlade at betale uden at det havde konsekvenser.

I december 2022 blev sagen afgjort i retten i Helsingør, og medlemmet kom til at betale det skyldige beløb plus sagsomkostninger og renter af restancen. I alt ca. 18.000 kr.

Grundejerforeningens udgift beløb sig til i underkanten af 4.000 kr.

### **Afslutning**

Bestyrelsen betragter information og kommunikation som en vigtig del af vores arbejde. Vi har bestræbt os på løbende at informere om arbejdet med de forskellige opgaver dels i Nivåvænge Nyt, dels på hjemmesiden. Vi håber at informationerne har medvirket til, at alle har kunnet følge med i bestyrelsens arbejde.

Nu er det op til generalforsamlingen at diskutere og vurdere arbejdet i generalforsamlingsperioden.

Afslutningsvis skal der lyde en stor tak til Frank Rygaard for et aldrig svigtende engagement i Nivåvænges ve og vel.

Hermed overgiver bestyrelsen beretningen til generalforsamlingen.