

# Grundejerforeningen "Damgården"

v/ Bent K. Hansen Damgårdsvej 85, Niverød 2990 Nivå  
www.gf-damgaarden.dk

---

Nivå 27. marts 2007

## Bestyrelsens Beretning

### Fællesarealer

Vedligeholdelsen af fællesarealerne i det forløbne år har omhandlet 2 væsentlige områder. Der er som sædvanligt foretaget græsslåning af arealerne og så foretages der i stadig større omfang beskæring af beplantningen ved mosen og forskellige andre steder i bebyggelsen.

Græsslåningen har forløbet som vi i forvejen havde planlagt.

Vi syntes fortsat, at fællesarealerne i det store og hele fremtræder pæne og velplejede.

I fremtiden vil vi fortsætte med den pleje af fællesarealerne vi har foretaget i de foregående år. Dette anser vi for et tilfredsstillende niveau for plejen.

Behovet for beskæring af beplantningen rundt omkring i bebyggelsen kigger vi på i takt med, at der kommer henvendelser om dette. I den forbindelse skal det dog nævnes, at vi i stor udstrækning konsulterer vor gartner om mulighederne for beskæring ligesom det er i samarbejde med gartneren at omfanget og måden der beskæres på bliver fastlagt, så beskæringen bliver foretaget fagligt korrekt.

Der er i budgettet afsat penge til beskæring og evt. nyplantning rundt om i bebyggelsen. Inden for dette budget vil vi vurdere og prioritere de indkomne ønsker til beskæring. Det er vigtigt at gøre opmærksom på det er ulovligt selv at udføre beskæring/fældning af træer som ikke befinder sig på ens eget område. Ønsker om beskæring af vejtræer rettes til Fredensborg Kommune ved : Eva Hansen [/EVA@karlebo.dk](mailto:EVA@karlebo.dk). Ønsker om beskæring på Grundejerforeningens område rettes til Bestyrelsen.

### Mosen

Beskæring rundt om mosen har karakter af, at holde beplantningen på det nuværende niveau som vi anser for passende.

Vi vil også slå græsset 2 gange årligt på de områder der allerede er tyndet ud. Vi vil også fortsætte med slåning af en sti rundt om mosen.

Bænkene rundt om mosen, som grundejerforeningen for snart mange år siden har sat er i det forløbne år blevet repareret og forsynet med nye hårdttræssæder og -ryg, så de er i stand til at holde sig uden vedligeholdelse i mange år.

### Veje og stier

På vores stier vil vi løbende holde øje med om der er behov for at lappe huller eller foretage reparationer så vi til stadighed har stier uden huller.

Som tidligere nævnt på disse generalforsamlinger vil vi godt opfordre Jer til, at rette henvendelse til os, hvis I har kendskab til steder, hvor der måske kunne være noget vi skal have repareret.

Som I sikkert har set er stierne som kommunen ejer en del steder kørt i stykker i kanterne af de traktorer som kommunen bruger til blandt andet snerydning. Dette har vi påtalt overfor kommunen – og de har lovet her fra ultimo marts at de vil gå i gang med at udbedre skaderne

Trappen på stien ud for antennen smuldrer og er sunket på grund af årene der er gået siden anlæggelsen . Denne trappe er grundejerforeningens og vi må forudse, at vi inden for en overskuelig tid bliver nødt til at foretage en reparation. Dette holder vi øje med.

### **Belysning**

Vi kan med glæde konstatere at hæværkssikringen af stibelysningen er så effektiv at vi stort set er forskånet for hæværk der betyder at vi ikke har lys i lamperne.

### **Fællesantenne**

På fællesantenneanlægget har vi i det forløbne år haft en del reparationer, så udgifterne har været større end tidligere. Vi har haft en del nedbrud af modtagere blandt andet forårsaget af overophedning af komponenterne i skabet ved antennen. Vi bliver under alle omstændigheder nødt til at investere i et ventileret skab til vort modtagerudstyr. Herudover har vi haft omkostninger til udbedring af minder fejl på systemet.

Vi kan konstatere, at antenneudgifterne ligger på et højt niveau på grund af de store betalinger til kanalafgift.

Vi har i samarbejde med Henrik Sode udarbejdet en redegørelse for de muligheder vi ser for en udvidelse af antennen. Bestyrelsen vil gerne her takke Henrik Sode for et stort og konstruktivt arbejde for Grundejerforeningen.

Yderligere diskussioner omkring udbygning af antenne tager vi under punktet senere på dagsordenen

Bestyrelsen har ud fra økonomiske overvejelser tidligere besluttet, at Grundejerforeningen ikke har tegnet serviceaftale vedr. antennen. Dette vil vi fortsat fastholde. Såfremt den enkelte mener modtagerforholdet er dårlige meddeles dette til bestyrelsen. Såfremt der er fejl på anlægget udbedres disse. Såfremt fejlen ligger hos den enkelte inkl. stikledning skal den pågældende selv betale omkostningerne til udbedring.

### **Hævværk og indbrud**

Der har i perioder være en del hævværk i bebyggelsen. Vi vil godt opfordre til at alle er opmærksomme på hvad der foregår i området så ledes vi kan sætte ind hvis dette breder sig. Der er i Kommunalt regi et SSP udvalg som kan kontaktes. Det er et samarbejde med politiet således man kan gribe ind overfor de unge der foretager hævværk eller anden kriminalitet inden det udvikler sig voldsomt.

Vi skal også alle være opmærksomme på om der færdes personer der ser mistænkelige ud og evt. anmelde dette til Politiet. Herved kan vi alle være med til at forhindre indbrud i bebyggelsen.

### **Hjemmesiden**

Hjemmeside kører og der udlægges information i takt med, at dette skønnes nødvendigt.

Vi vil gerne opfordre til, at I tilmelder Jer til nyhedsopdatering, så man får tilsendt en mail når der er nyheder på hjemmesiden, så man ikke behøver at lukke op unødigt.

### **Andelsboligforeninger**

Vi har i det forløbne år desværre ikke nået at holde møde med de 2 andelsboligforeninger for at koordinere forskellige synspunkter. Vi vil i det næste år forsøge at få holdt møde, så vi fortsætte dette positive samarbejde vi hidtil har haft.

### **Genbrugscontainere**

Som det er blevet en tradition vil jeg huske jer alle på, at områderne omkring genbrugscontainerne kun kan holdes pæne og ryddelige hvis I alle tager den tomme emballage med hjem samt sørge for at komme alt genbrugspapir i containerne, og ikke efterlade affald som ikke hører til det der kan kommes i containerne – diverse træstykker skal ikke efterlades ved containerne.

**Derfor vil jeg på det kraftigste opfordre jer alle til, at huske, at tage den tomme emballage med hjem i jeres affaldsstativer, så vi fortsat kan få et pænt udseende ved containerne.**

Vi har alle et ansvar for oprydningen, og lad være at bruge området som affaldsdepot – kør på containerpladsen med det, der ikke hører til i genbrugscontainerne, de er nemlig kun beregnet til aviser og glas. Enkelte gange har der ligget en del ting og flydt foran containerne og det ser jo ikke kønt ud. I skal huske at vi ikke har nogen vicevært, der kan foretage en oprydning og det firma der tømmer containerne rydder ikke op på arealet uden om containerne.

### **Snerydning**

Det kan oplyses at snerydning for vort område foretages af kommunen og efter kommunens plan for vintertjeneste. Denne angiver hvor og hvornår der foretages snerydning.

Som vi alle tidligere har bemærket så har kommunen skåret ned på snerydningen. Det betyder, at når der kommer meget sne som en enkelt gang i denne vinter – så kan det i perioder være vanskeligt at komme ind og ud af bebyggelsen ligesom vejene i bebyggelsen ikke ryddes ret meget. Vi kan nok ikke forvente at der fremover bliver brugt flere penge på snerydning, så dette er nok noget vi fremover også kan forvente.

Det skal i den forbindelse også huskes, at det er den enkelte grundejers forpligtigelse at rydde i nødvendigt omfang ud for egen parcel.

**Legeplads**

Sidste år blev udbygning af legepladsen stoppet og der er ikke i det forløbne år brugt penge på vedligeholdelse. Vi vil kigge på redskaberne og vurdere hvad vi skal gøre på den korte bane.

**Forpagtning af området langs Nordvej**

Bestyrelsen fik sidste år bemyndigelse til at indlede forhandlinger med Fredensborg Kommune, med henblik på at overtage forpagtningen af området langs Nordvej nord for bebyggelsen imellem Niverød Kongevej og Myremosevej.

Vi har kontaktet Fredensborg Kommune, der har svaret:

- At kommunen har indgået forpagtningsaftale for området. Forpagtningen udløber den 30. september 2009. Grundejerforeningen anmodes om at rette fornyet henvendelse om forpagtning i maj måned 2009, hvis foreningen fortsat er interesseret i at forpagte arealet.
- Den nuværende forpagter betaler kr. 5.000 årligt for det pågældende areal. Vi kan ikke på nuværende tidspunkt vide, hvordan priserne ser ud ved næste udbud af forpagtningen, men vi vil tro, at prisniveauet fortsat vil være omkring kr. 5.000 årligt. Forpagtningsperioden er almindeligvis 4-5 år.

Hertil skal lægges tilplantning af arealet samt en årlig vedligeholdelsesudgift på i alt 20.000,- eller 100.000,- over 5 år. Så i alt vil det koste os i størrelsesordenen 25.000 pr. år at forpagte dette areal pr. år.

**Strategi - Økonomien**

Med hensyn til på længere sigt at bevare vore værdier, er det fortsat som udgangspunkt bestyrelsens politik, at slidtagen skal betales over driften i takt med nedslidning.

Det betyder, at vi skal spare penge op i takt med at vi slider på vor fælles værdier, så vi har råd til udskiftning, når tingene er udskiftningsmodne, uden at vi af den grund skal udskrive store regninger til det enkelte medlem. Der afsættes således passende beløb i regnskabet som svarer til den skønnede restlevetid for de pågældende områder. I øjeblikket foretages hensættelser til antennen. Vi vil i øjeblikket ikke hensætte yderligere til vedligehold af de stier Grundejerforeningen er ejer af. Det beløb vi allerede har hensat mener vi er tilstrækkeligt til at dække vedligeholdelsen for øjeblikket.

Det er også bestyrelsens hensigt, at have en egenkapital svarende til ½ års indbetaling af kontingent, så vi kan betale de regninger der måtte komme i 1. halvår inden indbetaling af kontingent kommer i kassen, ligesom vi har noget at stå imod med ved uforudsete udgifter til vedligehold eller lign.

**Afslutning**

Sluttelig vil jeg som det er en tradition benytte lejligheden til, at sige den øvrige bestyrelse tak for et godt og behageligt samarbejde og for den store indsats I alle har gjort for Grundejerforeningen.