

Grundejerforeningen "Damgården"

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

Nivå 31. marts 2008

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 forskellige steder i bebyggelsen.

Græsslåningen har vi måtte gøre 1 gang mere end vi i forvejen havde planlagt.

Bestyrelsen mener, at fællesarealerne fremtræder pæne og velplejede. Dette niveau for vedligehold og pleje vil vi fastholde i det kommende år.

Behovet for beskæring af beplantningen rundt omkring i bebyggelsen vil nok stige i de kommende år. Når I mener der er behov for beskæring bedes I henvende Jer til bestyrelsen og vi vil kigge på dette. Vi konsulterer vor gartner om mulighederne for beskæring ligesom det er i samarbejde med gartneren at omfanget og måden, der beskæres på bliver fastlagt, så vi sikrer at 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, at det er ulovligt selv at udføre beskæring/fældning af træer som ikke befinder sig på ens eget matrikel. Ønsker om beskæring af vejtræer rettes til Fredensborg Kommune. Ønsker om beskæring på Grundejerforeningens område rettes til bestyrelsen.

Det kan konstateres, at en del ulovligt har beskåret træerne især langs vejene. Det er aftalt med kommunen, at der fremover vil blive sendt en regning til den beboer, der beskærer ulovligt. Denne regning skal dække genplantning.

Vi er i øjeblikket i samarbejde med kommunen ved at se på, om vi kan finde en løsning med beskæring af nogle af de store vejtræer. Hvis det lykkes vil beskæring ske med en professionel gartner. Dette vil vi vende tilbage til, når vi har konkrete beslutninger som vi kan fremlægge.

Mosen

Ved mosen vil vi slå græsset 2 gange årligt på den del som er grundejerforeningen. Vi vil også fortsætte med at slå en sti rundt om mosen.

Beplantningen omkring mosen er i 2007 ikke blevet beskåret. Vi vil fremover holde det niveau for beplantningen som vi har nu.

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. Vi har ikke i det forløbne år fået henvendelser om dette.

Trappen på stien ud for antennen holder vi fortsat under observation. Vi har på nuværende tidspunkt vurderet, at den godt kan klare et stykke tid endnu inden en reparation er påkrævet. Vi mener ikke, at en udskydelse vil påføre os øge omkostninger til en senere istandsættelse. Trappen skal dog ikke nå til en stand, hvor det er forbundet med fare at benytte den.

Belysning

Vi kan med glæde konstatere at hæværkssikringen af sti belysningen i vort område er så effektiv, at vi fortsat stort set er forskånet for hæværk, der betyder at vi ikke har lys i lamperne. Dog kan vi konstatere at der fortsat er hæværk på belysningen på stien, der grænser op til kvartererne.

Fællesantenne

Udbygningen af fællesantenne har beslaglagt langt det meste tid af bestyrelsens arbejde. Vi takker i den forbindelse Henrik Sode for det store arbejde, som han har ydet med at få styr på udbygningen og Stofa.

Vi er nu færdige med udbygningen. Her i marts er etableringen af det digitale spejl og internetmuligheden blevet afsluttet.

Vi mangler dog den endelige afleveringsforretning af arbejderne med Stofa.

I det store og hele syntes vi i bestyrelsen, at udbygningen har forløbet fornuftigt og efter planen, der blev lagt fra starten. Dog blev det nødvendigt at flytte TV3 og TV Zule til mellempakken i stedet for som oprindeligt i basispakken. Dette skyldes, at lovgivningen på dette område bestemmer, at man ikke må have dyre kanaler i en basispakke, når der er flere pakker.

Udbygningen har selvfølgelig ikke været uden småproblemer – men stort set må vi konstatere at Stofa har været en god samarbejdspartner. Vi mener de sidste problemer er ved at være på plads, så langt som de kan løses på nuværende tidspunkt. Hvis der fortsat er utilfredsstillende forhold vil vi selvfølgelig forfølge disse til vores del af anlægget er i orden.

I forbindelse med etableringen af det skab ved antenne der indeholder modtageudstyret, må vi erkende, at det kunne have fået en bedre udformning.. Vi havde ikke forestillet os, det ville se sådan ud. Bestyrelsen arbejder på at finde en løsning på udseendet, så vor indsats for at bevare et pænt område i Grundejerforeningen også ved antenne kan resultere i et fornuftigt resultat.

Vi kan med glæde konstatere at samarbejdet med Stofa forløber helt perfekt. Stofa har endvidere været meget hurtige til udbedre evt. fejl der er meldt på servicetelefonen. Vi har også gennemført en rundspørge om kanalkvaliteten til samtlige parceller. Vi fik 11 svar, og der er kun et gennemgående problem, nemlig skift mellem bredt og ¾ format. Det viser sig, at problemet stammer fra DRs og TV2s signal. Stofa har klaget til DR og TV2.

Med hensyn til økonomien i antenneudvidelsen, så kan vi konstatere at budgettet ikke vil blive overskredet. Tilbuddet som Stofa har givet vil blive overholdt, dvs. at grundejerforeningen ikke vil anvende alle de reserver som den ekstraordinære generalforsamling stillede til rådighed. Vi vil få ekstra udgifter til beplantning, til jordarbejde og til at gøre antennecontaineren pænere – men ikke ud over det vedtagne budget. Når det er sagt, så kan vi tilføje, at vi endnu ikke har betalt en krone for det gennemførte arbejde, det afventer afleveringsforretningen. Derfor vil der først foreligge et endeligt regnskab for antenne udvidelsen til næste generalforsamling.

Vi skal også gøre opmærksomt på, som vi har præciseret hele tiden, at stikledninger fra nærmeste fordeler boks ved vejen til det første stik i ens eget hus ejes af den enkelte – det vil sige den del af antenneanlægget som kun forsyner ens eget hus. Hvis der opstår problemer med denne stikledning uanset om en del af ledningen ligger på fællesarealerne, så er omkostninger til fejlsøgning og reparation den enkeltes udgift. I den forbindelse kan jeg oplyse, at man kan tegne en forsikring på den slags stikledninger som udover antenne også omfatter andre stikledninger eksempelvis el, kloak, vand og fjernvarme. Vi kan yderligere konstatere, at der i løbet af projektet kun er fundet en væsentlig fejl på en stikledning.

Vi har indgået en kontrakt med Stofa, der gør, at hvis den enkelte parcel fremover konstaterer fejl kan man selv melde det direkte til Stofa. Hvis det er en fejl i anlægget betales fejlen af Stofa. Er det en fejl på parcellen vil I modtage en regning fra Stofa på teknikerbesøg. Der findes en vejledning på vor hjemmeside.

I forbindelse med Andelsboligerne er der indlagt separate stikledninger til den enkelte bolig. Disse stikledninger er etableret i forbindelse med antenneudvidelsen, men hvis der fremover opstår problemer med disse gælder samme regler som for alle andre parceller. Det vil sige, at for Andelsboligerne har Andelsboligforeningerne fremover ansvaret for disse stikledninger fra boksen ved vejen og til den enkelte bolig.

Afstemningen om kanaler i de enkelte pakker og i antennen som helhed forestiller bestyrelsen fremover skal ske hvert 2. år om efteråret, således at næste afstemning sker i efteråret 2009.

Opkrævning for mellempakke og stor pakke vil fremover ske ved årsskiftet, mens kontingent inkl. lille pakke sker som hidtil efter den ordinære generalforsamling.

Hærværk og indbrud

Der har i perioder være en del hærværk i bebyggelsen. Vi vil godt opfordre til, at alle er opmærksomme på, hvad der foregår i området så 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 hærværk eller anden kriminalitet inden det udvikler sig voldsomt.

Nogle beboere har registreret at hærværket begås af unge fra vor egen bebyggelse, så vi vil opfordre til, at alle holder et vågent øje med dette.

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

Hjemmesiden

Hjemmeside vil i stadig større udstrækning blive brugt til nyheder, så vi vil opfordre til at man jævnligt kigger på den.

Vi vil gerne opfordre til, at I tilmelder Jer til nyhedsmail, så vil I modtage en mail når der er nyheder på hjemmesiden, og kan nøjes med at se på hjemmesiden når der kommer nyheder.

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.

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 – køør 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.

Hærværket har også ramt containerne, så der har flydt glasskår over et større område. Kommunen har fjernet dette, men det tager altid nogle dage inden de kommer og rydder op efter hærværk.

Rottesikring

Vi har fået en henvendelse fra en beboer der har haft rottebesøg via kloakken. Han opfordrer til, at man sætter en rottesikring på afløbet. Dette er en billig og effektiv måde at forhindre rottebesøg på. Bestyrelse giver hermed opfordringen videre.

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. Denne plan kan ses på kommunens hjemmeside, som kan findes via linket på grundejerforeningens hjemmeside. Grundejerforeningens område ligger i den laveste kategori for snerydning.

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

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.

Vi vil opfordre til, at I tilmelder betalinger til PBS – dette vil lette arbejdet for vor kasserer og sikre rettidige betalinger.

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.