

Grundejerforeningen "Damgården"

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

Nivå 24. marts 2010

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.

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 er stigende, hvilket også kan ses på vort budget. Når I mener der er behov for beskæring bedes I henvende Jer til bestyrelsen og vi vil kigge på det. 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 henvendelse til Fredensborg Kommune, som ejer disse træer. Ønsker om beskæring på Grundejerforeningens område rettes til bestyrelsen.

Vi arbejder intenst på at indgå en aftale med Fredensborg kommune, som betyder, at vejtræerne beskæres efter en plan så alle træer beskæres hvert 4. år af kommunen.

Sidste år blev vor græsplæne midt i bebyggelsen beskadiget i forbindelse med en beboers renovering af egen have – dette følger vi op på bliver retableret, så vi holder beboeren ansvarlig for ødelæggelserne.

Mosen

Ved mosen har vi også i år slået blomsterengen på grundejerforeningens del to gange. Vi har også slået en sti rundt om mosen i forbindelse med vor græsslåning i området.

Beplantningen omkring mosen vil blive beskåret jævnlige så vi holder et niveau som vi ser i disse år.

Vi har konstateret, at nogle beboere henkaster haveaffald på vores område. Dette er ikke acceptabelt og vi skal henstille til, at man selv bringer sit haveaffald til genbrugspladsen.

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 for om der er behov for en reovering.

Som det blev nævnt sidste år arbejder Kommunen fortsat med planer om at vejene skal overdrages til Grundejerforeningen som private fællesveje. Da dette kan give store omkostninger for os til vedligeholdelse og vintertjeneste vil fortsat følge med i dette og protestere i den udstrækning vi får mulighed for det.

Belysning

Det er lykkedes os, i det forløbne år at få Dong og kommune til at opsætte ny belysning på den østlige sti over mod kvarterene.

Vi kan med glæde konstatere at hærværkssikringen af sti belysningen på den øvrige del af vort område er så effektiv, at vi fortsat stort set er forskånet for hærværk på disse lamper.

Fællesantenne

Vi har i det forløbne år afholdt afstemning om kanalsammensætning på vort antenneanlæg. Afstemnings resultat kan ses på vor hjemmeside.

I forbindelse med den netop overståede kanal afstemning i efteråret fremkom der er del spørgsmål, så vi føler det er på sin plads med et par korte forklaringer.

Først og fremmest er det vigtigt at pointere, at vi - Grundejerforeningen - ejer anlægget. Vi ejer således hele kabelnettet, masten samt udstyret i containeren.

Det betyder, at vi selv bestemmer, hvordan det skal fungere - men det betyder naturligvis også, at vi skal betale for at ændre opsætningen af udstyret eller hvis vi ønsker nyt/andet udstyr. Vi har dog en service-aftale med Stofa, som indebærer, at de udbedrer fejl, som måtte opstå. Ligeledes har vi en aftale med Stofa om levering af alle de kanaler, som vi modtager og udsender i vores anlæg - så anlægget er vores, men vi køber kanalerne hos Stofa.

I forbindelse med opgraderingen af anlægget for et par år siden, blev det muligt at benytte nye digitale tjenester såsom Zaptor, internet og IP-telefon. Disse digitale tjenester leveres af Stofa og sker som en aftale direkte imellem den enkelte og Stofa. Grundejerforeningen er således ikke indblandet i dette overhovedet.

De principper vi styrer anlægget efter er følgende:

- At opfylde flest muliges behov for mindst mulige penge. Det betyder blandt andet, at de penge vi opkræver, kun lige dækker de udgifter vi har.
- Ekstra muligheder tilbydes den enkelte uden at det økonomisk pålægges alle. Netop Zaptor, internet og IP telefon er individuelle muligheder, som den enkelte kan til vælge og betale. En løsning som f.eks. Digital Fri er naturligvis mulig, men vil økonomisk blive pålagt alle - derfor afventer vi til stadighed situationen indtil nye og mere interessante løsninger eller pris-muligheder byder sig.
- Undlade at gøre anlægget for 'integreret' - dermed mener vi, at vi gerne vil beholde muligheden for nemt at kunne skifte udbyder (Stofa) såfremt billigere alternativer opstår i fremtiden.

Som vi netop har set i november sidste år, så ændrer teknologien sig, hvilket kræver opdateringer enten i anlægget eller hos hver enkelt.

Da hele samfundet går imod flere digitale kanaler frem for analoge, har vi valgt at følge denne strategi i vores anlæg - vi udsender derfor DR's nye signaler uden at ændre på signal-typen. Det vil vi sandsynligvis også gøre i fremtiden, både fordi det er det billigste for os (kræver mindre udstyr), men også fordi vi har en forventning om, at mange allerede har skiftet fjernsyn eller indkøbt dekoder bokse til de nye signaler.

Den nyeste signal type MPEG4 tillader endnu flere programmer per kanal/MUX end den gamle MPEG2 - og specielt i forhold til analoge kanaler. MPEG4 tillader mellem 5-8 programmer på samme frekvensbånd som én eneste analog kanal - og MPEG2 tillader 3-5 per analog kanal. Ved at benytte den digitale teknologi kræves således mindre udstyr i anlægget (men forudsætter naturligvis at folk har fjernsyn, som kan modtage det).

Vi håber, at ovenstående forklaringer kan medvirke til at folk bedre forstår sammensætningen af GF Damgårdens antenne anlæg samt de valg vi foretager.

Vi glæder os over at samarbejdet med Stofa fortsat fungerer tilfredsstillende, og vi har tillid til, at dette vil vi også opleve i fremtiden.

Vi vil endnu en gang minde om, at 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.

Vi har her ved årsskiftet fået henvendelse fra et telefirma, som ønskede at udskifte vor fællesantenne med en noget større og kraftigere mast til mobilantenne. Vilklarene for dette mener grundejerforeningen ikke var til at leve med, så vi har afvist denne ombygning af vor mast.

Hærværk og indbrud

Såfremt I opserverer hærværk eller anden kriminalitet i bebyggelsen vil vi opfordre til, at I retter henvendelse til politiet eller kommunens SSP udvalg som så vil tage sig af dette.

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 bliver brugt til at informere direkte omkring forskellige ting i Grundejerforeningen ligesom info omkring antenne vil ske her.

Vi vil gerne her 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, og ikke efterlade affald omkring 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 – køør på genbrugspladsen med det, der ikke hører til i genbrugscontainerne, de er nemlig kun beregnet til glas. Aviser og papir skal puttes i Jeres egne containere.

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

Vi har i år fået en masse sne. 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. Hensættelserne fremgår af såvel regnskabet som budgettet.

Det er også bestyrelsens hensigt, at have en egenkapital svarende til ½ års indbetaling af kontingent og antennebidrag, 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. Vi kan hver gang konstatere at enkelte beboere ikke betaler kontingent og antenne til tiden – dette er meget generende for især kassereren, der jo yder en frivillig indsats for foreningen, så der er ærligtalt for dårligt der stadig er nogle der ikke kan finde ud af at betale til tiden – det kan oplyses, at vi hurtigere griber til inkasso og afbrydelse af TV signalet ved restancer.

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 tak for den store indsats I alle har gjort for Grundejerforeningen.