

## Formandens beretning 2022-23

Endnu et år er gået, og vi er nu endelig tilbage til mere normale tilstande i samfundet efter pandemien, og vores projekter kunne således udføres planmæssigt i det forløbne år. Det har specielt drejet sig om følgende:

1. Udskiftning af fjernvarmerør
2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter
3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.
4. Økonomi og aktiviteter i 2022-23

### 1. Udskiftning af fjernvarmerør

Det lange projekt med udskiftning af fjernvarmerør, som startede helt tilbage i 2017, nåede i 2021 sin sidste fase med udskiftningen af de sidste rør i jorden. Selvom det har været en drøj omgang igennem årene med mange besværligheder både på hver enkelt parcel, men også trafikalt omkring kørsel på fællesvejene, så er vi i bestyrelsen glade for at have fået lagt nye rør i jorden i stedet for de oftere utætte 30-35 år gamle fjernvarmerør. En potentiel risiko var fra starten jo, at prioriteringen ville have udsat de sidste etaper for at udskifte eller ny-installere andre steder i kommunen.

Der manglede dog fortsat udlægning af ny asfalt i fuld bredde på starten af Damgårdsvej og Myremosevej samt Mosevænget, og vi fik på vores vedvarende henvendelser det svar, at arbejdet ville blive udført i 2022. Vi havde derfor opstartsmøde med Colas og Nordsjællands Park og Vej (NSPV), hvor vi fremlagde vores synspunkter og råd i forbindelse med arbejdet. Vi tilbød desuden at supplere deres information gennem vores nyhedsbreve, men påpegede mange gange, at informationsopgaven primært lå hos Colas.

Som det er alle bekendt, så gik det anderledes, og vi blev brugt som vigtigste – og eneste – informationskilde overfor grundejerforeningens beboere. På grund af uprofessionel og tilfældig planlægning medførte det et stort arbejde for bestyrelsen i forsøget på at informere på bedste og hurtigste vis – og selvom mange beboere nok har følt både sen og skiftende information, så gjorde bestyrelsen alt for at være hurtige og præcise, men konstante kontra ordrer umuliggjorde et bedre resultat.

Når vi ser bort fra problemerne med information, så er slutresultatet heldigvis ok. Vi er meget enige i, at der langt fra er kælet om detaljerne f.eks. omkring de fine brosten ved torvene – men omvendt er vi utrolig glade for at få ny asfalt i fuld bredde. De nye veje kan forhåbentlig holde i mange år, selvom mange veje allerede har fået revner. Netop revner blev denne gang forsøgt undgået på stamvejene, hvor der forsøgsvis blev lagt glasfibervæv under asfalten – vi må se hen over årene, om det formår at holde bedre.

I 2023 forventer vi forsat en smule opfølgning både på forsegling af revner på Myremosevej, udbedring af en hjaltand, som er defekt, samt udglatning af de meget høje bump på første stikvej på Myremosevej.

### 2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter

#### Støjvolden

Hvert år konstaterer vi, at vores områder er pæne og velholdte. Men i år nøjes vi ikke med det, for på baggrund af forslaget frembragt på generalforsamlingen i 2022 med efterfølgende dialog er vi startet med at fælde/udtynde den mest generende del af bevoksningen på støjvolden mod Kongevejen. Selvom forslaget jo ikke umiddelbart muliggjorde ekstra omkostninger i 2022 (da budgettet ikke havde afsat midler dertil), så er det lykkedes at justere på allerede planlagte aktiviteter (andre vedligeholdelsesprojekter). Dette, sammenholdt med at udgifter til f.eks.

hjerterstarter ikke blev så store som budgetteret, har muliggjort, at vi allerede kunne starte i 2022 med at fælde 12 store træer. Til efteråret 2023 har vi planlagt at fælde yderligere 15 træer, og ligeledes et antal årene efter (afhængig af økonomi og udgift).

Igennem årene har vi jævnlige tyndet ud og fældet på volden, men vi vil nu i en fast årlig rutine over de næste år gøre en fokuseret indsats for at gøre volden mindre generende uden samtidig at fjerne dens støjdæmpende bidrag. Herefter vil vi lave en fornyet vurdering af indsatsen – forventningen er, at vi så økonomisk har kunnet formå at fjerne mange gener, således at volden kan indgå i en årlig pasningsplan på fod med de øvrige grønne områder, men hvor fokus er på at holde generne på det niveau, som vi regner med at have opnået efter den ekstra indsats.

Bestyrelsen har i efteråret besøgt flere af de beboere, som bor ud mod volden, for at få et indtryk af generne og hvilke kommentarer, som de måtte have. Blandt andet ud fra den indsamlede feedback har bestyrelsen startet en indsats på volden, som skal mindske generne indenfor vores økonomiske rammer – indsatsen bygger på en helhedsbetragtning ud fra (men ikke begrænset til) parametre som: *Afstand til volden, højde, bredde, densitet, om det er foreningens område, beplantningen på egen matrikel* samt naturligvis *økonomi*. Retningslinjerne for kommunens del af volden vil f.eks. også indgå i helhedsbetragtningen samt naturligvis egnede tidspunkter for udførelsen.

Beboere må som altid henvende sig, hvis man føler, at man har nyt input til bestyrelsen - input som kan indgå i den samlede vurdering og planlægning - men bestyrelsen laver en samlet plan ud fra bl.a. de tidligere nævnte kriterier, så det er ikke ensbetydende med, at man får enkelt-ønsker opfyldt.

## Træer i området

Ud over de nævnte træer på volden, så har vi også fældet træer andre steder i foreningen. Det gælder f.eks. ved mosen, hvor 2022 startede med flere væltede træer, hvoraf et som faldt ud over gangstien. Ligeledes på fællesarealet mellem andelsboligerne, hvor tre store egetræer er blevet fældet efter ønske fra AB Damgården 1, som har betalt halvdelen af udgiften.

## Græsslåning/Mosen

Græsset er naturligvis slået i samme omfang, som de andre år, og som noget nyt har vi i årsregnskabet vist græsslåningen i de fire områder, som den omfatter. Dette for at synliggøre, at vi ud over det store midterstykke også slår græs på begge sider af støjvolden, hele vejen rundt om mosen og på arealet op mod Myremosevej. I mosen er vi fortsat med at rydde op og beskære i det meget tidlige forår, og "blomsterengen" blev kun slået én gang i 2022, og det forsætter vi med her i 2023.

Alt i alt spiller det brogede landskab med den blandede vegetation i vores store område en meget stor og vigtig rolle i den samlede **Biodiversitet**. Se også indlæg på hjemmesiden:

<https://www.gf-damgaarden.dk/index.php/vores-omrade/biodiversitet>

Endelig må vi bede vi om, **at man ikke henkaster haveaffald i mosen eller på vores fællesarealer**, og dette gælder naturligvis også de sorte hundeposer, som man desværre møder rundt omkring - især om sommeren.

## Vejtræer

Hvad vejtræerne angår, så stopper vi med at topskære dem, og overlader fremtidens vedligeholdelse til NSPV/Fredensborg Kommune, da vores gamle aftale, som vi siden 2011 har beskåret ud fra, ikke gælder mere og ikke kan fortsætte.

Dette betyder så, at vi for sidste gang udskifter vejtræer. De sidste 9 på Damgårdsvej har vi aftalt med NSPV bliver udskiftet i efteråret 2023, og dermed er vi færdige med at ny-plante på stamvejene Myremosevej og Damgårdsvej. Udskiftningen vil blive finansieret af

grundejerforeningens hensættelser. Det medfører så også, at ordningen, som blev indgået i 2009, om at få et vejtræ udskiftet mod betaling falder bort. **Sidste chance er således nu, hvor prisen er 5.625,00 kr. inkl. moms pr. træ.**

Det er naturligt her til slut at nævne, at vi i 2022 har holdt flere møder med NSPV, og derigennem erfaret, at gamle aftaler ikke holder i den nye tid med den megen fokus på miljø og diversitet. Vi må derfor være glade for det, vi nåede at få gjort, mens det endnu var muligt.

### 3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.

#### Kabelnetværk

Både TV og internet leveres fortsat direkte til medlemmerne af YouSee, hvor foreningen ejer selve kabelnettet. Forbindelsen er fuldt ud opdateret, så det er muligt at bestille Giga-bit hastigheder.

Ifølge loven er det ikke tilladt at blokere for andre udbydere af internet, og i vores forening er det således også muligt at vælge en 3. parts udbyder af internet.

Det er vores erfaring, at internet leveret gennem antennekablet leverer den lovede hastighed, hvilket man også selv kan verificere. Selvom kabelnettet er et coax-net og ikke et fibernet, så er der fiber helt frem til tilslutningen til foreningens net, og coax-nettet kan derfor sagtens levere de høje hastigheder på stabil vis.

Det er dog utrolig vigtigt at fremhæve, at når man oplever dårligt internet, så er årsagen næsten altid, at man har dårlig Wi-Fi dækning i ens bolig. Se evt. mere her (eller Google emnet "dårligt WI-FI"): <https://kundeservice.yousee.dk/bredbaand/loes-problem/optimer-wifi>

#### Veje og stier

Vi holder løbende øje med, om der er behov for at lappe huller eller foretage reparationer på grundejerforeningens stier og kommunens veje, så vi til stadighed har veje/stier uden huller. Vi har jævnligt kontakt til Nordsjællands Park og Vej om veje og stier i området.

Kommunen tilbyder app'en "**Giv et tip**", som kan bruges til indrapportering af fejl og mangler på veje og stier - vi opfordrer vores beboere til at downloade den til deres telefon. På den måde kan man nemt tage et billede af et hul i vejen eller et defekt skilt og direkte på stedet rapportere det. "Giv et tip" er lavet af NSPV, som modtager indrapporteringerne og derefter forsøger at håndtere dem på bedste vis.

Vedligeholdelse af sti- og vejbelysningen har igennem årene pga. skiftende ejerforhold været varetaget af mange forskellige: Dong, Ørsted, Verdo, SEAS-NVE og nu kommunen, som igen har sat Verdo på opgaven. Man skal derfor igennem kommunens hjemmeside for at nå til Verdo's side, hvor man så nemt kan udpege en lampe på kortet og fejlmelde den (der er også link på foreningens hjemmeside): <https://fredensborg.dk/borger/trafik-og-veje/vejbelysning>  
Vi kan kun opfordre til, at man indberetter defekte lamper, så de bliver udskiftet.

Snerydning i vores område foretages af kommunen og efter deres plan for vintertjeneste. Denne angiver hvor og hvornår, der foretages snerydning. Denne plan kan ses på kommunens hjemmeside. Grundejerforeningens område – bortset fra første del af stamvejene - ligger i den laveste kategori for snerydning. Vi anser snerydningen for acceptabel, men behovet ser også ud til at være mindre år efter år.

#### Sikkerhed og indbrud

Vi ser desværre fortsat enkelte indbrud i området, men ikke mere end øvrige steder i Nordsjælland generelt. Det er alligevel uheldigt, og vi opfordrer alle til at holde øje med usædvanlige forhold i området og straks rapportere sådanne forhold til politiet.

Bestyrelsens mulighed for at orientere beboerne er lige nu gennem nyhedsmail, men vi udsender dog kun mails om mistænkelig adfærd, når vi vurderer, at det kan have en forebyggende effekt, at

beboerne orienteres. Vi anbefaler derfor i høj grad **Nabohjælp**'s app, som både er sikkert lavet (MitID validering), og som netop er bygget til at advare naboer hurtigt og enkelt.

## Affaldssortering

Fredensborg Kommune har det seneste år justeret deres affaldssortering i forhold til den indledningsvise erfaring med behovet, og vores affaldsbeholdere er blevet ændret. En af andelsboligforeningerne har også affaldsøer til fælles brug, men vi minder om, at det udelukkende er til brug for deres egne medlemmer.

Husk i den forbindelse også, at man kan tilmelde sig en SMS-service, så man adviseres inden den pågældende type affald hentes – tilmeld på Fredensborg Forsynings hjemmeside:

<https://fredensborgforsyning.dk/selvbetjening-kundeservice/tilmeldafmeld-sms>

## Hjemmeside

Det er vores opfattelse, at foreningens hjemmeside fungerer efter hensigten samt indeholder det nødvendige. Der foretages jævnligt små forbedringer specielt på baggrund af feedback fra brugerne, men også sikkerhedsopdateringer kræver jævnligt en ekstra indsats at vedligeholde. Samtidig fungerer vores fil-arkiv upåklageligt og efter hensigten.

I forbindelse med Persondataforordningen (GDPR) gør vi opmærksom på, at G/F Damgården registrerer medlemmernes navn og adresse samt e-mail og telefonnummer, når vi har fået det oplyst eller kan se det offentligt på andre medier. Medlemskab af grundejerforeningen, som jo er obligatorisk, tolkes som accept af, at vi må registrere disse data.

## 4. Økonomien og aktiviteter i 2022-23

På længere sigt er det bestyrelsens politik, at slitage på vores aktiver skal betales over driften - eventuelt i form af hensættelser, så store udgifter ikke kommer til at belaste et enkelt års budget. Vores største aktiver i den henseende er vores stier (og veje), vores grønne områder samt vores coax-kabler og fordelerskabe.

Vi foretager derfor hvert år hensættelser til stier og veje samt til vores kabelnetværk. Vi mener disse hensættelser er tilstrækkelige. Dog vil vi i en kort årrække suspendere hensættelser til veje og stier for at kunne gøre en ekstra indsats på støjvolden.

Det er ligeledes vores vurdering, at foreningens egenkapital er tilstrækkelig i forhold til størrelsen af vores daglige drift. Derfor har vi de senere år budgetteret med et resultat nær nul.

Kontingentet steg sidste år efter mange års fastholdt niveau. Trods mange prisstigninger generelt i samfundet, så håber bestyrelsen at kunne holde dette niveau, men udviklingen i omkostninger til leverandører samt omfanget af vores aktiviteter kan dog påvirke ønsket.

Vi mener dog fortsat, at foreningens størrelse og områder taget i betragtning, så har vi i forhold til mange andre foreninger fortsat et yderst acceptabelt kontingent-beløb, hvilket naturligvis også skyldes, at vi pga. bestyrelsens frivillige arbejde ikke har høje udgifter til en administrator.

Vi opfordrer desuden til, at I tilmelder jeres betalinger til BS Betalingsservice (PBS) – dette vil lette arbejdet for vores kasserer og sikre rettidige indbetalinger.

## Afslutning

Sluttelig vil jeg, som der er tradition for, benytte lejligheden til at sige den øvrige bestyrelse tak for et godt og behageligt samarbejde og tak for den store frivillige indsats, som I alle gør for grundejerforeningen.

*På bestyrelsens vegne, formand Per Koch Jensen*