

Formandens beretning 2021-22

Selvom der mod forventning gik endnu et år, hvor pandemien overskyggede alt, så bød år 2021 heldigvis også på mange aktiviteter, som enten kunne gennemføres nogenlunde som hidtil eller blot med visse hensyn. De vigtigste aktiviteter har således i år koncentreret sig om følgende:

1. Udskiftning af fjernvarmerør
2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter – herunder beskæring ved Myremosen og udskiftning af vejtræer
3. Andre fælles forhold – kabelnetværk, veje, stier m.m.
4. Hjertestarter
5. Økonomi og aktiviteter i 2021

1. Udskiftning af fjernvarmerør

I 2017 påbegyndtes arbejdet med udskiftning af fjernvarmerør, og endelig i 2021 blev sidste fase med de resterende 4 stikveje på Damgårdsvej gjort færdig. Gennem de forskellige faser har bestyrelsen fulgt projektet tæt og blandt andet deltaget i opstartsmøder, hvor vi har forsøgt at pointere de væsentligste fejl, så de ikke blev gentaget året efter. De tidligere år er det lykkedes meget godt med små forbedringer fra gang til gang, men i denne sidste fase var vi mere uheldige.

Det største problem opstod, da det blev konstateret, at boremanden trods instruks om for-boring og gennemsyn af væggen før fuld gennemboring alligevel valgte at save igennem træbjælker, som viste sig at være bærende! Det er dog kun den hustype, som er i starten af Damgårdsvej, som har en vægtype med bærende træbjælker, og det er kun i nogle huse, at det blev konstateret.

Det er selvfølgelig fuldstændig uacceptabelt og både beboere og bestyrelsen har haft mange møder med Norfors og det rådgivende ingeniørfirma Damgaard. De har som udgangspunkt foretaget beregninger, som viser, at bæreevnen er intakt trods den manglende bjælke, idet husene er overdimensioneret og dermed godt kan undvære en enkelt bjælke – derfor mener de ikke, at der er behov for yderligere udbedringer.

Bestyrelsens opfordring til beboerne er dog at bede Norfors om en udbedring, hvor den bærende bjælke reetableres - men da det er op til den enkelte beboer at fremsætte dette krav (bestyrelsen er ikke juridisk part i projektet), og da det naturligt vil medføre en fornyet opskæring af væggen, så vil det for hver enkelt være en afvejning af, om det er ulejligheden værd.

Da gennemboringen af de bærende bjælker blev opdaget, blev arbejdet naturligt stoppet og resten af arbejdet blev forsinket. Dermed opstod der desværre også efterfølgende en del bøvvl i form af dårlig kommunikation, om hvornår arbejdet blev udført, omkoblinger foretoges og vejene blev spærret – samtidig blev bestyrelsen ikke orienteret, og al information gik gennem beboerne, hvilket var meget utilfredsstillende. Vi har fremført vores oplevelser for Norfors og Damgaard, men det er naturligvis uvist, om de ønsker at bruge det fremadrettet, da det jo var sidste fase her.

Afslutningsvis mangler der fortsat et nyt slidlag, som er blevet lovet i år på både starten af Myremosevej og Damgårdsvej. Vi har fået bekræftet denne plan på mange møder og regner derfor med at det sker, men vi følger naturligvis op på det fortsat.

Endelig skal det nævnes, at såfremt man fortsat har et problem efter projektet er afsluttet (for eksempel fliser, som er sunket), så skal man kontakte Norfors – selvom det er et par år siden man fik arbejdet udført, er det fortsat muligt at få udbedret fejl, da der er 5 års garanti.

2. Vedligeholdelse af fællesarealer og fælles faciliteter – herunder beskæring ved Myremosen og udskiftning af vejtræer

Arealet, som vores grundejerforening omfatter, er en meget forskelligartet natur. Det strækker sig fra støjvolden ud mod Kongevejen, som ikke kun er et plantebælte mod støj og bilos, men nok så meget en frodighed af forskellige buske og træer. Vi deler den med Fredensborg kommune, og det samme gør vi med Myremosen, som er reguleret af Naturbeskyttelsesloven.

Grundejerforeningen Damgården

Damgårdvej, Myremosevej, Damhusvænget, Mosevænget, Niverød, 2990 Nivå

Som bestyrelse lægger vi stor vægt på, at foreningens plejede områder fremstår så pæne som mulige, samtidig med at de er et vigtigt bidrag til at gøre det attraktivt at bo her. Fordelingen mellem de naturlige områder og de plejede er i dag ca. 50/50, og den fordeling ønsker vi at bibeholde.

Græsarealerne

Sommeren 2021 var ligesom året før en almindelig dansk sommer med regn og sol, og det betød, at vi også i 2021 nåede over de 10 slåninger, som vores budget er på - dog uden yderligere omkostning takket være vores mangeårige aftale med gartneren; det sparer ham for både mandetimer og mindre slid på maskinerne.

Vejtræer

Ud fra vores aftale med kommunen om beskæring af vejtræerne, så var det, som vi beskrev i sidste års beretning, at træerne på alle sidevejene ud fra vores beskæringsplan blev beskåret i slutningen af januar 2021 grundet en Covid-19 isolation af gartneren. I 2021/22 vil det være træerne på fællesarealet, der står for tur. Beskæringen sker inden løvbrud.

Endvidere har vi efterkommet et ønske fra AB Damgården II om at fælde de tre store træer på fællesarealet ud for dem. Andelsboligforeningen betaler halvdelen af udgiften.

Beskæringsplanen, som vi kører efter, ser således ud:

2019: *Beskæring af træerne på Damgårdvej (der er ikke flere store træer på Myremosevej)*

2020/2021: *Beskæring af træerne på sidevejene til Damgårdvej og Myremosevej*

2021/2022: *Beskæring af træerne på fællesarealet*

2022/2023: *Ingen beskæring*

2023/2024: *Ingen beskæring, hvis resten af træerne på Damgårdvej er udskiftet*

Siden 2015 er vi begyndt at udskifte de allerstørste vejtræer, da det ikke mere var muligt indenfor de økonomiske rammer med den fireårige beskæringscyklus at holde væksten i ave. Dette har vi i samarbejde med kommunen fortsat i 2020, da vi endnu en gang fandt plads i økonomien til at fortsætte.

I 2021 er det kun kommunen, der i foråret har genplantet et træ på Myremosevej. Det skete fordi NSPV glemte at udskifte et af de udgåede træer året før. Om vi i 2022 vil komme videre med at udskifte de sidste store træer på Damgårdvej, er det endnu for tidligt at sige noget om.

Udskiftningen foregår ud fra den aftale, som vi hvert år siden, den blev indgået med kommunen i 2011, har omtalt her i beretningen, og som giver alle i grundejerforeningen muligheden for at få udskiftet et generende vejtræ, hvis det kan godkendes af bestyrelsen, vores gartner og kommunen, som ejer vejtræerne. Prisen i 2020 både for os og for den enkelte parcelhusejer, der måtte ønske det, var kr. 5.000 + moms ved 1 træ og kr. 3.500 + moms ved mere end 5 træer.

Mosen

Hvor mange grundejerforeninger kan prale af at have et åndehul for fisk, fugle og insekter, som Myremosen midt i sit domæne? Her har vi også det store åbne område, som vi for meget længe siden anlagde som en "blomstereng", men naturen udvikler sig nu engang som den selv vil, og det har den så fået lov til indtil nu. Godt nok holdt i ave ved to gange om året at blive slået, så den ikke springer i skov, og det er også sket i 2021. Stien rundt om mosen samt stykket foran de "grå" huse følger den øvrige græsslåning.

2021 startede med at vi beskar og ryddede den store bevoksning flere steder i den sydlige ende, så der blev fuldt indkig til mosen, og denne rydning vil vi fortsætte med i 2022. Samtidig vil vi også fortsætte med at beskære og rydde hele kanten op mod bebyggelsen, så der her fortsat bliver frit og åbent udsyn. Sådant en omgang er stadig ikke helt billig, hvilket også fremgår af budgettet, men vi har fundet, at med det resultat vi opnåede sidste år, så er det værd at fortsætte rydningen.

Alt i alt spiller det brogede landskab med den blandede vegetation i vores store område, og som vi gør alt for at passe på, så godt det er muligt, en meget stor og vigtig rolle i den samlede **Biodiversitet**.

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

Endelig som vi plejer, så beder vi om, at man ikke henkaster affald (heller ikke haveaffald) i mosen eller på vores fællesarealer, og dette gælder naturligvis også sorte hundeposer, som man desværre møder rundt

omkring - især om sommeren.

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 1000 Mbps 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 skal dog være en leverandør, som har en aftale med YouSee, da det jo skal kunne lade sig gøre rent teknisk at benytte YouSee's udstyr/tilslutning. Eksempelvis har udbydere som Fastspeed, Kviknet, Hiper, Telenor og Telia aftaler med YouSee og kan derfor levere internet i vores forening.

I den forbindelse gør vi venligst opmærksom på, at man selv skal være bevidst om, hvorvidt man har visse kombinations-fordele hos YouSee, når man for eksempel har både TV og Internet hos dem – disse fordele vil i givet fald forsvinde.

Det er også vigtigt at minde om, at internet leveret gennem antennekablet faktisk leverer den lovede hastighed, hvor internet via telefonkablet ofte er mere svingende og ustabilt.

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 levere de høje hastigheder.

Det er utrolig vigtigt at fremhæve, at når man oplever dårligt internet, så er årsagen næsten altid, at man har dårlig WiFi dækning i ens bolig. Se evt. mere her (eller Google emnet "dårligt wifi"):

<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 (Nordsjællands Park og Vej), 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. Det betyder desværre, at den tidligere nemme mulighed for indberetning af fejl via en app ikke længere er mulig. Man skal således nu gennem Fredensborg Kommune's hjemmeside udfylde en formular. Det er mere besværligt, men vi opfordrer fortsat til at man gør det, således at vi kan undgå mørke områder i for lang tid – der er også et direkte link på foreningens hjemmeside.

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. Det kan desuden anbefales at deltage i politiets SMS-service, hvor man adviseres ved hændelser i lokalområdet, hvor man kan bidrage med f.eks. at holde øje med bestemte biler/personer. Se mere på hjemmesiden: <https://www.hjaelpolitiet.dk/>

Bestyrelsens mulighed for at orientere beboerne er lige nu gennem nyhedsmail. Vi vil derfor opfordre til, at man tilmelder sig vores nyhedsmails. Vi udsender dog kun mails om mistænkelig adfærd, når vi vurderer, at det kan have en forbyggende effekt, at beboerne orienteres. Vi minder desuden om **Nabohjælp**'s app, som både er sikkert lavet (NemID validering), og som netop er bygget til at advare naboer hurtigt og enkelt.

Affaldssortering

Fredensborg Kommune har ligesom mange andre kommuner implementeret affaldssortering, og vi har alle modtaget flere affaldsbeholdere, ligesom andelsboligforeningerne har fået etableret affaldsøer til fælles brug udelukkende for deres egne medlemmer.

Vi minder i den forbindelse om, 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 brugere.

Samtidig fungerer vores fil-arkiv også 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. Hjertestarter

På generalforsamlingen i 2021 var der fuld opbakning til at anskaffe en hjertestarter i foreningen, og bestyrelsens forslag om at søge Trygfonden to gange blev vedtaget. Det blev ydermere vedtaget, at hvis vi fik to afslag, så kunne bestyrelsen selv indkøbe en – også selvom det ville give et mindre underskud i regnskab 2021, da dette budget jo allerede var lavet.

Desværre fik vi to afslag, så bestyrelsen har derfor undersøgt markedet for at finde den rette leverandør af både hjertestarter, skab samt service, og vi har valgt First-8.dk. Derefter voldte den ønskede placering en del problemer, da det er sydvendt og dermed solrigt, og samtidig havde de mulige skabstyper forskellige ulemper såsom størrelse og krav om ekstern strømforsyning. Endelig var hjertestarteren pga.

komponentmangel i restordre, men den 4. februar lykkedes det endelig at sætte hjertestarteren ind i det fuldt funktionelle skab, som vi mener både er tilpas synligt uden at være for dominerende i området.

En stor tak skal lyde til andelsboligforeningen på Damhusvænget for deres velvillighed og support.

I samme forbindelse kan vi også kun opfordre til, at man overvejer, om man har tid og lyst til at være hjerteløber – man kan læse mere om, hvad det kræver, på: <https://hjertestarter.dk/hjerteloeber>

5. Økonomien og aktiviteter i 2021

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.

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 har i mange år været uændret trods de sædvanlige stigninger i samfundet. I 2021 er resultatet dog endt med et mindre underskud primært pga. ekstraordinært indkøb af hjertestarter samt voksende renteudgifter, og derfor er vi desværre fremadrettet nødt til at foretage en mindre kontingentsforøgelse.

Vi mener dog fortsat, at foreningens størrelse og områder taget i betragtning, så har vi i forhold til mange andre foreninger fortsat et acceptabelt kontingent-beløb, hvilket naturligvis også skyldes, at vi pga.

bestyrelsens frivillige arbejde ikke har høje udgifter til en administrator.

Vi vil dog gerne opfordre til, at I tilmelder jeres betalinger til Nets (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