

BESTYRELSENS BERETNING FOR 2015

Beretningen opsummerer årets aktiviteter.

Velkommen til alle nye andelshavere!

Nivå Bypark I - vores andelsboligforening har en sund økonomi (man fristes næsten til at sige stærk økonomi), som er opbygget gennem fleres års fornuftig drift. Foreningen fremstår som et pænt og ordentligt boligkvarter for både beboere og besøgende. Vores område er reguleret dels ved lokalplan og dels ved foreningens "Regelsæt for udformning og vedligeholdelse af overdækninger, tilbygninger, udhuse, hegn og haveanlæg".

Bygningsvedligehold: Bebyggelsen var i begyndelsen af året ramt af enkelte vandskader, specielt i forbindelse med reposer/trapper/altaner. Alle rapporterede skader er blevet udbedret i løbet af foråret.

I forbindelse med etårs gennemgangen af de nye vinduer og døre indgav foreningen en indsigelse mod kulde og træk til hovedentreprenøren. Indsigelsen er blevet behandlet på et møde mellem Hovedstadens Bygningsentreprise, Velfac, foreningens projektleder og bestyrelsen. Mødet resulterede i en detaljeret analyse af entreprenørens montering af terrassedørs- og vinduespartiet for to udvalgte boliger (Koppen 15 og Løberen 25). For at sikre en uafhængig vurdering af analysen valgte bestyrelsen en konsulent fra Teknologisk Institut til at være vores repræsentant under selve analysearbejdet. Teknologisk Institut har efterfølgende afleveret og konkluderet, at vinduespartierne i begge tilfælde er monteret efter forskrifterne - der kunne ikke påpeges monteringsfejl. Med denne rapport og entreprenørens efterfølgende udbedring af de sidste udestående mangler, er vinduesprojektet leveret og overgået til foreningen drift og vedligehold.

Bestyrelsen har valgt at lade Velfac lave serviceeftersyn og 2015 blev afsluttet med Velfac's tilsyn og smøring alle vinduer og døre.

Bestyrelsen har drøftet, om der skulle laves yderligere tiltag for at analysere træk og kulde med henblik på efterisolering af boligerne. Det tilbud som foreningen har modtaget fra Teknologisk Institut kunne ikke fremkomme med entydige svar herpå, så bestyrelsen har i denne omgang valgt at takke nej til den tilbudte analyse.

Al udvendig bygningsvedligehold påhviler foreningen, og det indvendige vedligehold andelshaver, dog med undtagelse af varmesystemets pumpe og selve varmeanheden, som påhviler foreningen. I 2015 blev der ikke skiftet varmeanheder. Der er skiftet en varmeanhed februar 2016.

Udenomsarealerne: Vedligehold af fællesarealer påhviler foreningen. Vi har anvendt 3 gartnere til vedligehold af grønne områder:

- Jørgen W. Petersen græsslåning, samt snerydning og saltning i vinterperioden.
- TopTree beskæring/fældning af træer. Udføres efter en fældningsplan.
- Flemming Hartmann løbende vedligehold, lugning, beskæring af buske, osv.

Beboere må ikke egenhændigt foretage ændringer på fællesarealerne. Hvis en eller flere beboere ønsker ændring/beskæring/fældning eller lignede, så skal der rettes henvendelse til bestyrelsen, som skal stå for udførelsen. Denne procedure har været anvendt i forbindelse med udtynding og fældning af træer på foreningens østlige areal ned mod stien, og er p.t. i anvendelse i forbindelse med området omkring legepladsen i Løberen.

Andelshaver derimod har ansvaret for vedligehold af boligens udenomsareal, hække og stakitter. Foreningen har indkøbt træbeskyttelse til hegn og stakitter.

Bestyrelsen har ikke fundet anledning til at udvide antallet af parkeringspladser, da den nuværende kapacitet på 1 parkeringsplads pr. bolig ikke er udnyttet fuldt ud. Husk at vise hensyn og parkere inden for de afmærkede områder.

Støj fra centerpladsen: I bestræbelserne på at bekæmpe støj fra drukmåsenes ophold på centerpladsen, der grænser op til foreningens sydøstlige hjørne, har foreningen i samarbejde med kommunen søsat to tiltag:

1. Opsætte bord og bænke ud for biblioteket, så de støjende kan henvises dertil
2. Eliminering af hjørnet (trekanten) ind mod foreningen med tæt beplantning, for derved at forhindre ophold

Bord og bænke er opsat og lige nu er foreningen ved at tegne en aftale med kommunen vedrørende trekanten, der dannes inden for de to kloakker og som grænser op til foreningen. Aftalen er, at kommunen står for fjernelse af fliser, jordforberedelse og indkøb af alle materialer og planter. Foreningen skal alene betale for selve den tid, der går med beplantning og spredning af flis, samt stå for det fremtidige vedligehold. Der vil blive opbygget en tæt beplantning med engriflet hvidtjørn.

Økonomi: Foreningen har lavet en flerårig aftale med forsikringsselskabet og derved fået besparelse på bygningsforsikringen. Udbedring af stormskaderne på foreningens tagrygge efter stormen Gorm, er alle blevet dækket af forsikringen (kr. 100.000). I øvrigt henvises til regnskabet.

Dialogmøde med Nivå Bypark II: Foreningen har forgæves forsøgt at få en aftale med II'eren om hvidmaling af området omkring containerplads og fællesskur.

26. marts 2016

Bestyrelsen