

## Bestyrelsens årsberetning for 2022

februar, 2023

Der blev solgt og købt 10 huse – 5% af foreningens 181 huse, hvilket er ret normalt i løbet af et kalenderår. Måske der er nogle af de nye husejere tilstede her i aften, så velkommen i vores forening.

### Sommer fest / Festudvalget og andre udvalg

Sommerfesten blev afholdt den 11. juni 2022 med mange deltagere. Det startede med regn, men heldigvis kom solen frem. Sommerfesten er et rigtig godt og festligt arrangement som vi i flere år har afholdt på græsarealer ved P2, arrangeret af Festudvalget, og vi er glade for den frivillige indsats der lægges i at vi alle kan få hyggelige timer sammen og mødes med vores naboer. Bestyrelsen vil gerne takke Festudvalget for denne og tidligere fantastiske sommerfester. Vi glæder os til 2023 sommerfesten der afholdes 10. juni 2023 og at Vind og vejr vil være med os.

Tak til Pia (126), Michelle (106) og Tina (232) Er der interesse for andre foreningsinitiativer kan man foreslå dette i en mail til Bestyrelsen.

### Fælles husforsikring ophørte

Vi har i mange år haft en fælles ejendomsforsikring, og dette har været en fordel idet årspræmien har været konkurrencedygtig lav i forhold til en privattegnet husforsikring. Der har været år med meget høje skadeudbetalinger i forhold til præmiebetaling, hvilket førte til undtagelser i skadedækning eksempelvis at 'storm'skader på de oprindeligt opførte gavle ikke længere kunne dækkes, idet der henvises til konstruktionsfejl hos bygherren – de ville heller ikke tilbyde separat tegning af en 'gavlforsikring'. Det ville være en meget dårlig forretning for et forsikringsselskab har vi fået forklaret. Vi skiftede i løbet af 2020 til Topdanmark i en 5'årig aftale

I Efteråret 2022 – efter 2 år med Topdanmark - varslede Topdanmark en 80% forhøjelse i 2023 af husforsikringen i forhold til 2022 årspræmien. Hvis vi ikke reagerede på denne indenfor varslingsperioden, så ville præmieforhøjelsen træde i kraft per 1.januar 2023.

Grunden til forhøjelsen var et par store vand & rørskader, der kostede henholdsvis 120.000 og 210.000 kr. hvilket sammenholdt med andre skader bragte skadeudbetaling fra opstart til Efteråret op på 90% af præmiebetalingen, hvilket ikke er en rentabel forretning. Da vi samtidig fik information om, at der for en ny skade blev hensat 300.000kr i reserve til skadedækning der forventedes færdig udført ultimo 2022 / primo 2023, så frygtede vi, at Topdanmark ville komme med yderligere forhøjelser i løbet af 2023.

Vi foretog som privatpersoner i efteråret opkald til et par andre forsikringsselskaber og vi kunne indhente forsikringspriser der ville være billigere en Topdanmarks forhøjelse ved samling af forsikringer i et af de selskaber til samme eller bedre betingelser end vi ville få med Topdanmarks varslede præmieforhøjelse.

Dette var vi nødt til at reagere på; vi klagede over præmieforhøjelsen, og opnåede en mindre prisreduktion, med med 90% af samlet præmiebetaling udbetalt til skader, kunne vi forstå at der for Topdanmark ikke var andet valg end at sikre de havde en fornuftig indtjening på denne 5-årige aftale. Og med en reservation på 300.000kr til dækning af ny skade var der risiko for endnu en potentiel præmieforhøjelse

Vi undersøgte og kontaktede et par forsikringsselskaber i håbet om at vi kunne tegne en ny fælles forsikringsaftale, men med foreningens skadehistorik var det ikke muligt at tegne en ny fællesforsikring til en fornuftig årspræmie. Vi kunne konstatere, at det ikke ville være muligt, enten at blive i Topdanmark eller at

indgå en ny fælles forsikringsaftale med et nyt selskab, til priser der kunne konkurrere med hvad den enkelte husejer selv kunne opnå ved et par opringninger og udnytte et medlemskab og/eller samlerrabat.

Vi havde efterhånden brugt rigtig meget tid på at forsøge at redde den nuværende aftale med en begrænset stigning, og forhandle med nye selskaber om ny fælles forsikring. Der blev også brugt tid, dog ikke så meget, på et par opringninger til selskaber for at undersøge prisniveauet hvis man selv tegnede forsikring.

Bestyrelsen valgte derfor, at vi ikke accepterede Topdanmarks præmiestigning indenfor den varslede periode, hvilket betød, at forsikringen ville ophøre per den 31. december 2022.

Samtidig informerede vi til de af vores medlemmer, der havde tilmeldt forsikringen (163 ud af 181) via Facebook opslag på 2765 Nøddelunden samt via Foreningens nyhedsmail i flere omgange, og vi intensiverede med husbesøg dagligt imellem jul og nytår til de husejere, der ikke havde givet en tilbagemelding om at de havde tegnet en ny privat husforsikring. Det lykkedes stort set at få bekræftelse fra alle inden Nytår. Og de sidste fik vi bekræftelse fra inden for den første uge af 2023.

Vi er blevet spurgt hvorfor Topdanmark ville have denne information, og har forklaret at hvis en husforsikringsaftale med et forsikringsselskab ophører, så har daværende selskab en forpligtigelse til at dække en brandskade, indtil der er givet information om nytegning i et andet selskab. Ven en normal privat forsikring vil det typisk ske automatisk / elektronisk imellem de 2 selskaber. En fælles grundejer husejerforsikringsaftale indgås typisk med et forsikringsselskabs erhvervsafdeling, og den har kun 1 forsikringsaftalenummer for samtlige tilmeldte husejere. Af den årsag kunne en ny privat husejerforsikringsaftale ikke automatisk / elektronisk opsiges 2 forsikringsselskaber imellem, idet den fælles husforsikring kun havde 1 policenummer, der ikke kunne opsiges 163 gange, og Topdanmark var derfor forpligtet til sikre information fra den enkelte husejer (som de ikke havde registeret adresse på, idet det var en grundejerforsikring) om at de havde tegnet en ny privat forsikring. Bestyrelsen håber at alle husejere tidligere tilmeldt har fået en fornuftig forsikringsaftale.

### **Affaldsudfordringer**

I løbet af 2022 rullede Egedal flere nye skraldespande ud til alle husejere som en konsekvens af den af folketinget besluttede 10 fraktioners sortering der skal foretages af borgeren. Alle husejere har modtaget flere skriv fra Egedal, og i et af dem 58665-21\_v1\_Beskrivelse af fællesløsninger dateret 29-12-2021 skrev Egedal om en Hybrid mulighed, som Bestyrelsen samt et etableret affaldsudvalg der består af Lene #316, Anne Marie #264, Susanne 272, Lars #118 og Søren #358" så som nok den bedste løsning for vores forening, og den løsning viste sig også at der var flertal for i en online afstemning. Det skrev vi til Egedal Teknik og Miljø, og vi skrev samtidig JATAK til deres tilbud om komme til vores forening for at vi sammen kunne gennemgå pladsforholdene.

Vi må erkende at der har taget og fortsat tager rigtig lang tid med en afklaring. Vi har skrevet og ringet til Egedal rigtig mange gange. Vi har også kommunikeret meget på Facebooks og i foreningens nyhedsmails. Efter flere måneders venten fik vi besøg fra Egedal teknik og Miljø for en gennemgang i efteråret.

Her kunne Egedal se at der for flere husejere ville være pladsproblemer med de 4 nye store spande. De kunne også se at etablering af fælles affaldspladser ville give pladsproblemer, som ville betyde kannibalisering af parkeringspladser og vores grønne områder, samt en halvering af hjørnelegepladsen.

På mødet rykkede vi igen for Egedals egen gode ide med en hybridløsning (Rest & Mad affald i 2-delt beholder tæt ved huset, og de andre affaldsfraktioner samlet på mindre affaldspladser i området. Desværre blev Egedals gode ide stoppet af Miljøstyrelsen. Det tog noget tid at få afklaret årsagen som var at Miljøstyrelsen i en ny bekendtgørelse havde lukket for den mulighed med begrundelsen, at de 10 affaldsfraktioner skulle holdes samlet. Formodentlig fordi man ikke havde tiltro til at borgerne ville overholde sorteringen i de 10 fraktioner hvis det var nemmere bare at smide det hele i en lokal spand.

Egedal Teknik og Miljø gav os en skitse hvor der var indtegnet 5 områder hvor de mente der kunne etableres 5 større affaldspladser i henhold til maks. Gå afstand fra hus til plads på maks. 100 meter. Skitsen havde de

lavet hjemmefra uden at de have set på de faktiske forhold inklusive kørselsforhold for de større lastbiler der ville kræves med tømning af større beholdere.

Året 2022 endte med at vi fortsat afventede et opdateret forslag fra Egedal teknik og Miljø på mulige større affaldspladser i foreningens område så vi havde et alternativ til de individuelle spande vi alle har i dag.

I januar 2023 har vi modtaget et opdateret forslag fra Teknik og Miljø, som Udvalget og Bestyrelsen først skal sikre os kan lade sig gøre på flere punkter:

- Kan renovationslastvognene komme ubesværet rundt i hele vores område for at afhente affald.
- Kan de 5 pladser som Kommunen kræver der skal være af hensyn til maksimal afstand for borgeren opsættes i henhold til gældende regler inklusive Lokalplan og Udstykningsdeklaration (bebyggelsesprocent og befæstelsesprocent).
- Hvor meget kommer de 5 pladser til at fylde, når der tages hensyn til kørselsforhold, tilgængelighed og arbejdsforhold? (på pladsen og kørselsforhold)
- Hvor mange parkeringspladser kræves der inddraget til pladserne?
- Hvor meget grønt areal kræves der inddraget?
- Hvor meget af især hjørnelegepladsen kræves der inddraget?
- Hvordan sikrer vi at affaldspladserne ikke kommer til at ligne ...?
- Hvad kommer driften af pladserne til at koste?
- Når ovennævnte samt eventuelle andre uafklarede spørgsmål er afklaret, så kommer spørgsmålet?
- Hvad vil etableringen af de 5 pladser komme til at koste

Herefter kan der indkaldes til en ekstra ordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes om foreningen vil betale for etablering og drift af 5 affaldspladser eller om foreningen vil fortsætte med nuværende leverede spande. Indkaldelsen vil indeholde en oversigt over fordele og ulemper for foreningens økonomi.

### **TDC Lysleder kabler lægning under fortovet**

Arbejdet påbegyndt i foråret 2022, med flere pauser undervejs hvor de efterlod huller i vejen og kappede vores tv og internet kabel undervejs. Frosten satte ind og vore fortove stod i længere tid ikkegangbare, da Munck (entreprenøren) ikke kunne lukke/lægge sf sten ordentlig på igen. For nuværende ser det ud til at de er ved at være færdige, der er allerede foretaget en del udbedringer, og vi afventer nu at Munck kontakter os for en afleveringsgennemgangsgodkendelse.

Der har undervejs været positive tilbagemeldinger fra flere, at der var fint med et telefonnummer man kunne ringe til hos Munck og anmelde at udbedring ikke var i orden. Denne mulighed for at udbedring kunne foretages hurtigere end at vente til afleveringsgodkendelse har været benyttet af flere. Vi afventer fortsat at Munck kalder til afleveringsgodkendelse.

### **El ladestander udvalg**

Mortens beretning fra Udvalget

### **Kørsel og Parkeringspladser**

Vis hensyn og overhold de 30 km/timen der står på skiltet ved indkørsel til Nøddelunden. Ved parkering på den kommunale del af stamvejen på Nøddelunden gælder regler om offentlig parkering. Husk også der er Ensrettet kørsel til og fra Nøddelunden

Vis hensyn og undgå at parkere indover fortovet, så man kan gå med barnevogne, kørestole og andet, uden at man er nødt til at gå udenom og ud på vejen. Der må ikke parkeres på foreningens græsarealer. Bestyrelsen opfordrer til at regler for parkering overholdes, samt at man forsøger at holde den gode tone i en dialog. Bestyrelsen kan og vil ikke være 'politibetjente' der påtager sig at kontrollere og påpege at regler og god

opførsel overholdes. Er der interesse i at forbedre forholdene, kan Bestyrelsen kontaktes og der kan dannes et parkeringsudvalg.

### **Legepladser og grønne arealer**

Legepladserne bliver flittigt brugt, og det er dejligt. Hjørnelegepladsen fik en tiltrængt overhaling, og den er blevet flittigt brugt efterfølgende. Der ser næsten altid pænt ud på pladserne, sikkert godt hjulpet på vej af de synlige skraldespande, og her kommer så en venlig henstilling til dem der tror de må bruge skraldespandene til deres eget husholdnings affald, samt aviser og ugeblade, men også til brugt fyrværkeri nytårsaften, idet dette skal afleveres genbrugspladsen.

Der er bænke på foreningens grønne arealer til fri benyttelse, når man husker at rydde op efter sig.

### **Foreningens fortove**

Vores fortove trænger nogle steder til genopretning og anden forbedret vandafledning. Bestyrelsen vil forsøge at få et overblik, indhente tilbud og lave en prioriteringsplan.

Husk venligst at skraldespande ikke permanent må stå på fortove til gene for at gå med barnevogne, kørestole og andet.

### **De grønne områder**

Vi har en udskiftet en del træer, og vi vil fortsætte med udskiftning af træer og buske efter behov.

Der er desværre igen begået hærværk mod flere af de nye træer ved stykket langs stien mod Stangkær. Træerne er delvist savet eller knækket halvvejs omkring hovedhøjde og derefter revet af stammen og efterladt på jorden. Plantning af nye træer vil koste omkring 50.000kr. Der er stillet spørgsmål til om træerne på stykket kan beskæres i højden, sådan cirka skæres 2 meter af, og at når træerne vokser op igen til nuværende niveau i løbet af 3 – 5 år, så igen kan beskæres. Vi har spurgt vores Gartner, som fraråder dette, idet træerne vil blive beskadiget af denne kontinuerlige beskæring.

### **Nøddeparkens område**

Vores forening ligger delvist på den kommunale stamvej for Etape 1, og på foreningens privatvej for Etape 2. Hvis den kommunale stamvej er beskadiget, så kan du anmelde de med TIP Egedal. Det kan man selv gøre. Det er ikke Bestyrelsens opgave. Hvis kommunen svarer at "det må I sige til grundejerforeningens bestyrelse", så er det ikke korrekt! Videresend den mail til bestyrelsen hvis Kommunen fastholder at det skal være bestyrelsen der anmelder. Skriv mail til [bestyrelse@noddelunden.dk](mailto:bestyrelse@noddelunden.dk)

Hvis den private del af Nøddelunden i Etape 2 er beskadiget, så skriv en mail til [bestyrelse@noddelunden.dk](mailto:bestyrelse@noddelunden.dk) og skriv det husnummer ud for hvor vejen er beskadiget.

### **Snerydning og saltning: Det er vigtigt at påpege at:**

Den private del af Nøddelunden bliver saltet og sneryddet af vores gartner. Den kommunale stamvej kan ikke forventes at blive ryddet for sne eller saltet af kommunen. Der er ikke tilslutning fra de andre foreninger i Nøddelunden til at vi deles om at betale for at vejen ryddes eller saltet. Grundlæggende fordi det er kommunens opgave. Læs nærmere i dokumenter nedenstående.

Se Egedal Kommunens hjemmeside vedrørende vintervejvedligeholdelse. Punkt 2, Side 5+6 og Bilag 1, side 12  
<https://www.egedalkommune.dk/media/4891/vinterregulativ-2018-2022.pdf>

Se Egedal Kommunens hjemmeside vedrørende vintervejvedligeholdelse, Punkt 2, Side 17  
<https://www.egedalkommune.dk/media/4892/bilag-2-lister-med-vintervejklasser.pdf>

## **Belysning på Nøddelunden stamvejen og på vores forenings område som er Etape 1 parkering og fortove.**

Hvis der er defekt belysning, så se på hjemme siden under Praktiske Oplysninger / Belysning – Nøddelunden vej/stier hvordan man selv kan anmelde det. Send herefter venligst en mail med besked om at det er anmeldt til [bestyrelse@noddelunden.dk](mailto:bestyrelse@noddelunden.dk) .

## **Foreningens hjemmeside**

Vi opdaterer løbende hjemmesiden, der indeholder mange praktiske oplysninger, der findes i Menuerne under fotoet af Nøddelunden. Har I forslag eller kommentarer til hjemmesiden så skriv til [bestyrelse@noddelunden.dk](mailto:bestyrelse@noddelunden.dk)

## **Søgarskolegrunden - Byggeprojekt**

Der er vist ikke informeret noget nyt?

## **Bestyrelsen vil gerne**

Takke Festudvalget for dejlige sommerfester. Vi vil også gerne takke alle der bidrager til et positivt miljø. Det ser hyggeligt ud med de mange lys i haverne ved juletid. Det kan tage tid at få forslag igennem fra idé til gennemførelse. Det at kunne bidrage med at skabe resultater er en vigtig del af fælles skabet. Husk venligst i den forbindelse på at Bestyrelsen blot er en gruppe af beboere der er valgt til, som der står i vedtægterne. Vi hilser dialog og debat velkommen og forventer på ingen måde, at der vil være en fuldstændig enighed med fremsatte forslag og/eller beslutninger. Vi forventer at der tales venligt til hinanden. Vi vil gerne opfordre til at I kontakter os hvis der er spørgsmål, kommentarer eller andet i relation til foreningens virke. Send en mail til [bestyrelse@noddelunden.dk](mailto:bestyrelse@noddelunden.dk) .

## **Lidt fra foreningens vedtægter:**

### ***§ 3. Formål***

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes – eller grupper af medlemmers – fælles interesser, herunder navnlig at forestå de i lokalplan- og udstykningsdeklaration pålagte fællesopgaver med hensyn til vedligeholdelse af vej- og stisystemet samt indretning og vedligeholdelse af grønninger og fællesarealer m.m.

### ***§ 14. Bestyrelsens beføjelser***

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlige myndigheder som over for private. Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffede beslutninger. Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der består af medlemmer uden for bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

## **Facebook siden "2765 Nøddelunden"**

Denne Facebook side har blandt andet medlemmer fra hele Nøddelunden vejen. Udover vores forening Nøddeparken, også foreningerne Nøddebohave 1 og 2 samt Boligselskabet Kærhavegård, og den læses af rigtig mange, både boende på Nøddelunden samt udefra. Det er et åbent forum for rigtig mange mennesker, og derfor vil der være mange indlæg og mange kommentarer, heldigvis overvejende positive. Bestyrelsen deltager generelt ikke i debatter på Facebook på grund af Facebook siden også læses af mange andre, og vi kan/vil derfor ikke svare på spørgsmål eller kommentarer på Facebook på opslag, selv om der kan komme opfordringer hertil direkte eller indirekte. Vi kan dog vælge at give en kort information om specifikke forhold efter behov.

Måske en ide at oprette en Facebook side kun for vores forening. Eksempelvis 2765 Nøddeparken 4 – 364. Idet vores opslag emner og kommentarer 'fylder ret meget' på 2765 Nøddelunden Facebook siden.

På bestyrelsens vegne  
Søren, Formand