



Nivåhøj III

Bestyrelsens beretning 2025

Kære beboer

Du modtager årets beretning fra afdelingsbestyrelsen for perioden december 2024 til november 2025, samt indkomne forslag til behandling på beboermødet:

**Onsdag 3. december 2025 kl. 18.00
i Huset, Nivåhøj 68A**

Bestyrelsen

Bestyrelsen har arbejdet flittigt igen i år. Solceller har fyldt rigtig meget.

Bestyrelsen har i år deltaget i 14 bestyrelsesmøder, 1 beboermøde, en VIBO-konference, 2 temamøder, 2 repræsentantskabsmøder, en afdelingsgennemgang, et budgetmøde, 1 styregruppemøde med Nivå Kokkedal på vej, 1 Styregruppemøde med Nivå Nu (nyt navn fra 1/7-25), 4 solcellemøder, 1 julefrokost for personalet, mm. Formanden har derudover deltaget i 2 formandsmøder i VIBO, 4 møder om nyt målsætningsprogram for VIBO, 2 møder med borgmesteren, samt 16 møder med Nivå Kokkedal på vej/Nivå Nu.

Vi kan stadig bruge nogle nye friske bestyrelsessuppleanter i det nye år.

Bestyrelsen har besluttet at oprette en børnebestyrelse i samarbejde med 101 og 102 og Nivå Nu for at få beboerdemokrati i børnehøjde og for måske at træne nogle fremtidige bestyrelsesmedlemmer. Der vil komme mere info ud i løbet af foråret.

Ejendomskontoret

Vores grønne mand Jan gør et kæmpe arbejde med at forskønne vores områder. Vi er rigtig glade for hans indsats. Han arbejder selvstændigt, så vi behøver ikke fortælle hvad der skal gøres. Når det en sjælden gang sker, at vi påpeger et problem, bliver det løst hurtigt og effektivt.

Ejendomskontoret har haft et travlt år i afdeling 103, med 17 til og fraflytninger, samt 4 skift i garager og carporte. De har klaret opgaverne virkelig flot igen i år!

Der er pr. 1/10 ansat en ny altmulig mand, sammen med en afdeling i København deler vi ham imellem os. Det er meningen at han skal lave lidt af hvert når han er her, så du kan både møde ham som håndværker og som gårdmand. Han hedder Tom og hils gerne på ham når du møder ham.



Afdelingen inde

Gulve i stuelejligheder

De kolde gulve i stuelejlighederne er stadig et problem, og driften arbejder på flere løsningsmodeller. Det spørgeskema der blev udsendt sidste år kommer til at danne udgangspunkt for en temperaturlogning i løbet af vinteren og derefter bliver det besluttet hvad vi kommer til at gøre. Det er heldigvis kun 10 lejligheder der har et problem.

Fjernvarme

Vi har fået renoveret vores boilerrum i løbet af sommeren. Selve boileren (varmtvandsbeholderen) er blevet udskiftet til en ny model der er mere moderne og energibesparende. Den er blevet så godt isoleret at temperaturen i boilerrummet nu ligger på samme niveau som resten af kælderen.

Selve styringen af varmen mangler fortsat at blive indreguleret, men det kommer til at ske når det bliver koldere, for at få det rigtige billede.

Som en del af solcelleprojektet er der blevet indsat 2 prober i varmtvandsbeholderen der kan varme vandet op med overskudsstrøm. Det er billigere at varme vandet op med overskuds-el end det vi kan sælge det for til elnettet.

TV og Internet

Parknet har kørt uden de store problemer hele året både på internet og TV. Der var flere udfald i forbindelse med udskiftning af elmålere og tilslutning af solcellerne men ellers har det kørt fint.

Der er flere og flere der streamer fjernsyn og ikke længere har faste tv-pakker. Det vil på sigt give nogle udfordringer.

Rengøring

Rengøring i opgange, Huset og Hallen er vi godt tilfredse med. Der er ikke de store udsving, og der er generelt rent og pænt. Det kunne være rart, hvis man selv tørrede op, når man har spildt i opgangen, samt samler det skrald op man taber/smider.

Hærværk

Der har ikke været nævneværdigt hærværk i vores opgange i den forløbne periode.

Husordenssager

Der har været nogle få husordenssager, hvor beboere har brugt opgangen til opbevaring af affald. VIBO har kontaktet beboerne og fået løst problemet. Det er nu jævnlige gennemgang af opgangene for at undgå gentagelser. Det er brandvedtægten der overtrædes, hvis der stilles affald eller andet i opgangen.



Lejlighedsbrand

Vi havde i januar et tilfælde af brand i en lejligheds køkken. Branden var ikke stor, men der var så mange røgskader at hele lejligheden blev røgskadet. Hele lejligheden blev ryddet helt ind til betonvæggene og rensset og derefter genopbygget.

De omkringliggende lejligheder måtte også have hjælp til at komme af med røglugten. Det er ærgerligt men der var heldigvis ikke nogen der kom til skade.

Køkkenudskiftninger

I år trådte nye regler for køkkenudskiftninger i kraft med tilskud fra afdelingen. Der køres fremover en pulje hver andet år så næste gang bliver i 2027. I første pulje blev der udskiftet 11 køkkener. Der er ingen på venteliste til næste pulje i 2027.

Afdelingen ude

Tagrender på terrasseudhæng

Der er sat penge af til at der kan købet ca. 20 tagrender til terrasseudhængene. Vi må se hvor stor interessen er. Det bliver et gør det selv projekt hvor man selv skal montere tagrenderne. Afløb kommer til at gå til gulv/tagrende (hvis der er en tagrende i nærheden).

Hærværk

Der har ikke været noget nævneværdigt hærværk i 2025.

Affaldssortering

Vores affaldssortering fungerer udmærket. Der er stadig nogle få beboere der ikke sorterer deres affald. Det er et problem, der skal løses. Der er beboere der bare ikke gider.

Parkeringspladsen

Der har været nogle tilfælde af hærværk på biler på parkeringspladsen.

Der bliver monteret vejbumper ved pakkeboksen, da alt for mange bilister har for meget fart på både ud af afdelingen og ind i afdelingen.

Vi har fået opsat 4 ladestandere til elbiler ved nr. 79. Det har været uden omkostninger for afdelingen. De bliver dem der bruger standerne der kommer til at betale for dem. De bliver ikke ligefrem overrendt endnu og de er derfor ikke reserverede til elbiler endnu. Det kommer nok på et tidspunkt.

Antallet af parkeringspladser i forhold til biler er ved at være et problem. Det bliver vi nødt til at kigge på i 2026.

Vi arbejder på at udskifte parkeringsselskabet da de er blevet for rigide.



Cykeloprydning

Der er lavet en cykeloprydning i 2025, men der trænger igen.

Træer og blomster

Vores nye træer og blomster har haft en hård start. Der var desværre nogle møgunger der ikke kunne holde ud at se vores nye tulipaner stå i græsplænerne, så de blev plukket lige så snart de blomstrede og smidt på diverse måtter i opgangene. Det var nok i en god mening men det var dog træls.

Der var desværre også 2 af vores nye frugttræer der blev ødelagt af børn der var helt vilde for at plukke æbler og pærer der ikke var tæt på at være modne. Igen træls.

Vi må håbe at forældrene har bedre styr på børnene fremover.

Garager/carporte

Garager og carporte er i foråret blevet malet, så de igen står flotte.

Der har været flere sager i løbet af året hvor garage lejere ikke helt har forstået at det er en parkeringsplads de har lejet. Mange tror at det er et opbevaringslokale. Udlejningsafdelingen tager sagerne efterhånden som de opstår og indtil videre er 3 garage blevet opsagt pga. misbrug.

Solceller og batterier

Den 20. juni lykkedes endeligt at få indviet solcelleanlægget efter alt for mange forsinkelser. Anlægget har kørt siden, men der har dog været udfordringer med vores batterier. Det ene døde fuldstændigt og er blevet udskiftet af leverandøren uden beregning i oktober. De andre har alle haft problemer med en trykventil, som er blevet udskiftet. Det ser nu langt om længe ud til at hele anlægget kører som det skal.

Vi har desværre ikke noget overblik over konsekvenserne af batteriproblemerne, da vi stadig ikke kan få adgang til produktionsdata for anlægget og det på trods af at det fra dag 1 har været et krav fra bestyrelsen at vi kunne se i realtime hvad anlægget producerede.

Belysning

Der kommer en ekstra lampe efter trappen ud af afdelingen mellem 71 og 72. Der er flere der har klaget over at de ikke kan se trappen i mørket og risikerer at falde.

Udgange fra parkeringspladsen

Vi har været nødt til at få de 2 udgange ved skraldeøen ved 69 og ved pakkeboksen lukket af. Den ved skraldeøen bliver helt lukket pga. faren for at køre ud foran en bil. Der har været flere tæt på episoder og da postkassen på den anden side af gaden ikke længere er der er ingen åbenlys grund til at holde udgangen åben. Hundeluftere må gå ud ved pakkeboksen.

Udgangen ved pakkeboksen får vi lukket jord nedkørslen af da den også har givet nogle problemer for de forbigående bilister der ikke kan se dem før de er midt på gaden pga. de parkerede biler. Trappen og slisken forbliver som de er.



Skadedyr

Vi har haft indtil flere angreb af skadedyr i løbet af 2025. Der har været mus i flere kældre, der er set rotter på græsplænen og der har været små skadedyr i flere lejligheder.

Tænk jer om og lad være med at ha noget spiseligt liggende på terrasserne (Især i stueetagerne men også på etagerne). Ryd op i jeres kælderrum og undlad at ha dyner og tøj liggende (musene elsker at bygge reder i tøjbunker. Når du har rejst så pas på hvad du får slæbt med hjem af eksotiske smådyr.

Hallen

Bokseklubben har stadig et højt aktivitetsniveau, og er fortsat i Hallen mandag, tirsdag, onsdag, fredag og lørdag. Bokseklubben har lagt et gummigulv oven på vores nye trægulv for at aflaste deres Parkinson hold.

Krav Maga kører fint og holder tiderne, der hvor de kan få tid på hverdagsaftener. Krav Maga er i Hallen tirsdag og torsdag aften.

Der er stadig 1 kvinde gymnastikhold fra LOF, mandag, samt YOGA hver torsdag.

Vi har i forbindelsen med solcelleprojektet fået installeret en varmepumpe i Hallen der kan bruge solcellestrøm til opvarmning i løbet af vinteren og til afkøling i løbet af sommeren. Det virker fint om sommeren og nu må vi se hvad det giver i løbet af vinteren.

Der var desværre en VVS'er der skulle fylde vand på varmtvandsbeholderen i Hallen der ikke holdt øje med vandslangen der sprang af og forårsagede en større vandskade i Hallen. Hele gulvet måtte skiftes ud og derfor var Hallen lukket i 4 måneder over sommeren. Vi fik i samme forbindelse bygget redskabsrummet om så det blev mere brugbart.

Huset

Huset har været udlejet 25 gange i løbet af regnskabsåret.

Der afholdes Onsdagscafe hver onsdag fra 14-16 hvor alle beboere kan komme forbi og få kaffe og en bolle/kage til. Det koster ikke noget, men man risikerer at komme til at lære nogle nye mennesker at kende!

Vi har købt nogle nye letvægts klapborde til Huset. De gamle var simpelthen for tunge og klodsede.

Gardinerne i Huset er også blevet udskiftet. De var blevet trætte og grimme. Opvaskemaskinen er også skiftet, da den ikke ville mere.



Generelt

Parkering på Nivåhøj (stamvejen)

Politiet udskriver jævnligt bøder til dem der ikke kan finde ud af at ramme parkeringsbåsene, og det har hjulpet en del på trafikafviklingen uden for vores udkørsel. Politiet er opmærksomme på parkeringsproblemer i weekenden og holder lidt øje med bilerne.

Afdeling 101 & 102

Vi har haft vores første fællesarrangement med 101 og 102. Det blev en bustur til Knuthenborg Safaripark hvor vi i 3 busser sendte 141 beboere afsted. Vi lærte en masse på den tur som vi kan bruge fremover 😊 Alle 3 afdelinger er enige om at vi godt kan lave flere fællesudflugter fremover.

Formandsmøder med borgmesteren

Det halvårslige formandsmøde med Borgmesteren har været afholdt 2 gange i 2025. Emnerne var næsten som vanligt affaldssortering. Møderne bliver mere og mere ligegyldige.

Hjertestarter

Vores hjertestarter har ikke været i brug i 2025 og det er jo godt nok.

Nivåhøjskole

Nivåhøjskole har kørt i over et år nu og der er en forholdsvis ensartet fremmøde hver gang på 25-30 personer fra alle 3 afdelinger.

Nivåhøjskole er en møderække hvor du hver gang kan blive klog på et nyt emne. Det kræver ikke noget at deltage andet end nysgerrighed og lærevillighed.

I år har vi haft møder om brandsikkerhed, Internetsvindel, VIBO's direktør fortalte om fremtidens VIBO, demokrati (herunder frivilligt arbejde, valg mm.)

Kom frisk, du risikerer at lære noget.

Politipanel

Lokalpolitiet inviterer 2 gange om året til møde mellem de 3 VIBO-afdelinger, SSP, Nivå Nu og selvfølgelig lokalpolitiet. Du kan som beboer deltage hvis du har lyst. Kontakt formanden for yderligere info.

Emner på mødet er altid aktuel status og indsats fra Nivå politi, Tryghed i boligområderne, Mulighed for samarbejde mellem beboere og Politi, Spørgsmål og dialog med nærpolitiet.

Værkstedsrums

Vi arbejder på at oprette et værkstedsrums i en af kældrene hvor vi kan dele værktøj på lånebasis. Man er velkommen til at donere værktøj til foreningen.



Velkomstfolder

Vi prøver endnu en gang at lave en velkomstfolder vi kan uddele til nye beboere med info omkring vores afdeling. Mere om denne i det nye år.

Udvalgsarbejde og sociale aktiviteter

Aktivitetsudvalget/bestyrelsen har i 2025 afholdt Nytårskur, Store Bededags aften, Bustur til Knuthenborg Safaripark, Indvielse af solcelleanlægget. Hjertestarterkursus, Spilleaften, samt bankospil i december 2024. Godt gået!

Aktivitetsudvalget vil i 2025-26 sørge for flere beboerarrangementer. Med et Julebanko den 11. december 2025, Nytårskur 3/1-2026 mm.

Hjælp

Vi kunne godt bruge noget hjælp til at gennemføre nogle af vores aktiviteter. Har du lyst til at give en hånd er du mere end velkommen til at kontakte formanden for at høre/aftale nærmere. Det kan godt være en bestemt ting du hjælper med til 1 bestemt arrangement. For at gennemføre flere arrangementer er vi simpelt hen nødt til at have noget hjælp.

Vi ses til beboermødet 3. december 2025 kl. 18!

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen 2025