

Referat af Generalforsamling i Nivå Bypark I, 21. juni 2021

1: Valg af dirigent og referent

Lisbeth Jansen, formand for Nivå Bypark II, blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt og, at forsamlingen var beslutningsdygtig med 22 fremmødte og 3 fuldmagter. Bjørn Westerbeek Dahl blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Foreningens formand, Anders Hede, konstaterede, at det havde været et travlt år med mange sager samt nogle genvordigheder med coronarestriktioner. Bestyrelsen havde således afholdt bestyrelsesmøder via Teams, og epidemien har også haft til følge, at der har været pres på håndværkerne, der har ordrebøgerne fyldte, så opgaver ikke er blevet løst (endnu).

Overordnet set fungerer **affaldsordningen** godt – beboerne har vænnet sig til den, og langt de fleste sorterer grundigt og rigtigt. Men for at sikre en god værdi i genbrugsmaterialerne – og ikke mindst for at undgå lugtgener – er det vigtigt, at alle overholder de simple regler. Det gælder særligt i forhold til papcontainerne: Pap skal slås sammen - og man skal huske, at pizzabakker ikke sorteres som pap.

Man må heller ikke sætte affald udenfor nogen containere: Man skal selv sørge for bortskaffelse til genbrugspladsen.

Dette er desværre et område, hvor det ikke er nok, at næsten alle gør det rigtige, men at alle bidrager.

Der har været en betydelig **salgsaktivitet** i løbet af året, og heldigvis har der som vanligt været stor interesse fra den eksterne venteliste til at erhverve en andel. Der er imidlertid mange passive på den eksterne venteliste, og for at rydde op dér, vil der i fremtiden blive krævet et gebyr for at stå på listen.

Ved fraflytning vil der i fremover blive krævet syn på el-installationer ved en autoriseret elektriker.

Beboerne har hidtil været forpligtiget til at bibeholde gulvene med deres lakbehandling, men reglen kan i praksis ikke håndhæves, og gulvene vil fra nu indgå som en del af vurderingen ved et salg. Er de for tyndslebne, vil dette medføre et betydeligt nedslag i salgsprisen.

Som ønsket på sidste generalforsamling har vi fået opstillet en **vedligeholdelsesplan** ved DEAS' bygningsagkyndige. Overordnet er foreningens bygningsmasse i god stand, og der er kun få hastende/kritiske opgaver. Bestyrelsen har ydermere drøftet vedligeholdelsesplanen med en tidligere beboer, arkitekten Lars Ulrik Larsen, for at få en uafhængig vurdering af planen, og desuden er der indhentet vurdering fra en muremester.

Det har resulteret i en oversigt over sager, som skal ordnes inden for overskuelig tid: 1) tagrygge udbedres visse steder med mørtel under tagsten, 2) et par steder skal inddækkes mod fugt, 3) et beslag påføres et trappeparti og 4) nogle revner i sokler udbedres med puds.

På lidt længere sigt skal vi have kloakinspektion og belægning på parkeringspladser. Hertil kommer de grundlæggende løbende opgaver, især maling af træværk.

DEAS' sagkyndige anførte problemer med revner i murene ved hjørner, der kunne udbedres ved opskæring af muren i hjørnerne. Det lyder enkelt, men er en investering til over ½ mill. kr. Dette forekommer imidlertid Lars Ulrik Larsen som en overreaktion på et problem, der ikke rigtigt har ytret sig, og han har foreslået, at man til gengæld foretager nogle tests for at se, om de sætter sig.

Tagrenderne er gamle og stivnede - men kan godt holde en del år endnu med en årlig rensning. Enkelte er dog underdimensionerede og meget lange. Disse observeres tæt.

Tilbage bliver, at de lodrette trævægge over udbygninger på et tidspunkt skal males. De er vanskeligt tilgængelige, og vi håber, at det ganske enkle arbejde kan udføres med lift.

Træværket og særligt stakitter er sine steder kraftigt begroet med slyngplanter. Vedbend skal særligt undgås, da træet derunder bliver fugtigt og rådner. En inspektion af vores i alt 400 m lange stakitter er af meget ujævn kvalitet.

Bestyrelsen har i årets løb haft en ganske usædvanlig sag vedr. **Løberen 5 og 11**, da beboeren af nr. 5 nægtede at fraflytte sin andel, efter at vedkommende havde købt andelen i nr. 11. Hun nægtede at godkende nye indflyttere og prøvede at sætte en anden køber ind udenom ventelisten. I sådan en sag, kan kun en kendelse i Boligretten sætte folk ud, og det tager måneder og halve år. Derfor - og også af hensyn til beboeren har bestyrelsen søgt at løse sagen i mindelighed. Lige da vi på trods heraf var i gang med at kontakte en boligadvokat, meddelte beboeren lykkeligtvis at hun ønskede forlade foreningen hurtigt. Bestyrelsen valgte herefter at træde ind som sælger af de to andele. Sagen fylder mere end tre hundrede emails – og omfatter også en politianmeldelse, hundebid, verbal chikane m.m.m.

Annie Eriksen redegjorde herefter for **haveudvalgets virksomhed**: Gartnararbejdet har i årets løb bestået i hækkeklipping, fældning af 6-10 store træer og buske, fornyelse af sandet i sandkasserne m.m. Lige før Coronakrisen ramte håndværkerområdet, nåede udvalget at få tilbud på videre arbejde, men gartneren har siden ikke haft tid til at se til vores grønne område. Derfor er udgifterne i regnskabet hertil forholdsvis små.

Annie fortalte om de tre havedage i foråret 2021, der har haft 16 tilmeldinger, heraf havde dog flere meldt sig til flere dage, enkelte til dem alle. Her er nået en hel del, bl.a. er hække blevet klippet og græskanter skåret til, men ikke i så stort et omfang som ønsket, og hun beklagede, at så få havde meldt sig.

Beretningen gav anledning til flere kommentarer og spørgsmål fra salen:

En forespørgsel gik på et stort træ ved Løberen 5. Til det svarede Annie E., at træet efter andres mening ikke var for stort, så det behøvede ikke beskæring.

Hvad angår havedagene, var der stemning for at forsøge at etablere tilsvarende i 2022 med en let forskudt tidsramme (formiddag) i stedet for 10-14 som i 2021. Det kunne måske lokke flere til. Fra forsamlingen var der tillige tilbud om hækkeklipping. I det hele var forsamlingen ramt af en ”kampånd”, der tegner godt.

En beboer spurgte til antallet af gamle varmevexlere i forhold til de nye. Antallet viste sig noget usikkert, måske halvdelen, og bestyrelsen vil undersøge omfanget. De gamle varmevexlere har haft deres tid, men de har fungeret længere end i sin tid beregnet.

En beboer klagede over manglende muligheder for at varme sin lejlighed op. Det kan skyldes underdimensionerede radiatorer, og bestyrelsen forfølger sagen.

Herpå blev beretningen sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Anders Hede gennemgik regnskabets enkelte punkter. Regnskabet viser et mindre underskud end budgetteret. At der i det hele taget figurerer et underskud er helt efter tidligere generalforsamlingsbeslutninger, da det skal formindske likviditeten. Som også fastlagt ved en ekstraordinær generalforsamling er planen at foretage en låneomlægning, der giver en

likviditetsforbedring, men når denne ikke er foretaget endnu, skyldes det, at vi forpassede den periode, hvori sådanne låneomlægninger kan foretages på gunstige vilkår. Det vil ske om 1-1½ år.

Formanden kunne glæde forsamlingen med, at foreningens økonomi var i top og at friværdier er på 86 procent.

Herefter blev regnskabet godkendt, inkl. fastlæggelse af andelskronen til 621,2754 (mod 613,7600 i 2020).

4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning af ændring af boligafgiften.

Anders Hede gennemgik budgetforslaget for 2021, hvis udgiftsposter i flere tilfælde er anført særdeles rummeligt. Som en budgetpost figurerer naturligvis boligafgiften, der med henvisning til den gode økonomi blev foreslået holdt på samme niveau som i 2020.

Herefter blev budgettet vedtaget enstemmigt.

5: Forslag: Bestyrelsens forslag til ændringer i husordenen, iflg. udsendt bilag.

Forslaget blev punkt for punkt vedtaget enstemmigt af forsamlingen, bortset fra ændringerne af punkt 12 om foreningens stakitter. Det viste sig, at flere i forsamlingen havde kendskab til en ældre lokalplan og til en aftale mellem foreningen og kommunen med en række regler for stakitternes udformning, farve og funktion. De bør naturligvis undersøges nærmere, før der tages beslutning i sagen. Punktet blev derfor udskudt til behandling på næste generalforsamling.

6: Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter:

Anders Hede, Sanne Traberg og Bjørn Westerbeek Dahl blev i 2020 valgt for to år, og de var således ikke på valg.

Sofie Höyer Clausen og Annie Eriksen, der begge var på valg, har ikke ønsket at genopstille, og i deres sted blev:

Malin Gustavsson, Koppen 2; Grethe Berthelsen, Løberen 6, valgt.

og desuden valgte:

Mette Dall, Løberen 5 som suppleant.

Bestyrelsen består 21.6.2021 således af:

Formand	Anders Hede	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem	Sanne Traberg	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem	Bjørn Westerbeek Dahl	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem	Grethe Bertelsen	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem	Malin Gustavsson	(på valg i 2023)
Suppleant	Mette Dall	(på valg i 2022).

7: Valg af administrator

På Anders Hedes anbefaling blev DEAS genvalgt som administrator. Dette godkendte forsamlingen enstemmigt.

8: Valg af revisor

Formanden foreslog at genvælge TT-Revision, hvilket forsamlingen også vedtog enstemmigt.

9: Eventuelt

Dirigenten benyttede lejligheden til at erindre om, at Fælleshuslauget havde vedtaget at afholde en sommerfest for Nivå Bypark I og II i løbet af sensommeren.

Herefter sluttede generalforsamlingen, kl. 20.27, og alle kunne således nå det, de skulle...

Generalforsamlingsreferatet godkendt af:

Lisbeth Jansen - 23/6-2021
Lisbeth Jansen
Dirigent

Anders Hede

Bjørn W. Dahl 23/6, 2021
Bjørn Westerbeek Dahl
Referent

Sanne Traberg

Malin Gustavsson

Grethe Bertelsen