

Referat af Generalforsamling i Nivå Bypark I, 24. april 2024

1: Valg af dirigent og referent.

Lisbeth Jansen, formand for Nivå Bypark II, blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at indkaldelsen til Generalforsamlingen var udsendt rettidigt, og at forsamlingen var beslutningsdygtig med repræsentanter for 23 andele samt 3 fuldmagter.

Bjørn Westerbeek Dahl blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Anders Hede indledte beretningsafsnittet med at give ordet til Grethe Bertelsen, der redegjorde for arbejdet med foreningens grønne områder:

Der er i 2023 blevet fældet to store træer ved indkørslen til Koppen, idet de odelagde træværket på det nærliggende skur. For de øvrige træer på fællesarealerne er der blevet indgået en aftale med firmaet "Top Tree" om en årlig beskæring.

Hesselrødgartneren varetager den løbende vedligeholdelse af fællesarealerne. I 2023 er der blevet udført en hel del større arbejder: De næsten udgåede træer på parkeringspladsen i Løberen er blevet fældet, og i stedet er der kommet fire kirsebærtræer. Ved Fælleshuset er vores del af beplantningen blevet fornyet, ligesom alle foreningens stier er blevet kantbeskåret, ligesom ukrudt er brændt væk. Desuden er et par store blåregn blevet fældet af hensyn til malerarbejde, og hækken mod Murertoften er rettet op.

Legepladsområderne afventer en planlagt forbedring, men denne afventer en endelig afklaring af, hvor de 2 x 2 affaldsøer i hhv. Løberen og Koppen bliver placeret. Derefter vil en renovering kunne gå i gang. Grethe Bertelsen efterlyste gode idéer og opfordrede den arbejdsgruppe, der tidligere er blevet nedsat, om at komme med gode idéer, også andre interesserede kan indtræde i gruppen.

Årets to havedage var meget vellykkede, og de gentages derfor den 16. juni og 15. september 2024 mellem 10 og 14. Der kan nås en hel del og det er tillige en god måde at lære hinanden at kende på. Arbejdet afsluttes normalt kl. 13, hvorefter der så er fællesspisning. Sæt x i kalenderen, så dagene ikke optages af mere inferiøre ting.

Grethe Bertelsen fortsatte med at redegøre for årets malerarbejde på balkoner, trapper og reposer, der er blevet udført af firmaet "Strøbæk". Man har opdaget, at de vandrette flader tidligere er behandlet med "Gori" i stedet for oliemaling. De burde have været slebet ned, men det opdagedes for sent. Strøbæk har derfor anbefalet, at foreningen om en 5-7 år begynder en trinvis renovering af disse elementer. Det var uheldigvis en langsommelig omgang, og ikke alt arbejde blev i begyndelsen udført ordentligt.

Skure og plankeværker er blevet vasket med hedvandsanlæg og påført algesæbe. De kan holde i mange år, men skal vaskes ned om 3-4 år.

Sluttelig nævnte Grethe Bertelsen, at der var indgået en aftale om årlig rensning af tagrender. Fælleshusets tagrender renses skiftevis af Nivå Bypark I og II.

Herefter fik Mette Dall ordet, og hun kunne berette, at der havde været mindre vandskader på lofter og ved døre m.v. som følge af utætheder i tagsten. Det er vigtigt, at alle er opmærksomme på mulige fugtskader, så de kan imødegås, inden de breder sig.

Anders Hede fortsatte herefter bestyrelsens beretning: Han nævnte, at året på mange måder havde været travlt:

John Dall var blevet ansat som gårdmand i eftersommeren, og resultatet af hans ansættelse har vist sig i, at den generelle standard er blevet oget væsentligt samtidigt med, at udgifter til gartner og andre håndværkere har kunne formindskes.

I årets løb er 6 varmevekslere blevet udskiftet. De repræsenterer en udgift på godt 30.000 kr. styk. Det er uklart, hvor mange af de gamle, der er tilbage, selvom de fleste efterhånden må være udskiftet.

Et andet problem, der truer, er udskiftningen af visse stikkontakter, som ved byggeriets opførelse er blevet fejlmonteret. De lever ikke op til stærkstrømsregulativet, og bemærkes negativt ved de eltjek, der foretages ved fraflytning. Bestyrelsen arbejder på en samlet løsning på problemet. Foreningen påtager sig ansvaret for en kompensation til dem, der har betalt for en udskiftning i forbindelse med indflytning.

Sidste år var der en længere redegørelse om rotter i bebyggelsen. Bortset fra et nyligt fund af en (død) rotte i nærheden af vores bebyggelse, har foreningen været forskånet for besøg af den art, og ingen rotte er heller blevet fanget i vores fælder. Derfor vil rottebekæmpelsen i 2024 blive indskrænket, da den så tilsyneladende er overflødig.

Ved generalforsamlingen i 2023 blev det vedtaget at overgå til valuarvurdering. Den er nu blevet gennemført ved valuar Peter Rya, som også Nivå Bypark II bruger.

Ladestandeme ved gæsteparkeringspladsen i Nivå Bypark II er kommet i drift, og der synes forventeligt at være en voxende tilslutning til opladningsmulighederne her.

Det langvarige cykelskursprojekt i Koppen er her i foråret 2024 blev endeligt afsluttet. Der har været problemer med en underleverandør, men pludseligt kom arbejdet i gang igen.

I årets løb har bestyrelsen særligt arbejdet på en mere rationel affaldshåndtering af bioaffald og restaffald. Fredensborg Kommune havde i foråret 2023 glemt at give os tilbud på en anden løsning end opstillingen af de sorte affaldsbeholdere ved hver andel. Et møde med Kommunen åbnede mulighed for, at vi kan oprette to affaldsøer i Løberen og to i Koppen til afløsning af de individuelle beholdere. Det vil bl.a. have den fordel, at vi kan få tomt beholdere hver uge (mod nu hver anden uge), hvilket i særlig grad vil være hensigtsmæssigt i varme sommermåneder).

Kommunen er ikke interesseret i at vi opretholder den ”grønne” kontainer til ”småt brændbart”, og sammen med Nivå Bypark II søger vi at finde en løsning til aflevering af storskrald. Begge foreninger betaler for den ”grønne” kontainer, men samtidigt betaler alle for individuel afhentning af storskrald (en ordning, som ikke er i anvendelse). Dette er urimeligt: P.t. er et areal på Murertoften udset til placering af storskrald med en månedlig afhentning, men denne løsning

kræver Kommunens accept. Det er også en forudsætning, at storskrald kun placeres der på de dage, hvor det afhentes.

Til dette punkt fik Niels Erik Hougaard lejlighed til at fremlægge sit forslag om en overførsel af visse dele af kontainerne fra affaldspladsen ved Koppen til Nivå Bypark II, som jo også benytte de opstillede metal- og plastikcontainere her. Han redegjorde for de historiske forhold, der fra oprettelsen af Nivå Bypark i 1987 havde ledt til, at området ved indkørslen til Koppen havde udviklet sig til en fælles affaldsplads, ligesom han henviste til en beslutning i Fredensborg Kommunalbestyrelse fra foråret 2023, der efter hans mening forpligtigede Nivå Bypark II til selv at stille en affaldsplads til rådighed på dens matrikel.

Dette argument afviste Anders Hede ved at påpege, at de nye bestemmelser alene gav Kommunen ret til at pålægge en grundejer (f.eks. en andelsboligforening) at anvise en plads til affald, hvis der ikke fandtes andre muligheder. Bestemmelsen kunne derfor ikke bruges til regulering af de for længst etablerede forhold i Nivå Bypark I og II, hvor foreningerne som grundejere havde fundet en rationel løsning for begge parter.

Niels Erik Hougaard bestred dette, og den fortsatte drøftelse heraf blev af dirigenten henvist til dagsordenpunktet om forslag.

Beretningen gav anledning til flere spørgsmål og kommentarer:

Klaus Dan udtrykte sin bekymring for, om en ny storskraldsordning ville komme til at betyde, at storskrald ville ligge på arealet uden for tømningsstiden, og han foreslog, at man opretholdt den "grønne" kontainer så længe som muligt. Niels Erik Hougaard berettede om den grønne containers historie og oprindelse, og nævnte, at den tilhørte en forældet teknologi.

Gisela Müller nævnte sin betænkeligheder ved parkering af meget store vogne særligt på parkeringspladsen i Koppen. Dette affødte flere indlæg om parkeringsmulighederne i foreningen.

At parkeringsarealerne er presset, indrømmede Anders Hede, der dog nævnte, at behovet skiftede en del, om end med en stigende tendens.

Lisbeth Jansen indskød her, at man i Nivå Bypark II havde fået 7 nye parkeringspladser ved at foretage nogle omlægninger på det eksisterende areal. Ikke mindst havde det vist sig, at en afstrøbet i asfalten havde fået bilisterne til at parkere mere "disciplineret", så der alene af den grund var kommet flere muligheder.

Flere, bl.a. Mathias Bering, ytrede, at man på længere sigt måtte få kommunen til at inddrage arealet, der nu henligger som boldbane nord for Løberen 1-5 som parkeringsareal. Det er i lokalplanen fra 1980'erne reserveret til netop parkering.

På længere sigt må man også regne med, at Nivå Bypark I selv opretter ladestandere på det nuværende parkeringsareal, når brugen af elbiler er blevet mere udbredt.

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 årsregnskabet, og uddybede særligt enkelte poster, der måske kunne virke besynderlige: Udgifterne til forsikringer er blevet højere, fordi de nu også dækker den lovpligtige forsikring for arbejdsskader. Hybridnettet er også lovbehaftet. Vi har selv vedtaget af have en gårdmand, der naturligvis skal have sin løn (og som giver besparelser i andre henseender), ligesom

vi i 2023 måtte sætte ind over for mulige rotteangreb. Vores andel af ladestationen påvirker også udgiftsposterne.

Til vedligeholdelse er der bl.a. brugt penge på 6 varmevekslere m.m., men til gengæld har en truende større udgift til renovering af gavle, der er stærkt udsat for vind og vejr, kunnet begrænses til under 60.000 kr.

Samlet set er der et underskud på ca. 250.000 kr. mod det budgetterede på 400.000, men dette afspejler blot, at cykelskurrenoveringen i Koppen første er blevet betalt i 2024.

En uventet stigning i renteudgifterne har afløse forne tiders negative renter, og denne post belaster derfor økonomien på en måde, som vi ikke kan regulere. Efter nyoptagelsen af et lån i 2023 er vores restgæld 6,5 mil. Kr. – Likviditeten pr. 1.1.2024 350.000 kr., hvilket er rimeligt, men lige stramt nok.

Valuarvurderingen endte med en resultat på 77,164.000 kr. (mod 51,8 mil. efter den gamle vurdering). For at undgå fald i andelskronen, hensættes efter revisorens anbefaling 12 mil. kr. som en buffer, og andelskronen stiger fra 637,0636 til 817,8286, altså ca. 27 procent.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

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

Anders Hede gennemgik budgetforslaget for 2024, hvis udgiftsposter særligt til ejendomsskat og renter belaster budgettet, og med omorganiseringen af affaldshåndteringen og truslen fra gamle varmevekslere foreslår bestyrelsen derfor, at boligafgiften stiger med 4 procent.

Formanden nævnte samtidigt, at man måtte forvente en tilsvarende stigning i boligafgiften i 2025.

Lis Villumsen spurgte til mulighederne for at klage over fastsættelsen af ejendomsværdien. Anders Hede mente ikke, at dette ville føre til noget resultat, og i øvrigt var de principielle forhold omkring stigningerne taget op af ABF.

Klaus Dan bemærkede, at budgettet var meget stramt, hvilket Anders Hede bekræftede, men anførte, at vores friværdi på 83 procent gjorde det muligt at optage lån, hvis dette skulle være nødvendigt.

Herefter blev budgettet vedtaget enstemmigt.

5: Forslag.

1: Bortfald af gebyret på 5.000 for at kunne bruge ladestanderne.

Anders Hede begrundede forslaget: I 2023 var gebyret en del af den samlede beslutning for ladestanderne, men det blokerer for en rationel udnyttelse af ladestanderkapaciteten, ligesom det generelt synes urimeligt, da foreningen har en (mindre) indtægt ved brug af standerne.

Forslaget gav anledning til en oplysning fra Karsten Nielsen, der havde opdaget, at ladestanderne optrådte på Nordlys' app, så det så ud som om også eksterne kunne bruge dem. Dette overraskede både Anders Hede og Lisbeth Jansen, der begge erklærede, at det krævede en kode for at bruge standerne, og var der åbent for fremmede, var mod aftalerne med vores leverandør. De ville undersøge sagen nærmere.

Herefter blev forslaget vedtaget.

2. Forslag til ændring af husordenen, så der til punkt 5 "Parkering" tilføjes: *Varevogne skal så vidt muligt placeres i de ydre parkeringspladser og ikke i de indre.*

Punktet gav anledning til spørgsmål om rimeligheden af en henstilling i stedet for et forbud, men da hverken bestyrelse eller beboere jo er i stand til at optræde som "håndhævere" af et forbud, ønskede bestyrelsen i hvert fald i første omgang at gå blødt til sagen og formulere ønsket som en henstilling.

Herefter blev forslaget vedtaget.

3. Forslag fra Niels Erik Hougaard om "regulering af samarbejdet med Nivå Bypark II vedrørende husholdningsaffald.

Punktet var behandlet under beretningen, hvor forslagsstilleren fremlagde og begrundede sit forslag. Han gentog det i kortfattet form. Som svar anførte Anders Hede, at udgangspunktet var forkert, idet kommunens nye anordning var misforstået af forslagsstilleren, og at forslaget mere lagde op til urimelige nabostridigheder end et konstruktivt samarbejde med en forening, som Nivå Bypark I siden midten af 1980'erne har haft et godt samarbejde med. Han anførte tillige, at blev forslaget vedtaget, ønskede han ikke at genopstille som formand.

Niels Erik Hougaard ønskede skriftlig afstemning, der faldt ud på den måde, at 20 stemte imod forslaget, 5 stemte for og 1 undlod at stemme.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

6: *Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter:*

Anders Hede blev genvalgt som formand, og Bjørn Westerbeek Dahl som menigt bestyrelsesmedlem. Begge er valgt for 2 år.

Som suppleanter valgtes Mette Dall og Mathias Bering, begge for 1 år.

Bestyrelsen består pr. 24.4.2024 således af:

Formand	Anders Hede	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem	Bjørn Westerbeek Dahl	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem	Grethe Bertelsen	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem	Christian Pyke	(på valg i 2025).
Bestyrelsesmedlem	Jacob Kruckow	(på valg i 2025)
Suppleant	Mette Dall	(på valg i 2025)
Suppleant	Mathias Bering	(på valg i 2025)

7: *Valg af administrator*

DEAS blev genvalgt som administrator for andelsboligforeningen.

8: *Valg af revisor*

M2 & Co. (tidligere navn: TT-revision) blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt

Lisbeth Jansen svarede på et spørgsmål fra Karsten Nielsen om fugt og væde i gruset ved ladestanderne, at der vil blive tilføjet nyt grus snarest.

De ændrede klimaforhold med større nedbørsmængder kan skabe fugt på lofter og i skure, og Anders Hede opfordrede til at være opmærksomme på dette i det daglige, og til at man fik naboer eller lignende til at se efter vandindtrængen efter skybrud ved længere tids fravær fra boligen.

Marianne Birk Olsen og Sanne Traberg omtalte mindre sætningsskader i deres boliger. Sådanne skal man holde øje med, men et murerfirma har tidlige undersøgt problemet og udtalt, at der ikke er foruroligende "bevægelser" i bygningerne.

En beboer spurgte til en beskæring af buskadset nord for Løberen 18-24. Det ser ikke så godt ud lige nu, men området var groet voldsomt til, og i løbet af 1-2 år vil buske stå pænt igen.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.21.

Ref. Bjørn Westerbeek Dahl

Generalforsamlingsreferatet godkendt af:

Dirigenten

Lisbeth Jansen.....

Lisbeth Jansen 28/4-2024

Bestyrelsen

Anders Hede.....

Bjørn Westerbeek Dahl.....

Christian Pyke.....

Grethe Bertelsen.....

Jakob Kruckow.....

Anders Hede
Bjørn W. Dahl 29/4.2024
Christian Pyke
Grethe Bertelsen
Jakob Kruckow