

Referat af Generalforsamlingen i Nivå Bypark I, 9. april 2025

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 21 andele samt 1 fuldmagt.

Bjørn Westerbeek Dahl blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Anders Hede indledte som formand med at understrege vigtigheden af, at bebyggelsen generelt var i god stand, og at der blev opretholdt et passende visuelt udtryk.

I beretningsåret havde der været en hel del praktiske opgaver, så flere sager havde måttet udskydes til 2025, men generelt set havde man fulgt godt med, og takket været vores gårdmand er mange forhold blevet løst på en god og billig måde.

I den løbende proces med udskiftningen af varmevexlere havde året været heldigt, idet kun 2 vexlere havde måttet udskiftes i løbet af 2024 (mod 6 i 2023). Det er en uberegnelig faktor, hvornår de bryder sammen, men desværre uomgængeligt, at de så skal skiftes ud. Der er endnu 13 gamle varmevexlere tilbage (à en udskiftningspris på 35.000).

En anden ting, der kan virke truende, er udskiftningen af de gamle dobbelte stikkontakter, der ikke opfylder Stærkstrømsreglementets krav. Der er som berørt på tidligere generalforsamlinger sådan set intet truende ved de eksisterende kontakter. Bestyrelsen har tidligere fået et overslag over en systematisk udskiftning, men er veget tilbage fra dette af økonomiske grunde. Indtil da betales en fornyelse af andelsboligforeningen ved nyindflytninger.

Rotteproblemet har fyldt godt i årets løb: Velsagtens som følge af centerbyggeriet har der været en del observationer af udendørs rotter, men hele syv boliger har haft rotter inden døre. Der har været mistanke om, at de er kommet ind via diverse udbygninger, der derfor har fået en særlig rottesikring, men dyrene har også fundet vej ind i husene via rør og diverse huller i køkkenerne. På nuværende tidspunkt synes faren at være aftaget, men endnu er to andele ikke helt fri af genen. Det er fortsat vigtigt at sikre sig, at rotterne ikke lokkes til bebyggelsen ved tilfældigt henstillede fødevarer, som de kan mæske sig med – det være sig udendørs (fuglefoder/hunde- og kattermad) eller inden døre (uhensigtsmæssigt opbevaring af fødevarer).

Den affaldsplan, der blev godkendt på Generalforsamlingen i 2024, er nu nået så langt, at "sagen ligger hos kommunen". Omdrejningspunktet er fjernelsen af den såkaldte "Grønne container", som Kommunens affaldshåndtering længe har ønsket afskaffet. Den skal erstattes af et fast sted til fjernelse af storskrald, og vores og Nivå Bypark IIs forslag til en placering ved Murertoften ligger til godkendelse hos Fredensborg Kommune. Der skulle være svar på vej inden for kort tid. Bliver det et nej, findes der et alternativ ved P-pladsen i Skiftet, idet det man dog her skal foretage en asfaltering af stedet. Mere om dette og de efterfølgende ændringer i den private affaldshåndtering, når svaret fra kommunen kommer.

Anders Hede kom også ind på planer om ændring af ladestanderordningen, hvor vi sammen med Nivå Bypark II har et forslag i høring hos Kommunens konsulent på området. Udgangspunktet har været et ønske fra Nivå Bypark II om overgang til udbyderen Clever.

Foreningens vedtægter er ikke blevet ajourført i overensstemmelse med standardvedtægterne i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, og Anders Hede håbede, at den nye bestyrelse ville få stunder til at tage dette punkt op.

Og endelig afsluttede Anders Hede sin del af beretningen med at nævne, at foreningen sparede penge ved, at de enkelte valuarvurderinger havde en løbetid på 42 måneder, og at man kunne manøvrere, så man kunne strække en given vurdering over flere budgetår med besparelsen af en urimelig udgift.

Undervejs i sin beretning fik Grethe Bertelsen ordet for at berette om ”det grønne område”: Det gamle firma ”Top Tree” var ophørt, og opgaverne overtaget til ”Climb”. Nu beskæres træer m.v. i sensommeren i stedet for om foråret, hvorved vi slipper for en del nedfaldne blade.

Legepladsen i Koppen var blevet gennemgribende fornyet med nye gynger, ny sandkasse og blomster (doneret af Sanne Traberg). Desuden er bænke blevet renset. Nu forestår arbejde med fornyelse af legepladsen i Løberen.

Grethe Bertelsen takkede de mange, der havde deltaget i arbejdsdagene og takkede også vores gårdmand John Dall, som varetager en del opgaver, som gartnerne tidligere havde fået betaling for: klipning af busk, brænding af græskanter og andre lettere vedligeholdelsesopgaver.

Christian Pyke fik ordet for at fortælle, om en ny ”beboer”, den robotplæneklipper, der netop er erhvervet. Den er gps-styret via en app, og kan tage 600 m². I første omgang er den ved at akklimatisere sig til sin nye arbejdsgiver på plænen mellem Løberen og Koppen, der er på ca. 300 m², men dens virkeområde skal udstrækkes til andre græsarealer, og hvis det kan lade sig gøre, også diverse smalle græsarealer rundt omkring.

Anders Hede afsluttede dette dagsordenspunkt med at takke Grethe Bertelsen for ihærdigt arbejde med ”Det grønne område”, idet han dermed foregreb, at hun ikke genopstiller til bestyrelsen.

Beretningen gav anledning til et par opklarende spørgsmål fra salen, ligesom Sanne Traberg tilbød at vande det nye græsparti, hvor sandkassen tidligere havde været i Koppen. Det blev også foreslået at lægge et net eller et sandlag over græsfrøene, så de ikke alene bliver til fuglefoder.

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:

Bl.a. som følge af de færre løste opgaver i 2024, viste regnskabstallene en bedre likviditet på yderligere 130.000 kr. ved nytår 2024/25 end året før, og boligforeningens friværdi ligger nu på 83 procent.

Andelsværdien pr. indskudt krone er opgjort til 824,3978.

Regnskabet og værdiansættelsen blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

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

Anders Hede gennemgik budgetforslaget for 2025, der ikke udviser større udsving i forhold til tidligere. Der vil være udgifter til den snarligt kommende ændring af affaldshåndteringen og en mere usikker udgift til udskiftning af varmevekslere. Men med de gode regnskabstal in mente blev den boligafgiftsstigning på 4 procent, der var varslet i 2024, nedsat til 2 procent i år, med varsel om et forslag om det tilsvarende i 2026.

Herefter blev budgettet vedtaget enstemmigt.

5: Forslag.

Der var ikke indkommet forslag til Generalforsamlingen.

6: Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.

Christian Pyke blev genvalgt som bestyrelsesmedlem og Sanne Boni blev in absentia nyvalgt i bestyrelsen, begge for 2 år.

Som suppleanter valgtes Sanne Traberg og Sara Høeg Pedersen,

Bestyrelsen består pr. 9. april 2025 således af:

Formand	Anders Hede	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem	Bjørn Westerbeek Dahl	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem	Christian Pyke	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem	Sanne Boni Jensen	(på valg i 2027)
Suppleant	Sanne Traberg	(på valg i 2026)
Suppleant	Sara Høeg Pedersen	(på valg i 2026)

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

Trine Knudsen spurgte til reglerne for opstilling af stakitter i foreningen, som hun syntes ikke blev fulgt alle steder. Anders Hede understregede, at der fandtes tinglyste servitutter på, hvorledes de i detaljer skulle se ud, og bestyrelsen havde ikke godkendt nogen anden type stakit. Bjørn

Westerbeek Dahl tilføjede, at foreningen jo stillede maling til rådighed, så det skulle ikke være et problem at finde den rigtige nuance, når man skulle nymale nyt træ eller genopmale ældre.

Karsten Kvist bad om, at der blev lagt en flise eller to ved ladestanderne og at der blev opsat en lampe på pladsen. Dirigenten, Lisbeth Jansen, svarede på vegne af Nivå Bypark II, at man ville følge op på ønsket.

Gisela Müller spurgte til reglerne for bopælspligt: Der er absolut bopælspligt, forstået på den måde, at der ifølge Folkeregistret skal være mindst en beboer tilknyttet en givet adresse. Det er afgørende for boligforeningen, der også kun undtagelsesvist (udlandsarbejde eller lignende) kan dispensere herfra efter bestemmelserne i vedtægterne.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.05 (dansk sommertid)

Ref. Bjørn Westerbeek Dahl

Generalforsamlingsreferatet godkendt af:

Dirigenten

Lisbeth Jansen

Lisbeth Jansen 23.04.2025

Bestyrelsen

Anders Hede, Loberen 14

Anders Hede

Bjørn Westerbeek Dahl, Loberen 3

Bjørn W. Dahl

Christian Pyke, Loberen 13

Christian Pyke

Sanne Boni Jensen, Loberen 22

KOPPEW 5

Susanne Boni Jensen

(Side 4 indsat som billede af hensyn til attestationen, BWD)