

Referat af Generalforsamlingen i Nivå Bypark I, 13. april 2026, kl. 19-20.17

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 18 andele samt 3 fuldmagter.

Bjørn Westerbeek Dahl blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Med et par generelle udsagn om bestyrelsens opgaver indledte Anders Hede sin beretning: Bestyrelsen ønsker at holde et højt niveau for bygningsvedligeholdelsen og sikre et pænt visuelt indtryk. I foreningen er det også vigtigt at vise hensyn til hinanden, fordi vi bor så tæt: Nogle har småbørn, andre driver virksomhed, og flere har skæve arbejdstider m.v.

Derefter gav han ordet til Sanne Boni, der berettede om det grønne område:

Efter at vores gårdmand John Dall er flyttet, må en del af hans opgaver indtil videre overlades Hesselrødgartneren, der også tidligere har varetaget dem.

Et buskads ved Løberen 18-22 er blevet udtyndet, og ved skuret i nr. 10 i Koppen tænkes indrettet en beplantning med krydderurter.

Træerne på de to parkeringspladser, der syntes at have været ved at gå ud, virker nu livskraftige.

Løberen træer er beskåret, og nu afventer Koppen træer noget tilsvarende.

Endelig annoncerede Sanne en kommende arbejdsdag [senere fastlagt til 10. maj].

Derefter fik Anders Hede ordet igen:

Det har været meget praktisk og besparende at have en gårdmand, og bestyrelsen vil forsøge at få en afløser for John Dall i nærområdet.

Vores robotplæneklipper vil blive sluppet løs igen, når græsset snart grønnes.

Vi har heldigvis fået afsluttet problemerne med indtrængende rotter. I beretningsåret brugtes dog 141.000 kr. til at sikre diverse udbygninger og i Løberen er kloakkerne blevet systematisk gennemgået. Alt tyder på, at angrebet i 2024 skyldtes overfladerotter fra byggefeltet i Nivå Centeret. Det er stadigvæk formålstjenligt IKKE at fodre fugle eller opbevare føde i udhusområderne, da det kan tiltrække rotter igen.

I løbet af 2025 var der ingen fornyelse af varmevexlere, hvoraf der er 10 tilbage fra foreningens grundlæggelse (1985!). Det er dog tilfældigt, hvornår de bryder sammen, således har vi måttet forny hele 3 i de første måneder af 2026.

En anden ubestemt vedligeholdelse er vores dobbeltstikkontakter, der i sin tid er fejlmonteret. Det er ikke nødvendigt at skifte dem ud en bloc, men det gøres ved ejerskift.

Ladestanderne, som vi har fælles med vores naboforening, fungerer godt, og der er en voxende

tilslutning. Økonomisk balancerer de præcist med et undersud på blot 272 kr. (i forhold til en omsætning på 30.000 kr.)

Formanden sluttede sin beretning ved at beklage, at storskraldsordningen har måttet suspenderes i flere måneder, da Fredensborg Forsyning mente, at grenene fra et træ i indkørselsområdet blokerede for hensigtsmæssig indkørsel. Nu er træet beskåret, og vi venter på en godkendelse fra forsyningen af "de nye indkørselsforhold".

Hvad angår vores egen nyordning af renovationen af bio- og restaffald, afventer vi ligeledes en endelig godkendelse af de centralt placerede affaldsøer. Det er en ren formalitet, da de i planlægningsleddet er blevet godkendt.

Til sidst takkede formanden for godt samarbejde i bestyrelsen.

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 er et mindre forbrug på ca. 224.000 kr., hvilket bl.a. skyldes, at der ikke var udskiftning af varmevekslere (å ca. 40.000!) og meget få udgifter til fællesarealerne, takket været gårdmanden og det grønne udvalg.

Foreningens økonomiske balance er særdeles god med 837.000 kr. i kassen, og dermed har vi en solid likviditet og vil kunne klare ganske betydelige krisesituationer uden umiddelbart at skulle låne penge.

Passiverne, dvs. hvad foreningen skylder, er blevet 323.000 kr. mindre, så vi samlet set kun skylder 5,6 mio. kr., der jo skal ses i lyset af, at foreningen består af 47 andele.

Gennemgangen gav ikke anledning til kommentarer fra salen. Derimod var der indsigelse fra Klaus Dan i forhold til ansættelsen af andelsværdien, idet han mente, at foreningen ikke burde hensætte 20 mio. kr. i reserve, men blot 12 mio., således at andelsværdien blev forøget med et beløb, der svarer til ca. 27 procent. Dermed ville fraflyttere have bedre muligheder for at finde nyt ved flytning. Herimod talte Sara Tholander, der mente, at det ville gøre det vanskeligt for nytilflyttere at komme til foreningen, og hun så helst, at der ikke skete en forøgelse af andelskronen.

Efter en debat om dette, blev det samlede årsregnskab sat til afstemning: 16 stemte for, 2 imod og 1 stemte hverken for eller imod. Som angivet i årsrapporten blev andelskronen dermed fastsat til 945,5932. Dette er en stigning i forhold til Generalforsamlingsbeslutningen i 2025: 824,3978.

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

Budgettet for 2026 bygger på en fremskrivning af 2025, idet posten til gårdmanden dog er taget ud. Til gengæld er afsat 100.000 mere til køb af vedligeholdelse og reparationer. Hvis det lykkes at finde en gårdmand, vil han naturligvis skulle betales af dette beløb.

Nogle udgifter - især ejendomsskatter - vokser nu med 4,5 pct per år, så bestyrelsen foreslår derfor en 2 pct stigning af den månedlige boligafgift. Samlet sigter budgettet mod at gå i balance, men har afsat rummelige beløb til vedligeholdelse, hvori uforudsete udgifter til bl.a. varmevekslere indgår. Stigningen gælder fra og med 1. juli.

Herefter blev budgettet vedtaget enstemmigt.

5: Forslag

Der var ikke indkommet forslag til Generalforsamlingen.

6: Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

Anders Hede blev genvalgt som formand, og Bjørn Westerbeek Dahl til ordinært bestyrelsesmedlem

Som suppleanter genvalgtes Sanne Traberg og nyvalgtes Sara Tholander

Bestyrelsen består pr. 13. april 2026 af:

Formand	Anders Hede	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem	Bjørn Westerbeek Dahl	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem	Sanne Boni Jensen	(på valg i 2027)
Suppleant	Sanne Traberg	(på valg i 2027)
Suppleant	Sara Tholander	(på valg i 2027)

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

Grethe Bertelsen spurgte til fornyelsen af legepladsen i Løberen. Sanne Boni fortalte, at "Det grønne udvalg" var opmærksom på renovering af området her og i Koppen.

Herefter afsluttede Lisbeth Jansen Generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Ref.: Bjørn Westerbeek Dahl

Generalforsamlingsreferatet for 13. april 2026 godkendt af:

Dirigenten

Lisbeth Jansen.....

Lisbeth Jansen

Bestyrelsen

Anders Hede.....

Anders Hede

Bjørn Westerbeek Dahl.....

Bjørn W. Dahl

Sanne Boni.....

Sanne Boni Jansen