



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Nivå d.25. februar 2015

Indkaldelse til ordinær generalforsamling torsdag d 19. marts 2014 kl. 19:00

Afholdes i kantinen på Nivå Skole Syd (Centralskolen)

Dagsorden (iflg. § 11 i vedtægterne):

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning ved formanden. (Vedlagt)
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2014. (Vedlagt)
4. Forslag:

Forslag fra bestyrelsen

Ingen forslag fra bestyrelsen

Eventuelle forslag fra medlemmerne

Rettidige forslag skal være formanden i hænde senest torsdag 05. marts 2015

5. Fastsættelse af kontingent, samt vedtagelse af budget for 2015. (Vedlagt)
Bestyrelsen foreslår en regulering af kontingentet. (Se redegørelsen)
6. Valg af bestyrelse Iflg. § 19 består Bestyrelsen af 5 medlemmer

Afgår i ulige år:

Formand

Bestyrelses medlem

Bestyrelses medlem

På valg i 2015 er:

Charlotte Prytz

Jesper Grandt

Dennis Frederiksen

hus 39

hus 10

hus 34

modtager genvalg

modtager genvalg

modtager genvalg

Afgår i lige år:

Kasserer

Bestyrelses medlem

På valg i 2016 er:

Hans Rasmussen

Thomas Bognár

hus 18

hus 46

ikke på valg

ikke på valg

7. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

1. suppleant

2. suppleant

Jens Martin Pedersen

Hans Henrik Kock

hus 43

hus 17

modtager genvalg

modtager genvalg

8. Valg af revisor og revisor suppleant

Revisor

Revisor suppleant

Morten Clauson-Kaas

Mangler

hus 02

modtager genvalg

9. Eventuelt

Med venlig hilsen
Bestyrelsen



Bestyrelsens beretning 2014 - 2015

Ordinær generalforsamling for 2014:

Vi afholdt vores ordinære generalforsamling d. 8 april 2014.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for 2013, den blev godkendt

Regnskab for 2013 og budget for 2014 blev fremlagt og godkendt. Der spares stadig op til vejfonden.

Der blev valgt medlemmer til bestyrelsen:

Kasserer Hans Rasmussen og bestyrelsesmedlem Thomas Bognár blev begge genvalgt for en toårig periode.

Vores bestyrelse bestod herefter af :

Formand	Charlotte Prytz	Hus nr. 39
Kasserer	Hans Rasmussen	Hus nr. 18
Bestyrelsesmedlem	Jesper Grandt	Hus nr. 10
Bestyrelsesmedlem	Dennis Frederiksen	Hus nr. 34
Bestyrelsesmedlem	Thomas Bognár	Hus nr. 46

Bestyrelsessuppleanter

Hans Henrik Kock, Hus nr. 17 blev genvalgt og Jens Martin Pedersen, Hus nr. 43 blev nyvalgt, som bestyrelsessuppleanter.

Revisor og revisorsuppleant

Morten Clauson-Kaas, Hus nr. 2 blev genvalgt som revisor.

Der blev ikke valgt revisorsuppleant.

Bestyrelsens aktiviteter i året 2014:

Det har igen været et roligt år i foreningen, hvilket vi som bestyrelse er glade og tilfredse med.

Bestyrelsen har afholdt 4 møder og det cirkulerer stadig, så vi på skift afholder mødet hos forskellige medlemmer i bestyrelsen.

Der er ikke sket udskiftning i bestyrelsen i det forløbne år. Vi har et godt og solidt samarbejde i bestyrelsen og vi forsøger at dele arbejdet i mellem os. Dog må det siges, at det stadig er vores kasserer der trækker det største læs.

Vedligeholdelse af foreningens grønne områder:

Vi har igen i 2014 haft en del arbejde med at holde foreningens ude arealer. Der er den almindelige ugentlige græsslåning samt ukrudts bekæmpelse som varetages af firmaet GreenLine.

Der blev ligeledes klippet hække ud for de boliger, hvor beboerne havde givet udtryk for at de ikke selv kunne forestå hækkeklipping i løbet af sommeren.

Derudover blev der i efteråret foretaget et større arbejde af Skandinavisk Landskabspleje, hvor der blev fældet et par træer, som var til gene for de omkringliggende beboere.

Buskadset på volden ud mod Niverødvej blev desuden kraftigt beskåret. I øvrigt efter ønske fra en del beboere. En enkelt beboer har dog udtrykt sin utilfredshed med arbejdet, dog på et tidspunkt, hvor det ikke var afsluttet. Arbejdet blev også generet af den våde vinter.

Ud over opsparingen til vejfonden så er det helt klart vedligeholdelsen af vores fælles grønne arealer, der belaster vores økonomi mest. Vi sætter derfor rigtig meget pris på, at mange af foreningens beboere selv varetager hækkeklipping af hække omkring grunden.

Vi er til gengæld lidt kede af at se at nogle beboere, der selv har villet klippe hækken, senere undlader at klippe den, eller ikke kan overkomme det. Det pålægger foreningen en stor ekstra



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

udgift når hækken får lov at vokse sig stor og bred og derefter skal klippes af vores gartner. Vi skal henstille, at hækkene holdes i den højde der foreskrives i lokalplanen, hvilket vil sige max. 1,80 m.

Snerydning og vedligeholdelse af stikveje:

Der er kun saltet en enkelt gang på stikvejene i 2014. Revneforseglingen, der blev udført i januar 2014, ser fin ud, og revnerne er pænt tætte. Vi udsætter yderligere vedligeholdelse til vi skal have foretaget ny asfaltering af vejene i et af de kommende år. Vi håber derfor at beboerne vil bære over med de revner, der er på nogle af vejene.

Parkering på stamvej ud for nr. 12:

Som nævnt i vores nyhedsbrev fra november har bestyrelsen kontaktet Kommunen, Politiet samt skolen vedr. den tiltagende parkering på stamvejen ud for nr. 12. Parkeringen er især tiltaget efter at Kommunen har samlet alle de små elever på den gamle Central-skole. Politiet kvitterede med at Færdselspolitiet blev anmodet om at udføre kontrol ved skolen. Kommunen sendte en medarbejder fra deres trafikafdeling, som mødtes med bestyrelsen en morgen kl. 7:45, hvor vi sammen iagt tog forældrenes parkering på vejene omkring skolen og SFO'en.

Vi har i vores henvendelse bedt om at der indføres et egentligt parkeringsforbud i højre side af stamvejen og har først og fremmest slået på det sikkerhedsmæssige aspekt, at det er til gene for udsynet når vi kører ud fra vores stikveje. Vi har også nævnt den ødelagte græsabat. Kommunen arbejder i øvrigt allerede med tiltag, der skal forbedre parkeringsforholdene omkring skolen. Vi synes at kommunen tager vores klage alvorligt og de vil tage det op på deres næste fælles møde med Politiet.

Det forholder sig således, at det er Kommunen der ejer vejen og rabatten og vi må derfor afvente at de træffer en afgørelse. Vi vil gerne opfordre beboerne til at udvise tålmodighed og ikke lægge sig ud med de travle forældre, der parkerer der. Der er desværre ikke noget ulovligt i deres parkering, bortset fra de, der ikke holder 10 meters afstand ud mod Niverødvej.

Økonomi:

Foreningens økonomi er stadig rigtig sund.

Det går stadig fint med at kontingentet opkræves via E-mail og betales via Net-bank, stort set alle huse betaler deres kontingent rettidigt, og kun ganske få får opkrævning på papir, hvilket er en stor lettelse for vores kasserer.

Bestyrelsen kan se at udgifterne til vedligeholdelse af de fælles arealer er jævnt stigende og finder det ikke ansvarligt at budgettere med et årligt underskud længere. Vi vil derfor i år foreslå en forhøjelse af kontingentbetalingen med 100 kr. Pr. Kvartal.

Afløbsledninger i foreningens veje:

På baggrund af en henvendelse fra et medlem, der fra Fredensborg Forsyning havde fået at vide at grundejerforeningen havde vedligeholdelsespligten af afløbsledningerne, kontaktede vi Fredensborg Forsyning for at få afklaret ejerskabet samt vedligeholdelsespligten af afløbsledningerne i stikvejene. Vi henviste til et gammelt brev fra den tidligere Karlebo Kommune, hvoraf det fremgik at det var Kommunens ansvar.

Heldigvis kvitterede Fredensborg Forsyning positivt med nedenstående svar:

”Vi har undersøgt sagen og den dokumentation vi har fundet underbygger jeres antagelse om at afløbsledningerne (kloakkerne) i boligvejen frem til skellet af den enkelte ejendom er overdraget til Fredensborg Spildevand A/S (Fredensborg Forsyning). Vi ændrer derfor ejerskabet i vores ledningsdatabase således, at vi fremadrettet står som ejer og har vedligeholdelsesansvaret for kloakkerne.”



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Henvendelser fra beboere:

Bestyrelsen har i året modtaget enkelte henvendelser fra beboere i foreningen. Generelt tager vi altid godt imod henvendelser, som vi normalt besvarer efter vi har holdt et bestyrelsesmøde, hvor vi har haft lejlighed til at vende jeres henvendelse. Et par henvendelser er dog holdt i en tone, som vi finder upassende. Vi skal henstille til beboere, der gerne vil klage fremover, om at skrive en email, og sende den til den officielle email adresse, nivaapark@gmail.com.. Vil man hellere skrive et papir brev kan det afleveres i formandens postkasse.

Derudover vil jeg gerne gøre opmærksom på, at man i en grundejerforening som vores altid er velkommen til at stille forslag om forhold, som man ønsker anderledes på vores ordinære generalforsamling. Man er også velkommen til selv at stille op til vores bestyrelse, hvis man synes at den nuværende bestyrelse ikke varetager deres opgave ordentligt.

Hvad vil vi kigge på fremover:

Status på asfaltbelægninger:

Det er snart nødvendigt at få lagt nyt slidlag på vejene. På grundlag af nogle aktuelle enhedspriser, har vi kalkuleret et overslag over omkostningerne. Nyt slidlag af pulverasfalt på alle 4 veje kan udføres for ca. 300.000,- kr. incl. opretning af dæksler og riste og incl. moms. En overfladebehandling med skærvebelægning kan udføres for godt og vel det halve, men bestyrelsen er af den opfattelse, at det er en kortsigtet og dårlig løsning. I vejfonden vil der således være penge til nyt slidlag i 2017. Som vejene ser ud nu, vil det nok være påkrævet, at udføre nyt slidlag allerede i 2016, i så fald kan det manglende beløb lånes af foreningens formue, og opsparingen i vejfonden kan så fortsætte til beløbet er udlignet.

Vi har i vores lokale avis set at de selskaber, der udfører asfaltering på de private veje i kommunen skal tilbyde samme favorable pris, som de tilbyder kommunen. Vi håber at det er korrekt og at det kan være med til at nedbringe vores udgifter.

Fornyelse af aftale om klipning af græs samt ukrudtsbekæmpelse:

Foreningens eksisterende aftale om klipning af græs er udløbet. Der er derfor, sammen med de øvrige tre foreninger inden for Lokalplan 14 og 87, indhentet tilbud på klipning af græs for en ny treårig periode. Denne gang har arbejdet været udbudt til tre firmaer. Det er hensigten, at alle fire foreninger indgår aftale med det samme firma, og dermed opnår en mængderabat. Som det ser ud nu, kan der blive tale om en mindre besparelse på græsklipningen, men forhandlingerne er endnu ikke afsluttet.

Løse brosten.

Hvis der er nogle der har bemærket løse brosten ved vejkanterne, bedes I melde det til bestyrelsen, så vi kan lave en samlet reparation. Det vil dog være en stor hjælp for foreningens økonomi, såfremt de enkelte beboere selv sætter dem fast med lidt sand og cement, og også kører lidt forsigtigt.

Til slut vil jeg gerne takke de øvrige medlemmer af bestyrelsen for et godt samarbejde, som jeg håber vil fortsætte det næste år.

Grundejerforeningen Nivåpark
Regnskab 2014

	År 2014	År 2013	År 2012	År 2011
Indtægter				
Medlems Kontingenter	115.200,00	115.200,00	115.200,00	115.200,00
Medlems Kontingenter Vejfond	33.600,00	29.184,00	25.344,00	22.080,00
Medlems Indskud / renter	1.263,00	1.045,00	588,00	1.930,00
Renter bankkonti	2.882,41	2.852,95	3.035,78	2.908,94
I alt Indtægter	152.945,41	148.281,95	144.167,78	142.118,94
Udgifter				
Vedligehold:				
Græsklipning m.v.	48.855,98	46.452,50	45.827,51	53.865,00
Hækklipning, sommerklipning	15.318,75	10.331,25	20.306,25	15.981,25
Beskæring af hække. Træer etc.	30.000,00	34.000,00	24.336,60	25.000,00
Stier	0,00	0,00	0,00	0,00
Legepladser	0,00	2.613,43	0,00	0,00
Snerydning	9.523,75	16.656,25	15.767,50	5.926,88
I alt Vedligehold	103.698,48	110.053,43	106.237,86	100.773,13
Renovering af veje:				
Stibelægninger	0,00	0,00	0,00	0,00
Asfalt reparationer veje	7.750,00	8.000,00		3.043,13
I alt Renovering af veje	7.750,00	8.000,00	0,00	3.043,13
Administration:				
Kontorhold	1.079,80	757,65	1.149,65	1.463,55
Generalforsamling	171,10	1.092,85	227,20	341,10
Forsikring og DONG el	4.150,70	4.133,37	4.090,55	4.116,34
Gebyrer	0,00	266,00	300,00	375,00
i alt Administration	5.401,60	6.249,87	5.767,40	6.295,99
I alt udgifter	116.850,08	124.303,30	112.005,26	110.112,25
Drifts resultat	36.095,33	23.978,65	32.162,52	32.006,69
Ovf. Opsparing Vejfond	36.482,41	32.005,95	28.013,35	24.435,78
Årets resultat	-387,08	-8.027,30	4.149,17	7.570,91
Aktiver				
Giro			53.710,89	45.489,44
Danske Bank			13.283,50	5.528,29
BRF Bank				36.998,49
Nordea	60.557,26	68.263,09		
Vejfond	201.422,47	164.940,06	132.934,11	104.920,76
Tilgodehavende medlemmer			171,00	0,00
Total	261.979,73	233.203,15	200.099,50	192.936,98
Passiver				
Egenkapital primo	224.078,15	200.099,50	167.936,98	135.930,29
Henlæggelse til Vejfonden primo	164.940,06	132.934,11	104.920,76	80.484,98
	59.138,09	67.165,39	63.016,22	55.445,31
Årets resultat	-387,08	-8.027,30	4.149,17	7.570,91
Overført resultat	58.751,01	59.138,09	67.165,39	63.016,22
Henlæggelse til Vejfonden ultimo	201.422,47	164.940,06	132.934,11	104.920,76
Egenkapital ultimo	260.173,48	224.078,15	200.099,50	167.936,98
Skyldige omkostninger	1.806,25	9.125,00		25.000,00
Total	261.979,73	233.203,15	200.099,50	192.936,98

Regnskabet revideret og godkendt



Morten Clauson-Kaas
Revisor

Nivå den: 15/2 2015



Hans Rasmussen
Kasserer



Charlotte Prytz
Formand



Jesper Grandt



Dennis Frederiksen



Thomas Bognár

Realiseret / budget 2014

Grundejerforeningen Nivåpark

	<u>År 2014</u>	<u>Budget</u>	<u>Afvigelse</u>
<u>Indtægter</u>			
Medlems Kontingenter	115.200,00	115.200,00	0,00
Medlems Kontingent Vejfond	33.600,00	33.600,00	0,00
Medlems Indskud / renter	1.263,00	0,00	1.263,00
Renter bankkonti	2.882,41	3.000,00	-117,59
I alt Indtægter	152.945,41	151.800,00	1.145,41
<u>Udgifter</u>			
Vedligehold:			
Græsklipning m.v.	48.855,98	50.000,00	-1.144,02
Hækklipning, sommerklipning	15.318,75	15.000,00	318,75
Beskæring af hække. Træer etc.	30.000,00	30.000,00	0,00
Stier			
Legepladser	0,00	0,00	0,00
Snerydning	9.523,75	20.000,00	-10.476,25
i alt vedligehold	103.698,48	115.000,00	-11.301,52
Renovering af veje:			
Stibelægninger	0,00		0,00
Asfaltreparationer veje	7.750,00	8.000,00	-250,00
	7.750,00	8.000,00	-250,00
Administration:			
Kontorhold	1.079,80	2.000,00	-920,20
Generalforsamling	171,10	1.000,00	-828,90
Forsikring og DONG el	4.150,70	5.000,00	-849,30
Gebyrer m.v.	0,00	1.000,00	-1.000,00
i alt Administration	5.401,60	9.000,00	-3.598,40
I alt udgifter	116.850,08	132.000,00	-15.149,92
I alt ovf. Til Vejfond	36.482,41	36.600,00	-117,59
Årets resultat	-387,08	-16.800,00	16.412,92
	realiseret underskud	budgetteret underskud	årets besparelse

VEJFOND

Grundejerforeningen Nivåpark

	hævet	indsat	SALDO
Saldo pr. 31-12-2013			164.940,06
Årets opkrævninger 2014		33.600,00	198.540,06
Rente tilskrivning		2.882,41	201.422,47
Saldo pr. 31-12-2014			201.422,47

GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Forslag til budget for regnskabsåret 2015

Generalforsamlingen den 19. marts 2015

		Budget 1	Budget 2	Vedtaget Budget 2014
Ejendomme		Indtægter	Indtægter	Indtægter
Kontingent - ordinært (Note 1)	48 x 600 x 4		115.200	115.200
Kontingent - ordinært (Note 1)	48 x (700x3 + 600)	129.600		
Kontingent - Vejfond (Note 2)	48 x 201 x 4	38.592	38.592	33.600
Indskud, rykkergebyr etc.				
Renter, indestående bank		2.800	2.800	3.000
I alt Indtægter		170.992	156.592	151.800
		Udgifter	Udgifter	Udgifter
Vedligeholdelse grønne arealer				
- Græsklipning m.v.		50.000	50.000	50.000
- Hækklipning, sommerklipning		15.000	15.000	15.000
- Beskæring af hække. Træer etc,		35.000	35.000	30.000
- Snerydning, vintervedligeholdelse		20.000	20.000	20.000
		120.000	120.000	115.000
Veje og stier, reparation og fornyelse				
- Asfaltreparation, revneforsegling				8.000
		0	0	8.000
Administration				
- Kontorhold		2.000	2.000	2.000
- Generalforsamling		1.000	1.000	1.000
- Forsikring / Dong El		5.000	5.000	5.000
- Div.		1.000	1.000	1.000
		9.000	9.000	9.000
I alt Udgifter		129.000	129.000	132.000
Drifts resultat		41.992	27.592	19.800
- Overføres til vejfond		41.392	41.392	36.600
Årets resultat		600	-13.800	-16.800
		(Overskud)	(Underskud)	(underskud)

Note 1

Budget 1

Bestyrelsen foreslår, at kontingentet hæves med kr. 100,- pr. kvartal de sidste tre kvartaler af 2015

Budget 2

Ved uændret kontingent må der forudses et underskud, eller en reduktion i vedligeholdelsesaktiviteter

Note 2

Bidrag til vejfond reguleres med 15% årligt.

Bidrag - pr. kvartal	175 * 15% = kr. 201,- pr. kvartal	4 x 201 = 804 i alt	38.592
----------------------	-----------------------------------	---------------------	---------------

Vejfond

Overført kontingent	38.592
Rente	2.800
Årets opsparing	41.392

Manglende betaling af såvel kontingent som rykkergebyr og renter betragtes jf. **Vedtægtens § 6, stk.5**

som restance til foreningen

Rykkergebyr fastsættes til kr. 100,- pr. udsendt rykker. Der opkræves 2% i rente pr. påbegyndt måned.

Likviditets budget 2015

Budget 2015

Primo indestående bank/giro	60.557
kontingent og andre indtægter	129.600
Udgifter iflg. Budget	-129.000
Ultimo Indestående bank/giro	<u>61.157</u>
Primo Vejfond	201.422
Overført kontingent til vejfond incl. renter	<u>41.392</u>
Ultimo vejfond	<u><u>242.814</u></u>
Likvider i alt	61.157



Vedr. Dagsorden punkt 5: Kontingent, vedtagelse af budget.

Redegørelse

I de senere års budgetter har der konsekvent været budgetteret med underskud på regnskabet. Da der samtidig har været indbygget en vis sikkerhed i de enkelte poster, er regnskabet som regel endt med et overskud, men i 2013 og 2014 har der været underskud på regnskabet.

Omkostningerne til vedligeholdelse af hække og beplantninger ser ikke ud til at blive mindre. Jf. bemærkningerne i årsberetningen kan der tvært i mod imødeses øgede udgifter til vedligeholdelse af beplantninger, hvilket der er forsøgt taget højde for i årets budget. Efter indhentning af tilbud på græsklipning for sæsonerne 2015 – 2017 ser det ud til, at der kan opnås en mindre besparelse på græsklipningen. Da den endelige pris ikke er forhandlet på plads for nærværende, er der budgetteret med samme beløb som i 2014 til græsklipning.

Siden 2010 er der sideløbende opsparet midler i vejfonden. Et forsigtigt gæt er, at der i 2016 vil være tilstrækkelig kapital, suppleret med et lån fra foreningens formue, til udførelse af nyt slidlag på alle fire stikveje. Samtidig skønnes det at være påkrævet med nyt slidlag til den tid. Specielt vej 1 og 2 trænger temmelig hårdt. I det vedtagne forslag til vejfonden er det en forudsætning, at bidraget til denne ophører, når der er udført nyt slidlag, og et evt. lån fra formuen er udlignet.

I lyset af disse forhold finder bestyrelsen det mest forsvarligt, at der foretages en regulering af kontingentet. Til orientering er kontingentet senest hævet ved generalforsamlingen i 2007 og 2008 med hhv. kr.300,- og 100,- pr år.

Forslag

Bestyrelsen foreslår at kontingentet hæves med kr. 100,- pr. kvartal til kr. 700,- pr. kvartal, i de resterende 3 kvartaler i 2015. Kontingent i alt pr. ejendom for 2015 kr. 2.700,-.

For de følgende år vil kontingentet andrage kr. 700,- pr. kvartal. Kontingent i alt pr. ejendom kr. 2.800,-.



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

F U L D M A G T

Ordinær generalforsamling i GRF Nivåpark

D. 19. marts 2015

HUS nr.: _____

giver hermed fuldmagt til at

HUS nr.: _____

kan stemme på mine vegne ved afstemninger på generalforsamlingen.

(Der kan ikke gives fuldmagt til afstemning om enkelte punkter)

Nivå d. _____ Underskrift _____

§ 12. Adgang

Stk. 1

Ethvert af foreningens medlemmer med ægtefælle, værge eller kurator har adgang til generalforsamlingen enten personligt eller ved fuldmægtig, der må være forsynet med fuldmagt. Fuldmagt er ikke fornøden, såfremt et medlem giver møde ved ægtefæller eller advokat. (§ 13. stk. 1)

Stk. 2

Fuldmagt overleveres dirigenten, forinden stemmeafgivning finder sted. Ingen husstand kan dog have mere end én fuldmagt. (§ 13. stk. 1)

Stk. 3.

En repræsentant for Fredensborg Kommune kan uden stemmeret deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. (§ 13. 13. stk. 2)

