



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Nivå den 16. marts 2016

Indkaldelse til ordinær generalforsamling torsdag d 07. april 2016 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 2015. (Vedlagt)

4. Forslag:

Forslag fra bestyrelsen

Forslag 4 A: Generalforsamlingsbeslutning vedr. beplantning og hegn. (Vedlagt)

Forslag fra medlemmerne

Forslag 4 B fra nr. 15. Fjernelse af gyngestativ. (Vedlagt)

Forslag 4 C fra nr. 14. Fældning af hanesporetjørn. (Vedlagt)

Evt. yderligere forslag skal være formanden i hænde senest torsdag 24. marts 2016

5. Fastsættelse af kontingent, samt vedtagelse af budget for 2016. (Vedlagt)

6. Valg af bestyrelse Iflg. § 19 består Bestyrelsen af 5 medlemmer

Afgår i lige år:

Kasserer

Bestyrelses medlem

På valg i 2016 er:

Hans Rasmussen

Thomas Bognár

hus 18

hus 46

modtager genvalg

modtager genvalg

Afgår i ulige år:

Formand

Bestyrelses medlem

Bestyrelses medlem

På valg i 2017 er:

Charlotte Prytz

Jesper Grandt

Dennis Frederiksen

hus 39

hus 10

hus 34

ikke på valg

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

Drøftelse omkring indbrud, og hvad der kan gøres for at mindske risiko for indbrud.
(Oplæg til drøftelse samt informationsbrev vedlagt)

Med venlig hilsen
Bestyrelsen



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Bestyrelsens beretning 2015 - 2016

Marts 2016

Ordinær generalforsamling for 2015 og valg til bestyrelse:

Vi afholdt vores ordinære generalforsamling d. 19 marts 2015.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for 2014 - 2015 og den blev godkendt af de fremmødte.

Regnskab for 2014 og budget for 2015 blev fremlagt og godkendt. Der spares stadig op til vejfonden.

Ved valg til bestyrelsen blev formand Charlotte Prytz og bestyrelsesmedlemmer Dennis Frederiksen og Jesper Grandt alle 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 og Jens Martin Pedersen, Hus nr. 43 blev begge genvalgt, som bestyrelsessuppleanter.

Revisor og revisorsuppleant

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

Der blev ikke valgt revisorsuppleant.

Bestyrelsens aktiviteter i året 2015:

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. Vi har et godt og solidt samarbejde i bestyrelsen og vi forsøger at dele arbejdet mellem os.

Dog må det siges, at det stadig er vores kasserer der trækker det største læs.

Vedligeholdelse af foreningens grønne områder:

Bestyrelsen har igen i år beskæftiget sig mest med at administrere vedligeholdelse af foreningens grønne områder.

Foreningens aftale med gartnerfirmaet Greenline om klipning af græs samt ukrudtsbekæmpelse udløb i 2014. Ved sidste års generalforsamling blev der orienteret om, at der var indgået en ny treårig aftale sammen de øvrige tre foreninger inden for Lokalplan 14 og 87. Aftalen blev indgået med Skandinavisk Landskabspleje, der kunne give os det bedste tilbud. Vi har faktisk fået en besparelse på græsklipningen og bestyrelsen mener at firmaet gør det godt, vi har kun fundet det nødvendigt at komme med få anmærkninger.

Desuden vil vi nævne at vi har indgået et samarbejde med en lokal landskabsarkitekt Flemming Hartmann, som vi vil benytte os af til rådgivning og til mindre specialopgaver. Det er ham, der har beskåret vores vejtræer og hanesporetjørn.

Ud over opsparringen til vejfonden så er det helt klart vedligeholdelsen af vores fælles grønne arealer, der belaster vores økonomi mest. Vores princip er stadig at vi opfordrer til at beboerne selv klipper foreningens hække omkring egen grund. De beboere, som ikke magter at klippe hækken selv kan kontakte bestyrelsen, der vil sørge for at vores gartner klipper hækken. Det er bedre at henvende sig i tide, inden hækken vokser sig stor og bred, så gartneren skal anvende specialud-



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

styr for at klippe den. Vi vil endnu engang henstille, at hækkene holdes i en højde på max. 1,80 m. Vi vil desuden henstille kraftigt, at beboere ikke efterlader afklip fra hække m.v. i beplantninger på foreningens fællesarealer. Det er en unødvendig og dum udgift at foreningens gartner skal fjerne det. Det ser jo heller ikke pænt ud og så hæmmer det væksten i hækken.

Fredensborg forsyning tilbyder en haveaffaldsordning til private, som man kan tilmelde sig, hvis man ikke selv har mulighed for at køre på genbrugspladsen med det. De leverer affaldsposer og kommer og henter hver 14 dag i perioden april – november. Flere beboere har allerede tilmeldt sig denne ordning.

Regler om hegn og hække:

På vores sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at undersøge hvad der findes af regler for beplantning samt opsætning af hegn omkring vores huse.

Bestyrelsen har foretaget en gennemgang af Grundejerforeningens arkiv. Gennemgangen er grundlag for bestyrelsens forslag til retningslinjer for beplantning og hegn. Som det fremgår, er bestemmelser i.h.t myndigheder og projekter nogenlunde klare. Det er straks værre, at samle op på beslutninger på generalforsamlinger.

Vintervedligeholdelse af stikveje og -stier:

Bestyrelsen har indgået en ny aftale vedr. vintervedligeholdelse. Der er tale om en fastprisaftale, så vi ikke bare betaler for hver gang der bliver saltet. Tidligere blev vejene kun ryddet efter tilkald. Nu kommer firmaet efter samme retningslinjer, som gælder for de offentlige veje. Den faste pris er lavere end gennemsnittet for de sidste 6 år.

Parkering på stamvejen ud for nr. 12:

Vi havde en god oplevelse med vores henvendelse til kommunen angående parkeringsproblemerne ud for nr. 12 på stamvejen. Der er nu opsat skilte med stopforbud, det lader til at de respekteres, selvom en bil eller to af og til står parkeret der.

Desværre har 'Vej og Park' i kommunen endnu ikke indfriet deres løfte om at reparere hullerne i rabatten efter parkerede biler fra før skiltningen. Bestyrelsen vil følge op med en ny henvendelse.

Kontakt til kommunen vedr. overdragelse af private veje:

I forbindelse med sagen om ejerskab til kloakledninger havde Hans fundet gamle dokumenter, hvor den daværende Karlebo kommune havde givet tilsagn om, at overtage vore private boligveje. I forbindelse med tilskødning af fællesarealer, er der ikke blevet fulgt op på tilsagnet, måske fordi det frygtes, at Kommunen senere ville privatisere vejene. Da de nyere boligveje inden for den oprindelige Lokalplan 14, alle er offentlige veje, har bestyrelsen taget sagen op med Fredensborg Kommune. Det er ærgerligt at se på, at såvel andelsboligerne som Ådalen får vintervedligeholdelse af Kommunen, mens vi selv må betale. Charlotte og Hans har afholdt møde med kommunen om at få vejenes status taget op, men Kommunen er af den opfattelse, at tilsagnet er forældet. Vi er ikke til sinds, at lade sagen ligge, vi vil forsøge at holde Kommunen op på tilsagnet, men vi må selvfølgelig påregne at udføre nyt slidlag på vejene inden en evt. overtagelse.

Økonomi:

Foreningens økonomi er stadig rigtig sund. Det går fint med at kontingentet opkræves via E-mail og betales via Net-bank, vi har ingen restancer, og kun ganske få får opkrævning på papir, hvilket er en stor lettelse for vores kasserer.

Bestyrelsen mener, at det var godt og nødvendigt med sidste års forhøjelse af kontingentet. Der er desværre intet, der tyder på at omkostninger til vedligeholdelse af vores grønne arealer bliver mindre.



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Henvendelser fra beboere:

Der er modtaget et par forslag fra beboere, som er fremlagt til beslutning her på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har kendskab til at der desværre har været nogle indbrud i bebyggelsen i det forløbne år. Vi vil drøfte emnet under eventuelt, og vil desuden opfordre til, at beboere tilmelder sig nabo-hjælp på hjemmesiden nabohjælp.dk. Det siges at det virker præventivt, og det er oven i købet gratis.

Hvad vil vi kigge på fremover:

Status på asfaltbelægninger:

Det er ved at være på høje tid at få fornyet slidlag på vores veje, som vi nu har sparet flittigt op til gennem flere år gennem vores bidrag til vejfonden. Specielt vej 1 og 2 trænger meget til nyt slidlag, og det er vurderingen, at de nødvendige midler vil være til stede i vejfonden i 2017. Bestyrelsen vil gå i gang med at indhente tilbud, således at der kan fremlægges et forslag til beslutning på vores næste ordinære generalforsamling.

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 2015

	<u>År 2015</u>	<u>År 2014</u>	<u>År 2013</u>	<u>År 2012</u>
Indtægter				
Medlems Kontingenter	129.600,00	115.200,00	115.200,00	115.200,00
Medlems Kontingenter Vejfond	38.592,00	33.600,00	29.184,00	25.344,00
Medlems Indskud / renter	236,00	1.263,00	1.045,00	588,00
Renter bankkonti	<u>2.867,22</u>	<u>2.882,41</u>	<u>2.852,95</u>	<u>3.035,78</u>
I alt Indtægter	<u>171.295,22</u>	<u>152.945,41</u>	<u>148.281,95</u>	<u>144.167,78</u>
Udgifter				
Vedligehold:				
Græsklipning m.v.	42.350,32	48.855,98	46.452,50	45.827,51
Hækklipning, sommerklipning	17.456,25	15.318,75	10.331,25	20.306,25
Beskæring af hække. Træer etc.	49.875,00	30.000,00	34.000,00	24.336,60
Stier	0,00	0,00	0,00	0,00
Legepladser	0,00	0,00	2.613,43	0,00
Snerydning	<u>10.500,00</u>	<u>9.523,75</u>	<u>16.656,25</u>	<u>15.767,50</u>
I alt Vedligehold	<u>120.181,57</u>	<u>103.698,48</u>	<u>110.053,43</u>	<u>106.237,86</u>
Renovering af veje:				
Stibelægninger	0,00	0,00	0,00	0,00
Asfalt reparationer veje	0,00	7.750,00	8.000,00	0,00
I alt Renovering af veje	<u>0,00</u>	<u>7.750,00</u>	<u>8.000,00</u>	<u>0,00</u>
Administration:				
Kontorhold	649,85	1.079,80	757,65	1.149,65
Generalforsamling	575,30	171,10	1.092,85	227,20
Forsikring og DONG el	4.199,82	4.150,70	4.133,37	4.090,55
Gebyrer	0,00	0,00	266,00	300,00
I alt Administration	<u>5.424,97</u>	<u>5.401,60</u>	<u>6.249,87</u>	<u>5.767,40</u>
I alt udgifter	<u>125.606,54</u>	<u>116.850,08</u>	<u>124.303,30</u>	<u>112.005,26</u>
Drifts resultat	<u>45.688,68</u>	<u>36.095,33</u>	<u>23.978,65</u>	<u>32.162,52</u>
Ovf. Opsparing Vejfond	<u>41.459,22</u>	<u>36.482,41</u>	<u>32.005,95</u>	<u>28.013,35</u>
Årets resultat	<u>4.229,46</u>	<u>-387,08</u>	<u>-8.027,30</u>	<u>4.149,17</u>
Aktiver				
Giro				53.710,89
Danske Bank				13.283,50
BRF Bank				
Nordea	113.228,77	60.557,26	68.263,09	
Vejfond	242.881,69	201.422,47	164.940,06	132.934,11
Tilgodehavende medlemmer				171,00
Total	<u>356.110,46</u>	<u>261.979,73</u>	<u>233.203,15</u>	<u>200.099,50</u>
Passiver				
Egenkapital primo	260.173,48	224.078,15	200.099,50	167.936,98
Henlæggelse til Vejfonden primo	<u>201.422,47</u>	<u>164.940,06</u>	<u>132.934,11</u>	<u>104.920,76</u>
	58.751,01	59.138,09	67.165,39	63.016,22
Årets resultat	<u>4.229,46</u>	<u>-387,08</u>	<u>-8.027,30</u>	<u>4.149,17</u>
Overført resultat	62.980,47	58.751,01	59.138,09	67.165,39
Henlæggelse til Vejfonden ultimo	<u>242.881,69</u>	<u>201.422,47</u>	<u>164.940,06</u>	<u>132.934,11</u>
Egenkapital ultimo	305.862,16	260.173,48	224.078,15	200.099,50
Skyldige omkostninger	50.248,30	1.806,25	9.125,00	
Total	<u>356.110,46</u>	<u>261.979,73</u>	<u>233.203,15</u>	<u>200.099,50</u>

Regnskabet revideret og godkendt

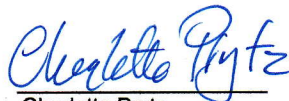
Nivå den: 23/2 2016



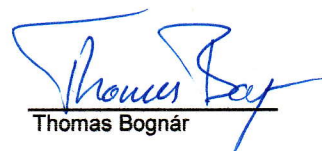
Morten Clauson-Kaas
Revisor



Hans Rasmussen
Kasserer



Charlotte Prytz
Formand



Thomas Bognár



Jesper Grandt



Dennis Frederiksen

Realiseret / budget 2015

Grundejerforeningen Nivåpark

	<u>År 2015</u>	<u>Budget 2015</u>	<u>Afvigelse</u>
<u>Indtægter</u>			
Medlems Kontingenter	129.600,00	129.600,00	0,00
Medlems Kontingent Vejfond	38.592,00	38.592,00	0,00
Medlems Indskud / renter	236,00	0,00	236,00
Renter bankkonti	2.867,22	2.800,00	67,22
I alt Indtægter	171.295,22	170.992,00	303,22
<u>Udgifter</u>			
Vedligehold:			
Græsklipning m.v.	42.350,32	50.000,00	-7.649,68
Hækklipning, sommerklipning	17.456,25	15.000,00	2.456,25
Beskæring af hække. Træer etc.	49.875,00	35.000,00	14.875,00
Stier			
Legepladser	0,00	0,00	0,00
Snerydning	10.500,00	20.000,00	-9.500,00
i alt vedligehold	120.181,57	120.000,00	181,57
Renovering af veje:			
Stibelægninger	0,00		0,00
Asfaltreparationer veje	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
Administration:			
Kontorhold	649,85	2.000,00	-1.350,15
Generalforsamling	575,30	1.000,00	-424,70
Forsikring og DONG el	4.199,82	5.000,00	-800,18
Gebyrer m.v.	0,00	1.000,00	-1.000,00
i alt Administration	5.424,97	9.000,00	-3.575,03
I alt udgifter	125.606,54	129.000,00	-3.393,46
I alt ovf. Til Vejfond	41.459,22	41.392,00	67,22
Årets resultat	4.229,46	600,00	3.629,46
	realiseret underskud	budgetteret overskud	årets besparelse

VEJFOND

Grundejerforeningen Nivåpark

	hævet	indsat	SALDO
Saldo pr. 31-12-2014			201.422,47
Årets opkrævninger 2015		38.592,00	240.014,47
Rente tilskrivning		2.867,22	242.881,69
Saldo pr. 31-12-2015			242.881,69



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Bestyrelsens forslag 4 A 2016: Beplantninger og hegn. Hvad må vi ?

Baggrund.

Ved generalforsamlingen i 2015 blev bestyrelsen opfordret til at udarbejde en redegørelse for, hvilke bestemmelser der foreligger vedr. beplantning og hegning omkring de enkelte parceller. Bestyrelsen har foretaget en gennemgang af Grundejerforeningens arkiv og på grundlag af denne gennemgang er udarbejdet følgende forslag til beslutning på generalforsamlingen. Efter forslaget findes en redegørelse og baggrund for forslaget.

Forslag til generalforsamlingsbeslutning.

På baggrund af den nedenstående redegørelse indstiller bestyrelsen følgende retningslinjer som forslag til vedtagelse på generalforsamlingen 2016.

Retningslinier for hegn i skel:

Alle evt. ønsker om etablering af hegn omkring ejendomme skal forelægges for Grundejerforeningens bestyrelse. Grundejerforeningen vil ikke gøre indsigelse mod, at hegn i skel mellem ejendomme og i skel mod fællesareal etableres som følger:

- Som mur af tegl. Muren skal opføres af gule teglsten i løberforbandt svarende til husene. Muren kan opføres til en max højde på 1,1 m og skal krones med røde vingetegl med ensidig hældning svarende til husene.
- Som hegn af træ. Hegnet opføres af stolper med vandret spredt bræddebeklædning af 20x125 mm trykimprægneret træ. Såfremt der ønskes et tættere hegn kan opsættes vandret spredt dobbeltsidig beklædning. Hegn kan opføres til en højde på 1,1 m, men kan hvis forholdene tilsiger det, opføres til en max højde på 1,8 m.
- Hegn mellem ejendomme opføres under hensyn til bestemmelser i Hegnsloven.
- Indsigelser af 3. part afgøres i henhold til tinglyste deklARATIONER.

Retningslinier for hække og beplantning på fællesarealet:

- Hække og beplantninger på fællesarealet langs skel til den enkelte parcel, klippes og vedligeholdes i videst muligt omfang af beboerne for ad den vej at minimere Grundejerforeningens omkostninger til vedligeholdelse. Såfremt beboerne klipper hække og beplantninger, kan de udformes efter beboernes ønsker, dog til en max. højde på 1,8 m, og således, at de til enhver tid fremtræder pænt og harmonisk.
- Hækafklip og andet affald må ikke henkastes eller efterlades i Foreningens hække eller på Foreningens fællesareal. Foreningens fællesarealer må ikke anvendes som oplagsplads.
- For beboere, som ikke selv er i stand til at klippe hække og beplantninger, lader Grundejerforeningen hækkene klippe 1 gang årligt, som udgangspunkt i juli måned. Hækkene klippes og udformes, således at arbejdet med klipning kan minimeres, og til en max-højde på 1,5 m.
- Træer og beplantning må kun fjernes ved Grundejerforeningens foranstaltning eller efter nærmere aftale med bestyrelsen. Såfremt beboere er generet af træer, eller disse er til fare for bygninger, rettes henvendelse til bestyrelsen.



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

- Grundejerforeningen er vidende om, at beboere langs Stamvejen har inddraget dele af fællesarealet som brugsareal. Disse beboere er forpligtet til at vedligeholde areal og beplantninger ensartet, og til enhver tid sørge for, at det fremtræder sømmeligt og ordentligt som Foreningens ansigt ud ad. Inddragne dele af fællesarealet langs Stamvejen kan benyttes af de enkelte beboere, men der kan aldrig, ved hævvd, opnås en permanent brugsret. Grundejerforeningen kan til enhver tid kræve, at hegn, beplantning og skel tilbageføres i h.t. bestemmelser i Lokalplan, udstykningsplan og tinglyst deklARATION.

Redegørelse for forslaget.

Som nævnt har bestyrelsen foretaget en gennemgang af foreningens arkiv og fundet følgende dokumenter og beslutninger, der er lagt til grund for ovenstående forslag. Bestemmelser i h.t. myndigheder og projekt er nogenlunde klare. Det er straks værre, når det gælder beslutninger på generalforsamlinger. Der er mange dokumenter at se igennem, og det er svært at få det hele med, uden at det bliver endog meget omfattende og uoverskueligt. Med nedenstående opsummering er søgt, at drage hovedpunkter ud:

Tinglyste dokumenter: Lokalplan, deklARATIONER. Godkendte tegninger m.v.

Lokalplan 14.

- Her hedder det under § 8 pkt. 8.4: Hegnsmure og carportvægge må kun opføres af tegl eller træ.
- Under § 9 er anført: Arealer uden for de enkelte parceller, som ikke benyttes til vej, stier el. lign. må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fællesarealer for hele bebyggelsen. Beplantning og legepladser må kun etableres i overensstemmelse med kort bilaget.

1. afdeling, nr. 1 – 24:

- Her foreligger det samlede projekt fra Arbejderbo, Hans Henrik Harms og Ervin Langkilde i form af tegninger og beskrivelse. Det samlede projekt er godkendt af Karlebo Kommune og danner grundlag for byggetilladelse.
- Tegning nr. 10 og 11 fra Ervin Langkilde med tilhørende planteliste giver en temmelig detaljeret beskrivelse af plantninger inden for bebyggelsen. Plantningerne er hovedsagelig sammensat af :

Liguster	50%
Bævreasp	10%
Alm. eg	30%
Hvidtjørn	5%
Alm. røn	5%

2. afdeling, nr. 25 – 48:

- DeklARATION af 24.03.1987, som er tinglyst på de enkelte parceller i 2. afdeling, nr. 25 – 48.
- I deklARATIONEN under HEGN OG BEPLANTNING hedder det:
- Hegn omkring haver må kun etableres som mur i tegl eller som træhegn af vandrette trykimprægneret brædder, som oprindeligt af bygherren opsat.
- Der må ikke på parcellerne findes sammenhængende beplantning, store træer eller andre indretninger, der ved skygge for sol og udsigt eller ved grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne.



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

- Beplantning på veje og fællesarealer må kun etableres i overensstemmelse med en af kommunen godkendt plan.
- På bebyggelsesplanen for 1. afsnit, som er godkendt af kommunen, står der om hegn:
- Hegn: Der opsættes åbent trykimprægneret træhegn højde ca. 110 cm, som vist på plan.
- Beplantning: Træer vist på plan. Mannaask. Område A: Blanding af liguster – bævreasp - alm.eg - alm. Røn.
- På bebyggelsesplanen for 2. afsnit, som er godkendt af kommunen, står der om hegn:
- Hegn: Der opsættes åbent trykimprægneret træhegn som vist på tegning højde ca. 110 cm.
- Beplantning: Træer vist på plan er Mannaask. Beplantningsområde betegnet med A består af en blanding af liguster – bævreasp - alm eg - alm røn jævnfør projekt udført af E. Langkilde for 1. etape.

Grundejerforeningens vedtægter

- I § 4 stk. 1 hedder det: Grundejerforeningen varetager i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme og fællesarealer, herunder navnlig:
 - at vedligeholde og forny de til grundejerforeningen hørende private fællesveje og stier.
 - at foretage snerydning og vintervedligeholdelse på de til grundejerforeningen hørende private fællesveje og stier.
 - at foretage vedligeholdelse og fornyelse af foreningens fælles græs- og plantningsarealer.
- I § 24 Stk. 1 hedder det: Ethvert medlem har pligt til at benytte sin ejendom således, at benyttelsen ikke medfører røg -, støj -, eller lugtgener, ligesom ejendommen skal vedligeholdes sømmeligt.

Resume af beslutninger m.v. på generalforsamlinger siden 1983

- 1983: Her blev bestyrelsens forslag om vedligeholdelse besluttet, således at de enkelte beboere skulle vedligeholde fællesareal 2 m fra skel. I overskriften til forslaget er dog anført, at forslaget gælder for et år til næste generalforsamling!! (det er nok denne beslutning, der henvises til gentagne gange senere).
Endvidere blev drøftet, at beboerne kun må ændre i beplantning og fælde træer efter udtrykkelig tilladelse fra bestyrelsen, og at Kommunen ikke vil godkende enhver beplantning.
- 1998: Der har været debat om vedligeholdelse af beplantninger, men det er vist kun prioritering af den løbende vedligeholdelse.
I den forbindelse henvises til en gammel beslutning om, at beboerne skal vedligeholde 1 m uden for skel, og at denne beslutning stadig er gældende. (Mon ikke det er det gamle forslag fra 1983 der henvises til, jeg kan ikke finde andet).
Der blev igen drøftet fældning af træer, og præciseret at beboerne kun må fælde træer efter aftale med bestyrelsen. Det gælder såvel vejtræer som træer på fællesarealer. Det er præciseret, at træer på fællesarealet ikke må fældes, selv om de bliver store.
Der har været en korrespondance med Kommunen om udskiftning af beplantning, og



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Kommunen har godkendt ved brev af den 02.06.1997). Nr. 19 oplyste, at man selv havde bekostet beplantningen på fællesarealet foran huset.

- 2000: I årsberetningen er omtalt en korrespondance med Kommunen om hvad man må vedr. beplantning og hvad der må opsættes på grundene. Desuden er omtalt Grundejerforeningens beføjelser. Det er godkendt i bestyrelsen, at ligusterhæk kan udskiftes med blomstrende buske, forudsat at beboerne selv vedligeholder, og at nr. 17 udfører det som et forsøg.

I henhold til nyhedsbreve har der været en del ønsker fra beboere om at uddynde ligusterbeplantninger og hække ved grunde.

Der er afholdt en spørgeskemaundersøgelse om vedligeholdelse og fremtid for disse beplantninger. Af et følgebrev/forslag til en ekstraordinær generalforsamling fremgår, at der var et generelt ønske om at fjerne ligusterbeplantningerne, også hækkene. Da der var tale om, at alle hække skulle fjernes, blev forslaget forkastet med stort flertal. Her var bestemmelsen om vedligeholdelse af 2 m zonen oppe igen, men der er ikke nogen, der kender oprindelsen. Der blev nedsat et udvalg, som skulle komme med oplæg til vedligeholdelse.

I et nyhedsbrev er omtalt, at nogle beboere har udvidet deres grunde ud på fællesarealet. Dette kan der ikke gives tilladelse til, og det vil ikke blive tilladt af Kommunen, idet Lokalplanen skal overholdes. Udvidelserne er påtalt overfor beboerne.

- 2001: Et udvalg fra 2000 har udarbejdet et forslag til renovering af beplantninger med flere konkrete forslag, bl.a. rydning af volden, uddynding af beplantninger etc. Forslaget er formentlig ikke vedtaget, det fremgår ikke, og af regnskabet for 2001 er der ikke poster af den angivne størrelse.
- 2002: I referatet er nævnt oplag og rod ved nr. 25, som skal fjernes.
- 2004: Forslag fra bestyrelsen med en plan for pleje og vedligeholdelse. Planen blev vedtaget delvist. Forslag om ensartet klipning af de hække Grundejerforeningen klipper blev nedstemt.

Igen er omtalt oplag og rod på parcellerne ud mod Stamvejen.

- 2005: Depositum vedr. deltagelse i havedage vedtaget.
- 2006: Vedtaget at de sidste rondeller fjernes bortset fra solitærtræer. Da rondellerne blev fjernet, blev alle træer fældet, idet beboerne ønskede det.
- 2007: Forslag vedr. afskaffelse af havedage vedtaget. Der havde de seneste år været en meget begrænset deltagelse, og opkrævning af depositum havde ikke den ønskede effekt.
- 2008: Forslag fra et medlem om en årlig affaldscontainer blev forkastet. Dårlige erfaringer fra tidligere. Bestyrelsen vil rette henvendelse til beboere om at fjerne gammelt haveaffald og træstammer. Det er ikke fjernet.
- 2010: Ønsker som er fremkommet som resultat af et afkrydsningsskema fra 2009 blev forelagt på generalforsamlingen.

Resume af ønsker: Nej til grupper af træer. Nej til legepladser og bocciabane. Nej til hække ved tværstier. Nej til max-højde på hække på 150 cm. Nej til høje brede hækplantninger. Ja til selv at passe hække 1.5 m langs skel.

Et forslag om fjernelse af hække langs tværstier blev forkastet med stort flertal. Der var ikke andre forslag fra undersøgelsen til afstemning.



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Forslag 4 B 2016: Fjernelse af gyngestativer.

Baggrund.

Bestyrelsen har modtaget følgende forslag, fra nr. 15 Inge og Bent Hansen, til behandling på den ordinære generalforsamling.

Forslag om fjernelse af tre gyngestativer.

Begrundelse: Gyngestativerne, som er placeret på offentlig tilgængelig legeplads, er i meget dårlig stand og meget snavsede, bruges meget begrænset. De opfylder på ingen måde standarderne DS/EN 1176-2, samt standarderne for faldunderlag på legepladser. (Er der i det hele taget søgt om byggetilladelse ?)

Der er heller ingen tvivl om at evt. personskader vil være ansvarspådragende for ejerne (Ejerforeningen)

Dette forslag drejer sig ikke om vi skal have gyngestativer eller ej eller om juridiske spidsfindigheder. Personskader, ikke mindst på børn, er da ikke til at bære.

Om vi skal have legepladser eller ej, er en helt anden diskussion, men så skal de være sikre!

Med venlig hilsen og godt nytår

Inge og Bent Hansen

Nivåpark 15

Bestyrelsens kommentarer og redegørelse.

Det er korrekt at gyngestativerne er gamle og ikke i særlig god stand. Bestyrelsen er ikke bekendt med, om der er søgt godkendelse, og om en sådan skulle søges, da gyngerne i sin tid blev sat op. Det er bestyrelsens opfattelse, at den nævnte DS/EN norm er gældende for etablering af nye legepladser. Foreningen har en ansvarsforsikring, som dækker for skadesansvar inden for foreningens ejendom og fællesarealer, men ingen skal selvfølgelig komme til skade. I 2008 blev gyngerne forsynet med nye bildæk samt plastslanger på kæderne. Desuden blev alle overliggerne udskiftet, da de var pilrådne. I 2013 blev gyngen ved nr. 3 forsynet med to nye stolper, da de gamle var rådne. Gyngestativet ved nr. 14 er i meget dårlig stand, og flere af stolperne, er meget rådne. Udskiftning af stolper er ret besværligt, da de er støbt ned i beton, og der skal en minigraver til at grave dem op. Det vurderes at de to øvrige gyngestativer vil være sikre og funktionsdygtige i nogle år endnu.

De små vippedyr ved nr. 2 og 39 blev udskiftet i 2009 med nye, som er udført af kunststof, og de vurderes, at have mange leveår endnu.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen anbefaler ovenstående forslag om fjernelse af tre gyngestativer med den tilføjelse, at gyngestativet ved nr. 14 vil blive fjernet snarest, og de to øvrige gyngestativer vil blive vedligeholdt efter behov, eller fjernet i takt med, at de ikke længere er sikre og funktionsdygtige. Såfremt der ønskes opstillet nye gyngestativer til erstatning for de gamle, skal der fremsættes særskilt forslag herom.



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Forslag 4 C, 2016: Fældning af Hanesporetjørn

Baggrund

Bestyrelsen har modtaget følgende forslag, fra nr. 14 Anne Leth og Vagn Pedersen, til behandling på den ordinære generalforsamling.

Grønningen mellem vej 2 og 3.:

Fra nr. 14, vil vi bede GRF om at fælde de resterende hanespore tjørn, inden nye storme gør det. Nu er der igen faldet 2 træer foran vores parcel, og fjernelse af dem blev en uforudset omkostning for GRF.

Lad de sidste 4 træer falde autoriseret, og som en del af GRF budget. De er smukke og fuglene kan godt lide dem - MEN - de er uhyggelige for børn og voksne p.g.a, de 5 - 7 cm. lange torne, der er giftige og infektionsgivende. Gartnerne kan heller ikke lide dem.

Ved samme lejlighed burde de 2 gamle bænke også fjernes - de er ikke sunde mere.

Hvis gyngerne heller ikke er sunde, bør de også fjernes.

Fliser i græsset har ikke den store berettigelse.

Ønske:

I stedet for hanesporetjørnene, kunne der plantes almindelige æbletræer. De er smukke om foråret, og har gode frugter for fugle og mennesker. Ved plantning af f.eks. 3 træer vil der stadig blive lidt at kigge på, og en synsmæssig brydning på den lange grønne kile mellem husene.

Med venlig hilsen

Anne Leth & Vagn Pedersen

Nivåpark 14

2990 Nivå

Bestyrelsens redegørelse:

Forud for "Gorm", som væltede to hanesporetjørn på grønningen mellem vej 2 og 3, havde bestyrelsen truffet aftale om beskæring af alle hanesporetjørn. Denne beskæring er nu gennemført, på trods af ovenstående forslag. Som ovenfor beskrevet, er hanesporetjørnene ikke rare, og de er temmelig gamle og forvoksede, og smider en utrolig masse blade og bær. Beskæringen er et forsøg på foryngelse og reduktion af træernes omfang. Bestyrelsen kan ikke anbefale ovenstående forslag, og fremsætter derfor følgende alternative forslag:

Bestyrelsens alternative forslag:

Fældning af træerne udsættes foreløbig, og træerne holdes beskåret, således at gener for naboer minimeres. I mellemtiden skal den til enhver tid siddende bestyrelse arbejde på en mere langsigtet løsning med rydning og nyplantning på grønningerne.

GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK
Forslag til Budget for regnskabsåret 2016

		Budget 2016	Vedtaget Budget 2015
Ejendomme		Indtægter	Indtægter
Kontingent - ordinært (Note 1)	48 x 700 x 4	134.400	129.600
Kontingent - Vejfond (Note 2)	48 x 231 x 4	44.352	38.592
Indskud, rykkergebyr etc.			
Renter, indestående bank		2.800	2.800
I alt Indtægter		181.552	170.992
		Udgifter	Udgifter
Vedligeholdelse grønne arealer			
- Græsklipning m.v.		50.000	50.000
- Hækklipning, sommerklipning		15.000	15.000
- Beskæring af hække. Træer etc.		45.000	35.000
- Snerydning, vintervedligeholdelse		12.000	20.000
		122.000	120.000
Veje og stier, reparation og fornyelse			
- Asfaltreparation, revneforsegling		0	0
Administration			
- Kontorhold		2.000	2.000
- Generalforsamling		1.000	1.000
- Forsikring / Dong El		5.000	5.000
- Div.		1.000	1.000
		9.000	9.000
I alt Udgifter		131.000	129.000
Drifts resultat		50.552	41.992
- Overføres til vejfond		47.152	41.392
Årets resultat		3.400	600
		(Overskud)	(Overskud)

Note 1

Kontingent som vedtaget ved generalforsamlingen i 2015

Note 2

Bidrag til vejfond reguleres med 15% årligt.

Bidrag - pr. kvartal	201 * 15% = kr. 231,- pr. kvartal	4 x 231 = 924 i alt	44.352
----------------------	-----------------------------------	---------------------	---------------

Vejfond

Overført kontingent	44.352
Rente	2.800
Årets opsparing	<u>47.152</u>

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 2016

Budget 2016

Primo indestående bank/giro	113.229
Skyldige omkostninger vedr. 2015	-50.248
Kontingent og andre indtægter	181.552
Udgifter iflg. Budget	-131.000
Overført til vejfond	-47.152
Ultimo Indestående bank/giro	<u>66.381</u>
Primo Vejfond	242.882
Overført kontingent til vejfond incl. renter	47.152
Ultimo vejfond	<u>290.034</u>
Likvider i alt	66.381



GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

Drøftelse under pkt. 9. Eventuelt. Indbrud og nabohjælp

Baggrund

Bestyrelsen er bekendt med, at der i 2015 har været i hvert fald 5 indbrud eller forsøg på indbrud inden for vores Grundejerforening. For at få et mere generelt overblik over omfanget, bad kassereren ved den seneste opkrævning af kontingent om en tilbagemelding til bestyrelsen om evt. indbrud og tidspunkt for disse. Ud fra det meget begrænsede antal tilbagemeldinger ser det dog, over en længere periode, ikke ud til at vi er så hårdt ramt. Ud over de mange indbrud i 2015, har bestyrelsen kendskab til et enkelt indbrud i perioden 2010 – 2014. Til sammenligning kan det oplyses, at andelsboligforeningerne Nivådal 1 og - 2 hver har ca. 1 indbrud om året i gennemsnit. Ådalen er mere plaget, og her har der været indbrud i 3 huse omkring det seneste årsskifte.

Men det er sådan, at når det sker, er det meget ubehageligt for dem det går ud over, og det kan gå ud over tryghedsfølelsen hos øvrige beboere.

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af emnet på generalforsamlingen, dels for at give lidt generel information, dels for at drøfte, om foreningen/bestyrelsen skal tage nogen initiativer desangående.

Det Kriminalpræventive Råd og TrygFonden anbefaler varmt tilslutning til Nabohjælp. Det er deres og Politiets opfattelse, at det har en god præventiv effekt, og på deres hjemmeside nabohjælp.dk er der gode råd og vejledning at hente. Bestyrelsen har rekvireret informationsfoldere, som er udleveret sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Som man måske har bemærket, har de to andelsboligforeninger opsat skilte ved veje og stier om nabohjælp. Skiltene kan købes hos Nabohjælp, når der er en vis, ikke nærmere bestemt, grad af tilslutning fra beboere. Der skal dog være beboere tilsluttet på hver vej, men det er ikke nødvendigt, at alle er tilsluttet.

Tilslutning til Nabohjælp er gratis. det eneste der kræves, er at man holder et vågent øje med de beboeres hjem, som man er nabohjælper for, når beboerne er bortrejste. Desuden generel almindelig årvågenhed i dagligdagen, om der sker uvante ting, eller fremmede biler og personer færdes i området.

På foreningens hjemmeside er der allerede oprettet informationsfaner omkring forebyggelse af indbrud og tilmelding til Nabohjælp med nyttige links. Er det en ide, at informere om aktuelle indbrud på hjemmesiden, eller vil det skabe unødigt utryghed?

Lad os få en debat om emnet ved generalforsamlingen.

MED NABOHJÆLP ER DER ALTID NOGEN HJEMME

Danmark har en kedelig andenplads i Europa, når det gælder indbrud. Heldigvis ved vi, at aktiv nabohjælp kan forhindre op mod hvert 4. indbrud. Særligt når hele boligområder står sammen – i ferien og i hverdagen.

Nabohjælp er til mere end feriebrug

Mange har allerede aftaler med venner og naboer om at tømme postkassen og fylde skraldespanden, når de er på ferie. Det er rigtig godt! Tyvene er nemlig aktive i ferieperioder - men de holder aldrig rigtig fri. Derfor er det en god idé at stå sammen om at have øjnene med sig i hverdagene.

Hils på dem, I møder på jeres vej. Det skaber god stemning i nabolaget og utryghed for tyven

Hils også på dem, I ikke kender. Sig hej og tilbyd din hjælp – Tyvens største frygt er opmærksomme naboer, der kan genkende ham.

Fortæl hinanden, hvad I ser og hører. To øjne og ører er godt – flere er bedre. Når I har profiler på nabohjælp.dk eller vores app kan I sende og modtage advarsler om mistænkelig adfærd fra nærområdet. Det hjælper jer til at være særligt opmærksomme på jeres eget og andres hjem.

Vis tyven, at I passer på hinanden. En lang række postkasser med klistermærker fra Nabohjælp fortæller tyven, at her er altid nogen hjemme. Husk blot, at tyven hurtigt fornemmer, hvis der ikke er handling bag klistermærkerne.

VÆR MED på nabohjælp.dk – vi er allerede mange

Du og dine naboer kan oprette en profil på Nabohjælp.dk eller vores app og få en række gratis redskaber, der gør nabohjælpen effektiv, tryk og nem:

- Klistermærker til postkasser og døre.
- Postkort til at invitere naboerne med som nabohjælper.
- Adgang til at sende og modtage advarsler fra nabolaget, hvis der sker noget mistænkeligt.
- Adgang til en feriekalender, så betroede naboer ved, hvornår dit hjem er alene hjemme.
- Gode råd, tjeklister og vejledning.

Jeg vil ønske jer held og lykke med Nabohjælpen ude hos jer!

Venlig hilsen

Lia fra Nabohjælp
Det Kriminalpræventive Råd og TrygFonden





GRUNDEJERFORENINGEN NIVÅPARK

F U L D M A G T

Ordinær generalforsamling i GRF Nivåpark

D. 07. april 2016

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)

