

Nivåvænge Grundejerforening

Nivå, den 14. marts 2022

Referat af generalforsamling torsdag den 10. marts 2022

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- Pkt. 1 Valg af dirigent
- Pkt. 2 Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
- Pkt. 3 Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse
- Pkt. 4 Forslag fra bestyrelsen, derunder fastlæggelse af kontingent
- Pkt. 5 Forslag fra medlemmerne
- Pkt. 6 Valg af medlemmer til bestyrelsen
- Pkt. 7 Valg af suppleant (-er) til bestyrelsen
- Pkt. 8 Valg af revisor
- Pkt. 9 Eventuelt

Der deltog 64 personer repræsenterende 49 huse, hertil fire fuldmagter.

Ad dagsordenens pkt. 1 Valg af dirigent

Generalforsamlingen valgte med akklamation Carsten Ramhøj, 234, til dirigent.

Han konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og indkaldt med dagsorden efter vedtægterne.

Ad dagsordenens pkt. 2 Beretning fra bestyrelsen

Bestyrelsen ved formand Anne Kofoed aflagde beretning for foreningens virksomhed siden seneste generalforsamling i september 2021.

Hun nævnte blandt andet følgende emner: gravemaskinerne i Nivåvænge, bevarelse af Nivåvænges fælles udtryk, fortsat udvikling af midterarealet, økonomi – herunder forslag om kontingentstigning og stigning i bidrag til 20 årsplanen, sag om medlemsrestance, og styrkelse af biologisk mangfoldighed.

Beretningen er vedlagt.

Beretningen blev sat til drøftelse, og følgende blev nævnt under debatten:

- Lamper: Et medlem spurgte, om der var udskiftning af lamperne i Nivåvænge på vej – formanden svarede, at Fredensborg Forsyning havde tilkendegivet, at det formentlig bliver aktuelt på et tidspunkt
- Ventiler: Et medlem spurgte om omfanget af udskiftningen af ventiler i bebyggelse – bestyrelsen svarede, at det var en omfattende udskiftning af ventiler og tilstødende rør på vandledninger i hele Nivåvænge. Formanden gav tilsagn om at søge mere information om projektet og informere herom i Nivåvænge Nyt. Et andet medlem foreslog en venlig tilgang til gravearbejderne, trods de ulemper der jo var
- P-pladser: Et medlem spurgte til hvornår reovering af P-pladserne påbegyndelse – formanden svarede, at det efter planen sker i 2023. To andre medlemmer foreslog at kigge på yderligere individuel opmærkning af båse – formanden lovede at undersøge det nærmere
- Et medlem opfordrede til at medlemmer med garage parkerede i eller foran garagen og ikke optog en p-plads
- Forhaverne: Et medlem spurgte, om der lægges muld nok på, når der har været gravet ventiler ned i forhaverne – formanden svarede, at der havde været eksempler på, at der var lagt for lidt muld på, men at det var rettet. Et andet medlem foreslog at man selv tjekkede mulddybden, når retableringen var foregået. Et tredje medlem spurgte, om kravene til retablering – formanden svarede, at forhaven skal se ordentlig ud og nogenlunde som før

Beretningen blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 3 Forelæggelse af det reviderede årsregnskab

Bestyrelsen ved Peter Mandrup Jensen gennemgik årsregnskabet og nævnte hovedpunkterne heri, herunder revisionens godkendelse af regnskabet som retvisende. Han nævnte, at det samlede regnskab landede på et overskud på godt 16.000 kr. mod budgetteret underskud på -16.000 kr.

Han gennemgik opbygningen af årsregnskabet og gennemgik hovedområderne:

- Foreningsudgifter – de største poster og de største afvigelser i forhold til budget blev omtalt
- Varmemester/varmemesterbolig
- Fællesarealer – de største poster og de største afvigelser i forhold til budget blev omtalt
- Aktiver/passiver – herunder at ny traktor nu indgår som aktiv
- Varmeregnskabet – herunder at prisen på varme i 2021 igen er faldet

Regnskabet blev sat til drøftelse.

Under debatten blev følgende nævnt:

- Et medlem spurgte til den stigende udgift til kabel-tv-pakken – bestyrelsen svarede, at prissætningen af den pakke vi køber, sker af YouSee, så vi har reelt ingen indflydelse herpå
- Et medlem nævnte, at da kabel-tv-pakken indgår under foreningsudgifter, forekommer foreningsudgifterne at være helt rimelige

- Flere medlemmer spurgte til forventninger til fremtidige varmepriser – bestyrelsen redegjorde kort for forhistorien omkring en tidligere generalforsamlings godkendelse af den 20-årige aftale om varmforsyning. Et andet medlem spurgte til sammensætningen af flis, gas mv. af den varme, vi får leveret – bestyrelsen svarede, at det os bekendt helt overvejende er flis, der skaber varmen

Regnskabet blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4 fastlæggelse af kontingent mv.

4.1. Budget og kontingent 2022

Vedlagt indkaldelsen var bestyrelsens forslag til budget og kontingent for regnskabsåret 2022.

Peter Mandrup Jensen gennemgik begge dele. Han redegjorde for, at den lange periode med fastholdt kontingent havde gjort det vanskeligere at få balance i budgettet, og derfor har bestyrelsen foreslået en forhøjelse. Forhøjelsen skal medvirke til at finansiere flere ting, herunder særligt: at rette det underskud (68.000 kr.) op, som er budgetteret i 2022, at afsætte yderligere midler (25.000 kr.) til styrket indsats omkring beplantning på fællesarealerne og endelig (8.000 kr.) til at skabe ordentlige og sikre forhold på legepladserne. Hertil kommer behov for at finansiere den stigende udgift til kabel-tv-pakken.

Efter enkelte spørgsmål blev bestyrelsens forslag sat til afstemning, og forsamlingen godkendte enstemmigt:

- at budgettet godkendes og herunder at kontingentet til grundejerforeningen fastsættes til 6.000 kr. pr. år. med virkning fra den 1.7.2022. Kontingentet opkræves med 1.500 pr. kvartal. Det er en stigning på 250 kr. pr. kvartal

4.2. Bidrag til 20 års vedligeholdelses- og investeringsplan

Forslaget til vedligeholdelses- og investeringsplan for større projekter i de kommende 20 år og forslag om bidrag hertil var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen

Peter Mandrup Jensen gennemgik begge dele og sagde, at bestyrelsens forslag indebar en stigning i bidraget fra om knap 1½ år. Han nævnte, at planen, som vi nu har arbejdet med nogle år, er et "dynamisk dokument", og at der på hver generalforsamling fremlægges en revideret plan, som der skal tages stilling til.

Projekterne og tallene i de nærmeste år i planen er efter bedste overbevisning både nødvendige og realistiske, men det er også sådan, at jo længere ud i fremtiden man kommer, jo mere usikre er såvel projekterne som tallene for økonomien.

Den væsentligste grund til forslag om forhøjelse af bidraget er fremrykningen af renovering af p-pladser omkring midterarealet. Det er et omkostningsfuldt, men nødvendigt projekt, der på grund af størrelsen er planlagt og budgetteret over en årrække.

Projekterne for de nærmeste fire år blev gennemgået i detaljer:

- 2022: traktor + midterarealet

- 2023.: p-pladser (del 1 af 4)
- 2024: træer i randområdet + rensning af regnvandsafløb
- 2025: p-pladser (del 2 af 4)

Forslag om 20-års planen og forslaget om forhøjelsen af bidraget til planen blev sat til debat:

- Et medlem anførte, at en stigning på 500 kr. om året med mulighed for senere forhøjelse kunne være en mulighed
- Et medlem spurgte om indholdet i de 120.000 kr. til midterarealet – bestyrelsen svarede, at det ikke var detailplanlagt endnu
- Et medlem spurgte, hvad der lå i "nye projekter" – bestyrelsen svarede, at det er bevidst ikke at sætte konkrete initiativer på de ting, der ligger fra 2035 og årene derefter, da det vil være alt for usikkert
- Et medlem nævnte, at det måske ville være nemmere at overskue, hvis det var en 10-års plan og ikke en 20-års plan
- Flere medlemmer nævnte behovet for p-plads reovering
- Et medlem nævnte, at to kontingentforhøjelser samtidigt virkede uheldigt – bestyrelsen svarede, at det var der forståelse for, men derfor var forslaget også først at sætte beløbet op midt i 2023, og dermed først med fuld virkning fra 2024
- Et medlem sagde, at der skulle være særligt fokus på retablering af træer i forbindelse med reoveringen af p-pladserne – bestyrelsen svarede, at det var der fokus på
- Et medlem nævnte, at investeringerne i vores fællesarealer er en vigtig del af det, der gør at Nivåvænge er og kan blive ved med at være et attraktivt område, og at det har stor betydning for hele områdets og husenes værdi
- Et medlem spurgte, om man havde overvejet at lave en plan med udgangspunkt i fx en vurdering af behov for kr./m² – bestyrelsen svarede, at det havde man ikke

Bestyrelsens forslag blev sat under afstemning, og et stort flertal stemte for, mens fire stemte imod.

Herefter var det vedtaget, at der til finansiering af 20-års planen for større vedligeholdelses- og investeringsprojekter med virkning fra 1.7.2023 opkræves 2.000 kr. pr. år, som opkræves kvartalsvis med 500 kr. pr. kvartal.

4.3. Bestyrelsens forslag til beslutning om biologisk mangfoldighed

Bestyrelsens forslag om biologisk mangfoldighed var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Christine Jensen gennemgik forslaget og sagde, at det var udarbejdet på baggrund af sidste års generalforsamling. Forslaget indeholdt både ting, som vi hver især kan gøre, men også noget om det, vi kan gøre i fællesskab.

Allerede nu har vi flere ting i Nivåvænge, der er unikke og vigtige for en høj biologisk mangfoldighed, dels kvashegnet, dels stensætningen omkring midterarealet. Det er kæmpestore, stabile og vigtige levesteder for mange dyr og planter. Vi skal både passe på de ting vi har, men også bruge fx kvashegnet meget bedre, end vi gør nu. Vi skal lægge mere vægt på, når vi planter, at vælge hjemmehørende (danske) arter, som giver endnu bedre muligheder for biodiversitet end mere kultiverede arter.

Christine Jensen gennemgik de konkrete aktiviteter, der var nævnt i afsnit 4 i notatet:

- Bedre brug af kvashegnet
- Undlade sprøjtemidler
- Mere mangfoldige forhaver – se listen over anbefalede arter på foreningens hjemmeside
- Styrkelse af træplantningen - som nævnt under budgettet for 2022
- Forsøg på Engen med "blomstereng" – men også behov for frivillige til projektet
- Fjernelse af efeu fra en del af randområdet træer

Forslaget blev sat under debat. Et medlem nævnte, at forslaget om blomstereng bør overvejes nærmere, også under hensyn til bæredygtighed. Et medlem nævnte, at forhaverne i bebyggelsen generelt kunne bruge et løft – bestyrelsen tilsluttede sig dette. Flere medlemmer udtrykte stor opbakning bag forslaget og en styrket indsats de kommende år.

Forslaget blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag fra medlemmerne

Dirigenten konstaterede, at der rettidigt var indkommet et forslag fra Jorge Luna, 85, med overskriften "Fra halvårs- til helårs-tennisbane". Forslaget indebar, "at bestyrelsen undersøger muligheden for udskiftning af underlaget på Nivåvænges tennisbane til RED PLUS".

Jorge Luna motiverede forslaget og sagde blandt andet, at en omlægning til helårsbane vil give mulighed for spil de solrige og tørre dage, der er i vinterhalvåret. Der er mange tennisklubber, der har omlagt med gode resultater. Fordelene er blandt andet også mindre vedligeholdelse og mindre vandforbrug.

Forslaget blev sat under debat. Flere medlemmer fandt, at tennisbanen var et godt aktiv for bebyggelsen, og at det bør undersøges, om omlægning er en mulighed. Et medlem nævnte, at ændringen kunne være brugerfinansieret; det fandt flere andre medlemmer ikke rimeligt. Et medlem anførte, at udvidelse af banen samtidigt burde overvejes. Et medlem nævnte, at det var en potentielt stor udgift, men at det burde undersøges nærmere. Formanden nævnte afslutningsvist, at resultatet af en undersøgelse i givet fald kan forelægges på næstkommende generalforsamling.

Forslaget blev sat under afstemning. Det blev vedtaget, at bestyrelsen undersøger muligheden for udskiftning af underlaget på Nivåvænges tennisbane.

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dirigenten konstaterede, at to medlemmer, Erik Mørup og Anne Kofoed, afgår jævnt før vedtægterne, og at begge er villige til genvalg. Han spurgte, om der var flere, der ønskede at stille op. Det var der ikke.

Anne Kofoed og Erik Mørup blev derefter valgt med akklamation.

Ad dagsordenens pkt. 7 suppleant (-er) til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at der skal vælges en suppleant, og at det er sådan, at Jørgen W. Rasmussen er villig til genvalg. Han spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke.

Jørgen W. Rasmussen blev valgt med akklamation.

Ad dagsordenens pkt. 8

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslår, at revisionsfirmaet BDO Scan Revision, statsautoriseret revisionselskab vælges som revisor.

Dette blev godkendt.

Ad dagsordenen pkt. 9 Eventuelt

Følgende blev nævnt:

- Forsamling takkede Frank Rygaard, der ikke havde mulighed for at deltage i generalforsamlingen, for indsatsen og altid stor hjælpsomhed
- Et medlem nævnte, at placeringen af basketball-kurven burde overvejes under hensyn til de støjgener, der kom fra spillet, og der kunne eventuelt sættes en tidsgrænse for anvendelsen
- Et medlem bad bestyrelsen overveje, om man kan forbyde lastbiler (>3,5 t) at køre på bebyggelses stier
- To medlemmer nævnte spørgsmålet om behov for mere information om garageforeningen – bestyrelsen svarede, at det vil man gerne medvirke til

Til slut takkede Anne Koføed dirigenten for eksemplarisk ledelse af generalforsamlingen og takkede alle for en god og livlig debat i en rigtig god tone.

Mødet sluttede kl. 21.55.

Dirigent

Carsten Ramhøj

Formand

Anne Koføed