

Bilag til referat af generalforsamling den 12. marts 2015

Nivåvænge Grundejerforening

Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning til ordinær generalforsamling den 12. marts 2015.

Indledning

På generalforsamlingen den 24. september 2013 annoncerede bestyrelsen, at vi ville arbejde for at få moderniseret vedtægterne. Et af de væsentligste argumenter var, at ændring af regnskabsår var en forudsætning for at opnå de væsentlige besparelser på foreningsadministration, som vi længe havde haft som mål.

Moderniseringen er gennemført, og bestyrelsens opfattelse er, at vi nu har vedtægter, der er holdbare, og besparelserne på administration er opnået.

Med beretningen vil bestyrelsen give et overblik over arbejdet siden seneste beretning. Ikke alle detaljer er med, men formålet er at give et indblik i, hvad vi har arbejdet med - og gennemført.

Ændring af regnskabsår og af vedtægter

Vi var helt klare over at ændring af vedtægter, og derefter at få gennemført alle konsekvenserne af ændringerne, var en opgave af de større. Men som det ofte sker, så er det godt, at man ikke fra starten ved – **hvor stor** en opgave – man har kastet sig ud i! Til gengæld er glæden så meget større, når målet nås. Og det er det – som nævnt.

Nivåvænge Grundejerforening har nu vedtægter, hvor forældede formuleringer er ude, og hvor regnskabsåret for både grundejerforening og for varmforsyning følger kalenderåret.

En af de utallige særlige ting ved Nivåvænge er, at varmforsyningen også er en del af Grundejerforeningens opgaver, så når regnskabsåret ændres, så har det ikke alene konsekvenser for Grundejerforeningens økonomi, men også konsekvenser i forhold til økonomi og afregning i forhold til varmforsyningen.

Hovedmålet var at spare på grundejerforeningens udgifter til administration, og det forudsatte, at regnskabsåret blev ændret. Som det fremgår af budgettet for 2015, så er der en besparelse på administrationsudgifter på 50.000 kr. årligt, og det er oven i nedgangen i udgifterne på ca. 20.000 kr. i 2014.

Varmemester Frank Rygaard og Foreningsservice varetager fremadrettet hovedparten af de administrative opgaver, som BDO tidligere varetog. BDO varetager fortsat lønadministrationen – og selvfølgelig regnskabs- og revisionsopgaverne.

Ændringerne har desuden medført, at administration og regnskab, revision ikke længere varetages i samme firma (BDO). Selvom bestyrelsen har været helt trygge ved, at BDO holdt disse opgaver i forskellige afdelinger, så er der tilfredshed med, at opgavevaretagelsen nu er separeret.

Et af bestyrelsens delmål var, at årsafregning for varme skulle ske tættere på årsafslæning.

Målerafslæning blev for første gang foretaget ved årsskiftet, nærmere bestemt den 31.12.2014, og årsafregning sker fremadrettet den 1.2. Tidligere blev målerafslæning foretaget den 31.5. og endelig afregning skete den 15.9. I stedet for at vente tre en halv måned på f.eks. at få penge retur, så går der nu – og fremadrettet - kun en måned.

Endelig har bestyrelsen besluttet, at de kvartalsvise opkrævninger skal vise, hvad der betales i kontingent til Grundejerforeningen, og hvad der betales for YouSee grundpakken. Det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at der er økonomiske fordele ved at have en samlet kontrakt med YouSee om grundpakken, men der er samtidig enighed om, at når YouSee regulerer prisen, så skal det ikke udhule grundejerforeningens muligheder for at udføre vigtige opgaver i Nivåvænge. Derfor opkræves den faktiske udgift til YouSee, og Grundejerforeningens ordinære kontingent fastlægges af generalforsamlingen.

Bestyrelsen har i hele forløbet haft BDO som rådgiver og sparringspartner bl.a. for at sikre, at overgangen blev så sikker og gnidningsfri som mulig – og så skal der lyde en stor tak til Thorkil Emborg for engagement og for at have lagt mange arbejdstimer i at finde de rigtige løsninger – og selvfølgelig også til Frank Rygaard for at påtage sig de nye og ekstra administrative opgaver.

På grund af vedtægternes krav til fremmøde for at få vedtaget vedtægtsændringer, så skulle der to generalforsamlinger til. Den første blev afholdt den 29. april og nummer to den 27. maj. 2014.

Bestyrelsen takker for den helt entydige opbakning, der har været til projektet.

Vedtægtsændringer er noget, der kan medføre usikkerhed, men vi har oplevet god og konstruktiv stemning hele vejen igennem. Tak for det.

Ny traktor – en nødvendighed

Efter en lang og arbejdsom periode troede bestyrelsen, at nu ville der komme lidt ro på. Men nej – grundejerforeningens trofaste og arbejdsomme traktor stod af efter 8 år. Traktoren kan ikke undværes - en ny skulle indkøbes.

Priser blev indhentet og forskellige finansieringsmuligheder undersøgt. Vi fik en god pris for den gamle (95.000 kr.) og det viste sig, at vi kunne spare mellem 40- og 50.000 kr. ved at låne restbeløbet af varmfonden. Varmefonden ville fortsat indeholde mere end de 500.000 kr. som bestyrelsen i det foregående års regnskab havde forudsat som det beløb, der skulle være til rådighed.

Bestyrelsen var ikke i tvivl - men var heller ikke i tvivl om, at lånet skulle betales tilbage - det skulle det uanset, om det var til varmfonden eller til Real Kredit Danmark eller et andet finansieringsselskab. Lånet fra varmfonden vil være tilbagebetalt med udgangen af 2016.

Kontingentet til grundejerforeningen er ikke steget siden 2008. Målet med at spare på administrationsudgifterne var, at kontingentet kunne nedsættes. Det er lykkedes, og forslaget om nedsættelse kommer vi til under forslag til budget og forslag til kontingent.

Men så kom lånet til ny traktor på tværs. Kontingentnedsættelsen opvejes af udgiften til tilbagebetaling af lånet til den nye traktor. Bestyrelsen besluttede, at lånet skulle være tilbagebetalt med udgangen af 2016 . Udgiften pr. hus er 750 kr. pr. hus pr. år , så fornøjelsen over at kontingentet til Grundejerforeningen nedsættes, den må vente til lånet er betalt tilbage til varmfonden – som jo også er os, der bor i Nivåvænge.

Tillæg til aftale med Forsyning Helsingør.

Nogle husker måske, at vi får få år siden genforhandlede aftalen om varmeleverance og opnåede dermed væsentlige besparelser – på ca. 22 % - på udgifterne til varme. Aftalen blev indgået med Forsyning Helsingør. De har nu henvendt sig, fordi de planlægger at anvende højere grad af biomasse eller flis som erstatning for naturgas. De forventer, at det i løbet af nogle år vil nedsætte prisen på varmeleverancer med samme høje forsyningssikkerhed. Hvis der fremadrettet alene fortsættes med naturgas, så vil priserne til gengæld stige.

I bestyrelsen er vi ikke i tvivl om, at lavere priser på varme er godt, men Forsyning Helsingør har, for at sikre sig at der er et tilstrækkeligt og stabilt kundeunderlag til de store investeringer i et nyt værk, et ønske om, at vi kontraktmæssigt binder os for en periode på 20 år.

Vi har valgt at søge professionel rådgivning hos Force Tec., for at få en vurdering af fordele og ulemper ved at underskrive en sådan tillægsaftale. Deres entydige konklusion og anbefaling er, at vi underskriver tillægsaftalen. Det skal nævnes, at Nordforbrænding er med i projektet sammen med Forsyning Helsingør. Nordforbrænding er eneste anden mulige varmeleverandør til Nivåvænge.

I bestyrelsen er vi ikke længere i tvivl om, at det vil være en fordel at indgå tillægsaftalen, men vi har ikke underskrevet tillægsaftalen, fordi vi mener, at det er afgørende, at generalforsamlingen er vidende om og bakker op om et tillæg til den eksisterende aftale med Forsyning Helsingør, som er bindende ca. 20 år frem i tiden.

Bestyrelsen lægger desuden op til, at der i den kommende periode skal igangsættes undersøgelser af økonomi og fordele/ulemper ved en udskiftning af det eksisterende varmeledningsnet. Vi har et varmetab på ca. 30 %, og da ledningsnettet har samme alder som bebyggelsen, så er der sket meget både med hensyn til rørisolering og teknologi siden etableringen af bebyggelsens ledningsnet.

Træer og beplantning i Nivåvænge

Som bebyggelse har Nivåvænge passeret de små halvtreds år. De træer som fra starten var små har vokset sig store. Den første udfordring bestyrelsen stod overfor var, at store træers rødder ødelagde varmeledningerne langs garagerne. De skulle væk, og vi indgik en aftale med Garageforeningen om fordeling af udgifterne til fjernelse af træer og genplantning. Såvel bestyrelsen som Garageforeningen er tilfredse, og indtrykket er, at der generelt er tilfredshed med resultatet. Inden projektet blev sat i værk var der mange kommentarer gående på, at træerne ikke skulle fældes, men efter projektets afslutning har vi hørt mange positive kommentarer.

Bestyrelsens holdning er, at der skal være træer i Nivåvænge, men Nivåvænge skal ikke være en skov. Træer skal ikke ødelægge varmeledninger eller være så store, at de er til gene for naboer eller ødelægger helhedsindtrykket.

En arbejdsgruppe blev nedsat. Den har gennemgået alle fællesarealer inklusiv fællesarealerne ud for de enkelte huse. Opgaven var at give bebyggelsen en grundigt 40 års beplantnings-eftersyn. Bestyrelsen er fuldkommen beviste om, at træer og beplantning kan sætte gang i følelserne, og vi vil lægge os i selen for at nå størst mulig enighed gennem direkte dialog med de husejere, hvor der er behov for træfældning eller at få ryddet op i fællesarealer ud for de enkelte huse.

Bestyrelsen ser det som sin opgave at arbejde for helheden og helhedsindtrykket. Vi håber at møde forståelse for, at der kan være behov for at fælde et træ eller rydde op i en forhåve. Som det fremgår af budgettet, så er der afsat et beløb til genplantning, hvor træer fældes.

De første nye træer er allerede plantet, og naturhegnet rundt om bebyggelsen er blevet renoveret.

På generalforsamlingen i september 2013 opfordrede en gruppe medlemmer langs banestien til en gennemgang af beplantningen, fordi beplantningen og især træerne ifølge deres opfattelse var blevet for store. Området blev gennemgået, nogle træer blev fældet, og der blev ryddet ud i buskadser. Det foregik i god ro og orden og indtrykket er, at der er tilfredshed med resultatet.

Indbrud – og forebyggelse

Et indbrud – eller forsøg på indbrud er - et for meget.

Selvom kriminalitetsstatikkerne viser, at antallet af indbrud i private hjem stadig er for nedadgående, så ændrer det ikke ved, at indbrud i eller tæt på ens eget hjem skaber utryghed. Der var i en periode flere indbrud – ovenikøbet i dagtimerne og hvor beboerne var hjemme.

Bestyrelsen kontaktede Nordsjællands Politi, og den 3. april 2014 blev der afholdt et velbesøgt beboermøde, hvor en repræsentant fra politiet fortalte om, hvad man som husejer kunne gøre for at undgå indbrud og svarede på spørgsmål fra deltagerne.

Mange har efterfølgende tilmeldt sig "nabohjælp" og politiets sms service, hvor de informerer om aktuelle sager og opfordrer til at informere, hvis man observerer noget udsædvanligt.

Rotter i Nivåvænge

Nu vi er i gang med de mere ubehagelige ting, så er der flere husejere, der har haft besøg af rotter.

Det kommer vi tilbage til under forslag fra medlemmerne, men vi har valgt at tage problemet med her.

Udover, at det er ubehageligt, så er det en særlig udfordring i den bebyggelse som Nivåvænge er, fordi huse, kloaker m.v. er sammenhængende. Fredensborg Kommune har ansvaret for de **fælles** kloakledninger, mens **stikledninger** er den enkelte husejers problem, ligesom rotter på loftet er den enkelte husejers problem.

Bestyrelsen kontaktede Fredensborg Kommune, fordi vi mente, at Kommunen kunne assistere med at finde årsagerne til rotteforekomst. Kommune havde en aftale med et privat firma om at bekæmpe rotter, hvilket indebar, at de kom, når der var konstateret rotter. De opsatte fælder og forsøgte at finde ud af, hvor rotterne kom ind. Resten var ikke deres bord.

Bestyrelsen forsøgte herefter at indgå en aftale med et professionelt firma om en pris for gennemfotografering af kloaker i en hel blok. Hvis konkret tilbud, som kunne tilbydes de enkelte blokke. Det lykkedes ikke, fordi de firmaer vi kontaktede ikke mente, det var muligt at give et tilbud på grund af bebyggelsens særlige karakter. De ville kun give en timepris. Herefter måtte bestyrelsen erkende, at det måtte være op til den enkelte husejer og meget gerne et samarbejde mellem husejere i en blok at finde en løsning på problemet med rotter. Bestyrelsen hører meget gerne om erfaringerne med rottebekæmpelse og er klar til at formidle disse erfaringer til andre husejere.

Rensning af regnvandsbrønde

Opfordringer til at rense husenes regnvandsbrønde har i flere år været et fast årligt tema i Nivåvænge Nyt. Bestyrelsens indtryk var, at ingen var imod, men samtidig, at det var en af de opgaver, der hos mange landede nederst på "to do" listen.

Derfor besluttede bestyrelsen at indhente et tilbud på rensning af samtlige regnvandsbrønde i Nivåvænge. Vi fik tilbudt en pris, som var på under det halve af, hvad man som enkelt husejer skulle betale for at få rensede egne regnvandsbrønde. Flere end 100 husejere tog mod tilbuddet.

Firmaet, der stod for rensningen, var noget overraskede over opgavens omfang, fordi en hel del regnvandsbrønde ifølge deres opfattelse ikke var blevet rensede efter husenes opførelse. Den melding bekymrede selvfølgelig bestyrelsen, men rensningerne blev gennemført til tilbudsprisen. Bestyrelsen vil seriøst overveje at komme med et lignende tilbud - og forhåbentlig til en endnu billigere pris på et tidspunkt i de kommende år. Oprensede regnvandsbrønde er vigtige for bebyggelsens sundhed.

Numre i Nivåvænge

Bestyrelsen blev på en generalforsamling opfordret til at gøre noget i forhold til husnumrene i Nivåvænge. Dette bl.a. på baggrund af konkrete oplevelser med ambulancer, som havde svært ved at finde et hus, hvor der var akut behov for assistance.

Bestyrelsen kontaktede Fredensborg Kommune for rådgivning. Kommunen vendte tilbage med information om lovgivningen, som fastlagde, at alle huse skal have et sammenhængende nummer, så husnumre med bindestreg, som vi har i Nivåvænge, var ikke længere en mulighed.

Bestyrelsen overvejede, hvad vi kunne gøre og besluttede, at problemet var størst, når det handlede om akutte situationer, hvor der var behov for hurtigt at kunne finde det rette hus. Det vil sige ambulancer, politi og brandvæsen. Så de er kontaktet med henblik på at få deres bud på, hvad der kan/ skal gøres for at sikre hurtig assistance, men har endnu ikke svaret.

Bestyrelsen drøftede selvfølgelig også, om det ville hjælpe at udskifte al skiltning, så det ikke var bloknumre men et samlet nummer, der fremgik af skiltningen.

Bestyrelsen anser det for en vigtig opgave at vurdere, om udgifter står mål med resultater. Aktuelt er vurderingen, at det vil være en betydelig udgift, men bestyrelsen har fokus på sagen og overvejer, hvad der kan gøres.

Beboer Information - Nivåvænge Nyt – fra papir til elektronisk kommunikation

Bestyrelsen lægger vægt på, at holde et højt informationsniveau. Det sker via Nivåvænge Nyt og Nivåvænges hjemmeside. Vi har længe drøftet, hvordan vi kunne spare på papir og omdeling eller med andre ord overgå til elektronisk kommunikation. Vi opfordrede til, at alle sendte deres e mail adresse. Flere end 100 ud af 137 huse sendte deres elektroniske adresse efter den første opfordring – og flere er kommet til.

Den sidste papirudgave af Nivåvænge Nyt udkom i januar 2015. Næste nummer udsendes elektronisk, så nu er vi ligesom alle andre steder i samfundet gået over til digital kommunikation. Ingen skal dog udelukkes, så beboere, der ikke har en e-mail adresse vil fortsat få information på papir i deres postkasse.

Afslutning

Fastelavnsfest, Sankt Hans fest, loppemarked, sommerfest og fællespisning, det har også været en del af livet i Nivåvænge. Tak til alle, der har ydet en frivillig indsats for fællesskabet, og tak til Frank Rygaard for en altid engageret arbejdsindsats.

Med disse ord overgives bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.