

Nivåvænge Grundejerforening, 2990 Nivå

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 30. september 2009 på Nivå Centralskole

Til generalforsamlingen var mødt 67 stemmeberettigede medlemmer, herudover havde 6 indgivet fuldmagt:

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden, jf. § 9, stk. 1, i foreningens vedtægter:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen, derunder fastsættelse af kontingenter og vederlag til kasserer.
5. Forslag fra medlemmerne.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Formanden, Ole V. Andersen, 19-1, bød velkommen og foreslog Ib Alfred Larsen, 17-2, som dirigent. Ib Alfred Larsen blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad 2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år

Formanden gjorde rede for foreningens virksomhed i det forløbne år. Beretningen gengives her:

Bunkeren

"Bunkerbestyreren", Pia Bramsen, 21-4, har administreret og udlejet lokalerne, og det skylder vi hende stor tak for.

Bunkeren er en kæmpe succes, og den har været udlejet 46 gange. Deraf har grundejerforeningen afholdt 18 arrangementer inkl. fællesspisning.

På den baggrund har bestyrelsen indstillet, at der udføres yderligere fornyelse i form af en hyggelig belysning, der er egnet til bl.a. fællesspisningsarrangementer og lignende.

Arrangementer

Vi har holdt forskønnelsesdag for at sikre, at bebyggelsen fremstår med sit bevaringsværdige udseende. Dagen startede i skønt majvejr med fælles morgenmad.

Der har været fin opbakning omkring den årlige forårsklargøring af tennisbanen – tak til den ihærdige trop af medhjælpere.

Der har været Sankt Hansfest og bål.

Varme

I de seneste år har vi oplevet et middelt varmeforbrug og stigende varmepris:

	Forbrug	Fjernvarme udgift (variable)
2006-2007	ca. 2500 MWh	1,8 mio. kr.
2007-2008	ca. 2670 MWh	2,5 mio. kr.
2008-2009	ca. 2690 MWh	2,3 mio. kr.
2009-2010 budget	ca. 2690 MWh	2,5 mio. kr. budget

Aktuelt er der gennemført en større udskiftning af en ledningsstrækning ved garageanlægget og hen til Bunkereren.

Legepladser og fællesarealer

De eksisterende legepladser er fornyet med forskellige legeredskaber.

Der er indkøbt ekstra borde og bænke.

Skorstene

Der har været korrespondance mellem nogle medlemmer af grundejerforeningen og Fredensborg Kommune om ændring af lokalplanen, således at der ikke fremover kan opføres flere skorstene i bebyggelsen.

Kommunen har svaret disse medlemmer, at der ikke er mulighed for at ændre byplanvedtægten, men peger på muligheden for, at grundejerforeningen indfører et forbud i vedtægterne.

Bestyrelsen har derpå henvendt sig til kommunen med spørgsmål om, hvorvidt det efter kommunens opfattelse overhovedet er muligt at vedtage en vedtægtsændring på en generalforsamling, der juridisk binder medlemmerne og afskærer dem fra at opsætte brændeovne. Baggrunden herfor var, at det for bestyrelsen er vigtigt at få afklaret, om et forbud kan håndhæves juridisk over for medlemmerne. Bestyrelsen spurgte i den forbindelse kommunen, om den i sine overvejelser om løsningsforslaget til medlemmerne havde inddraget en afvejning af de ejendomsretlige aspekter over for de ejere, som et forbud ville kunne gå ud over.

Derpå har den juridiske afdeling i kommunen bl.a. meddelt, at der ikke er nogen relation mellem kommunen og Nivåvænge Grundejerforening i forhold til foreningens vedtægter og byplanvedtægten. Kommunen udtalte, at foreningen måtte få en advokat til se nærmere på, om foreningen kan forbyde brændeovne i foreningens vedtægter.

På den baggrund har bestyrelsen vurderet, at det ikke var hensigtsmæssigt at igangsætte yderligere juridiske undersøgelser, fordi det ikke har været drøftet på en generalforsamling, om foreningen skulle afholde udgifter til advokatbistand til dette formål. Bestyrelsen har endvidere lagt vægt på, at en advokatundersøgelse i sig selv næppe kan indebære nogen endelig afklaring af spørgsmålet.

Kommuneplan

Kommunen har udsendt Kommuneplan 2009 til høring. Sammen med Åtoften har vi kommenteret den og præciseret, at Deklaration og Byplanvedtægten stadig er gældende.

Forsikringsforhold

Der har været rettet henvendelse til ALKA, der oplyste, at priserne på ejendomsforsikring varierer kunderne imellem, herunder på grund af forskellig selvrisiko.

10 års plan for fornyelser

Vi har revideret vores plan for fornyelser i bebyggelsen for de næste 10 år.

10 ÅRS PLAN FOR FORNYELSER I NIVÅVÆNGE:										
Forslag til fornyelser										
(prisniveau sep. 2008)	2009-2010	2010-2011	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2020-2021
Fornyelse af asfaltbelægning		50.000							500.000	
Legepladser				100.000						
Indretning af Bunkereren	30.000									
Ny traktor								200.000		
Ny affaldscontainer						70.000				
Indretning af containerplads			50.000							
Stensætning				100.000	100.000					
	30.000	50.000	50.000	200.000	100.000	70.000	0	200.000	500.000	
Fornyelser der finansieres af varmfonden										
1000 kr	2009-2010	2010-2011	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2020-2021
Varmecentral/ledningsnet	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Derudover er bl.a. planlagt fornyelse af Bunker, container, belægninger, stengærder.

Diverse

Bestyrelsen overvejer sammen med Emborg, 8-3, muligheder for at forhandle om priser på levering af tv-forsyning med You See.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til formandens beretning.

Ulnits, 24-4, sagde, at der var forskel på at forbyde flere brændeovne og at henstille, at der ikke installeres flere brændeovne.

Jakobsen, 20-4, sagde, at han gerne ville have et forbud mod flere brændeovne.

Petersen, 17-5, spurgte, hvorfor der skal bruges 100.000 kr. til containerpladsen.

Formanden svarede, at adgangsforholdene til containerpladsen er dårlige, og at der er behov for forbedringer, men at bestyrelsen ikke havde udarbejdet nogen færdig plan for projektet endnu.

Hansen, 23-2, spurgte til henlæggelsesposten vedrørende legepladser, herunder om de benyttes af børnene og var en relevant udgift.

Formanden svarede, at der fra medlemmerne har været rejst ønske om forbedringer af legepladserne.

Kierkegaard, 14-2, spurgte til grundlaget for henlæggelsesposten vedrørende asfalt, fordi asfalten for tiden ser ud til at være ok.

Formanden svarede, at henlæggelsesposten vedrørende asfalt primært ligger ca. 10 år fremme i tiden, og til den tid vil asfalten formentlig trænge til reovering.

Balslev, 21-1, spurgte til, hvordan de enkelte beløb i 10 års planen fremkommer, og hvordan de relaterer sig til budgettet.

Formanden svarende, at bestyrelsen var blevet bedt om at angive nogle beløb for vedligeholdelse mv., der rækker tidsmæssigt ud over et budgetår, og at tiårsplanen var udtryk for det.

Formandens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Bestyrelsen havde indbudt revisor Johnni Sørensen fra revisionsfirmaet BDO ScanRevision til at gennemgå hovedpunkterne i årsrapporten for 2008/2009, herunder varmeregnskabet og budgettet for 2009/2010.

Johnni Sørensen konstaterede, at regnskabet var forsynet med en blank revisionspåtegning, og at der har været tale om uændret regnskabspraksis.

Johnni Sørensen kommenterede blandt andet følgende poster:

- At kontingentindtægterne på godt 868.000 kr. har svaret til de budgetterede.
- At der har været foreningsudgifter på godt 250.000 kr.
- At foreningens udgifter til andel i varmemester har udgjort godt 367.000 kr.
- At foreningens udgifter til andel i varmemesterbolig har udgjort godt 27.000 kr.
- At foreningens udgifter til pasning og vedligeholdelse af fællesarealer har udgjort godt 238.000 kr.
- At resultatet før afskrivninger udgør godt 40.000 kr. mod budgetteret 24.000 kr.
- At resultatet for afskrivning på driftsmidler udgør godt 9.000 kr.
- At renteindtægterne har udgjort godt 8.000 kr.
- At årets samlede resultat er et overskud på godt 18.000 kr.

Johnni Sørensen kommenterede bl.a. følgende afvigelser mellem budget og regnskab:

- Posten varmemester var budgetteret med 355.000 kr., mens udgiften har udgjort godt 367.000 kr., efter at 40 pct. af udgiften er overført til varmeregnskabet.
- Posten legepladser var budgetteret med 30.000 kr., mens udgiften har udgjort knap 66.000 kr., fordi bestyrelsen har valgt at afholde udgifterne til forbedringer på én gang i stedet for at fordele forbedringerne og udgifterne dertil over to år.

Johnni Sørensen nævnte, at foreningen for regnskabsåret 2008/2009 havde omsætningsaktiver for 950.033 kr. og anlægsaktiver for 970.594 kr.

Johnni Sørensen oplyste, at den faktiske energipris har været noget lavere end den budgetterede. Medlemmerne er i varmeregnskabsåret 2008/2009 blevet opkrævet a conto 3.041.602 kr., mens de faktiske udgifter har udgjort i alt 2.742.669 kr. Overskuddet på 298.933 kr. bliver modregnet i medlemmernes a contooprævninger i december 2009.

Johnni Sørensen gennemgik de enkelte indestående poster i varmemønden, hvis saldo pr. 31. maj 2009 udgør 1.264.084 kr. Varmemøndens formue er primært placeret i obligationer.

Johnni Sørensen gennemgik regnskabet for Bunkereren, der i 2008/2009 har været udlejet 46 gange og brugt af foreningen 18 gange. Der har været udgifter til Bunkereren, der overstiger indtægterne. Underskuddet udgør 821 kr.

Dirigenten åbnede for spørgsmål.

Jacobsen, 19-3, spurgte til ATP-posten på 30.000 kr., som forekom ham for høj.

Johnni Sørensen svarede, at posten foruden ATP rummer udgiften til lønsumsafgift, der er den største udgift på posten.

Jacobsen, 19-3, bad om, at posten fremover kom til at indeholde ordet lønsumsafgift, fordi det vil være en mere dækkende beskrivelse af, hvad posten indeholder.

Johnni Sørensen gav tilsagn om, at det ville ske fremover.

Kuklinski, 1-3, spurgte til sekretærfunktionen.

Johnni Sørensen svarede, at BDO har et administrationsbureau, der udsender kontingent- og varmeopkrævninger.

Thodén, 20-3, spurgte, om det var i henhold til en overenskomst, at varmemesterens løn var steget 20 pct.

Johnni Sørensen svarede, at en overenskomst udgør beregningsgrundlag for varmemesterens løn.

Formanden oplyste, at stigningen dels skyldes overenskomst dels en lønstigning.

Hansen, 23-2, fandt, at det ikke fremgår tydeligt, hvilke ydelser stigningen i varmemesterudgiften modsvares af.

Formanden svarede, at der var tale om en overenskomstbaseret grundløn samt et individuelt aftalt tillæg.

Jacobsen, 19-3, havde tjekket varmemesterlønninger og fundet, at lønniveauet ligger på omkring 25.000 kr. pr. måned.

Formandens svarede, den private mønsteroverenskomst ligger til grund for fastsættelsen af varmemesterens løn.

Jacobsen, 19-3, spurgte, hvem den overenskomst indgås imellem.

Prætorius, 14-3, oplyste, at det var den overenskomst, der har været fulgt alle år.

Rasmussen, 15-2, havde også undersøgt overenskomster for varmemestre og kunne konstatere, at Nivåvænges varmemester ligger i den høje ende og sagde endvidere, at varmemesteren i Nivåvænge varetager andre funktioner end varmemesterfunktionen, herunder at han selv kan gribe ind og handle, når det er nødvendigt. Derfor kunne overenskomsten ikke benyttes som eneste rettesnor for lønfastsættelsen. Rasmussen sagde, at han gik ud fra, at foreningen har en kontrakt med varmemesteren.

Prætorius, 14-3, oplyste, at foreningen tidligere havde haft en lønnet sekretær. Da denne holdt op, blev sekretæropgaver og sekretærløn splittet op og fordelt på varmemesteren og administrator.

Hansen, 23-2, mindede om, at de reduktioner, der havde været i varmemesterens opgaver i sin tid i forbindelse med overgangen fra centralt fyr til fjernvarme, ikke havde indebåret en reduktion i varmemesterlønnen.

Dirigenten sagde, at generalforsamlingen senere ville komme ind på aflønningen af varmemesteren.

Kuklinski, 1-3, sagde, at generalforsamlingen under nærværende dagsordenspunkt burde holde sig til regnskabet.

Aggergaard, 24-2, spurgte, hvor udgiften på 66.000 kr. til legepladser havde været brugt.

Prætorius, 14-3, oplyste, at det især var legepladsen i bebyggelsens nordlige del, der var blevet forbedret med nye redskaber, der er dyre, fordi foreningen har pligt til at sørge for, at redskaberne har en vis kvalitet, fordi der er offentlig adgang.

Formanden supplerede og sagde herunder, at der var foretaget forbedringer af begge legepladser.

Jakobsen, 20-4, oplyste, at de nye redskaber bruges af mange børn, herunder ikke mindst et nyt redskab med et cirkulært bræt.

Helby, 24-1, påskønnede, at der var lavet gode legepladser.

Funder, 19-2, sagde, at han havde stor glæde af begge legepladser til sine børnebørn.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen, derunder fastsættelse af kontingenter og vederlag til kasserer.

Ad fastsættelse af kontingent

Kasserer Debess, 2-6, sagde, at bestyrelsen foreslår et uændret kontingent.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til budgettet.

Budget og fastsættelse af kontingent blev godkendt uden afstemning.

Kuklinski, 1-3, spurgte, om det var god generalforsamlingskik at undlade at sætte budgettet til afstemning.

Dirigenten svarede, at det var i overensstemmelse med foreningens praksis at undlade at gøre det.

Debess, 2-6, sagde, at der sker en indirekte godkendelse af budgettet i og med, at bestyrelsen foreslår uændret kontingent.

Ad forslag om vedtægtsændring vedrørende ajourføring af fordelingstal

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om ajourføring af vedtægterne, sådan at varmeandele for blok 5 indgår deri, ikke kunne vedtages, fordi vedtægterne kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede er repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket ikke var tilfældet.

Prætorius, 14-3, der havde ført deltagerliste ved indgangen til generalforsamlingen, oplyste, at der 67 stemmeberettigede husstande mødt op, og at der var indleveret 6 fuldmagter. Når 2/3's kravet i vedtægterne skal opfyldes, skal 92 husstande være repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at forslaget må genfremsættes på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det vil kunne vedtages med simpelt flertal.

Kock-Nielsen, 5-4, havde ingen indvendinger dertil.

Emborg, 8-3, spurgte, om bestyrelsen kunne bekræfte, at de 70 andele pr. hus i blok 5, som fremgår af bestyrelsens forslag, også er blevet anvendt i forbindelse med opkrævningen til varmfonden hos medlemmer i blok 5. Emborg sagde endvidere, at den problemstilling skal tages op, hvis der træffes beslutninger om varmfonden, hvor andelene kommer i spil.

Formanden svarede, at foreningen har administreret på baggrund af, at blok 5 indgår med 70 andele pr. hus.

Emborg, 8-3, sagde, at ændringer i fordelingstallet kunne indebære, at der skulle betales penge retur i forhold til ændret fordelingstal.

Formanden svarede, at blok 5 har bidraget til varmfonden, men at han ikke kunne huske, hvor meget blok 5 havde bidraget med.

Johnni Sørensen oplyste, at blok 5 havde indbetalt et beløb til varmfonden, men om det havde været tale om et millimeterretfærdigt beløb, kunne han ikke sige.

Jakobsen, 20-4, sagde, at han var nødt til at kende andelene.

Emborg, 8-3, svarede, at der opereres med hhv. 81 og 70 andele.

Jakobsen, 20-4, fandt denne fordeling rimelig nu.

Dirigenten sagde, at det ikke var relevant nu at gå længere med drøftelser af andele for blok 5.

Petersen, 17-5, henstillede, at bestyrelsen svarede på de spørgsmål, der bliver stillet.

Aggergaard, 24-2, spurgte, hvorfor andelene skulle fastsættes ens til 70 i bestyrelsens forslag.

Dirigenten svarede, at det kunne bestyrelsen tænke over, indtil problematikken kommer op på næste generalforsamling.

Formanden bekræftede, at det ville bestyrelsen tænke over.

Ad notat om varmfondens formål, jf. bilag til indkaldelse til generalforsamlingen

Prætorius, 14-3, sagde, at der ikke forelægger nogen fyldestgørende beskrivelse af, hvad varmfonden kan anvendes til. Bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt at tilvejebringe denne præcisering af varmfondens formål. Prætorius sagde, at nogen i foreningen mener, at fonden er nedlagt, men at det ikke er tilfældet.

Guldborg, 6-1, spurgte, hvornår generalforsamlingen ville have hans indlæg ind.

Dirigenten sagde, at generalforsamlingen nu drøftede bestyrelsens forslag.

Rasmussen, 15-2, fandt det trist at konstatere, at han var blevet taget ved næsen ved at betale til et bestemt formål, hvis det blev ændret.

Prætorius, 14-3, sagde, at bestyrelsen ikke havde kunnet finde dokumentation for, at fonden var ophørt.

Emborg, 8-3, fandt, at bestyrelsens forslag skulle gennemskrives sådan, at det var umiddelbart egnet til at sætte ind i vedtægterne og sådan, at det kunne rubriceres i forbindelse med "varmeafsnittet" deri.

Kock-Nielsen, 21-2, sagde, at alle hele tiden havde vidst, at varmfonden var at betragte som en cigarkasse, som skulle sikre foreningen likviditet til afholdelse af udgifter vedrørende varmforsyningen.

Prætorius, 14-3, sagde, bestyrelsens forslag ikke tog sigte på en vedtægtsændring i første omgang, men at det kunne være aktuelt senere.

Dirigenten spurgte, om der var nogen, der havde noget imod bestyrelsens notat.

Der var flertal for bestyrelsens præcisering af varmfondens formål.

Emborg, 8-3, sagde, at bestyrelsen skal sørge for at rette Karlebo til Fredensborg Kommune overalt i vedtægterne, når den har fat i dem.

Formanden gav tilsagn herom.

Ad 5. Forslag fra medlemmerne

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 7 forslag fra medlemmerne til generalforsamlingen. Forslagene ville blive behandlet på generalforsamlingen i den rækkefølge, de var modtaget.

Ad forslag fra Balslev, 21-2, om ændring af tidspunkter for aflæggelse af varmeregnskab og justeringer af grundlaget for acontooprævninger

Balslev, 21-2, spurgte, hvad bestyrelsens holdning var til forslaget.

Formanden svarede, at forslaget skulle ses i sammenhæng med, at det er ganske få penge, det drejer sig set ud fra en gennemsnitsbetragtning, og at det vil være forbundet med store omkostninger at ændre afregningstidspunktet og acontooprævningerne som foreslået.

Prætorius, 14-3, mindede om, at det vedtægterne fremgår, at varmeregnskabet skal godkendes på en generalforsamling. Et forslag, der indebærer varmeregnskabsaflæggelse uden forudgående generalforsamlingsgodkendelse, vil kræve vedtægtsændring.

Balslev, 21-2, fandt, at foreningen kunne benytte den varmeregnskabspraksis, at der afregnes over for medlemmerne på baggrund af et foreløbigt varmeregnskab, der efterfølgende godkendes som et endeligt regnskab på generalforsamlingen.

Hertil svarede Prætorius, 14-3, at forslaget ville kræve en vedtægtsændring

Balslev, 21-2, foreslog, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at arbejde for Balslevs forslag i det omfang, det ikke indebærer vedtægtsændringer.

Dirigenten fandt, at der var behov for at præcisere, at varmeregnskabet består af flere elementer, hvoraf det målte forbrug er ét element og spurgte, om det bagvedliggende ønske med forslaget var, at opkrævningspraksis i højere grad skulle kunne tage højde for ændrede forhold hos det enkelte medlem.

Balslev, 21-2, spurgte, hvad det vil koste at få tilrettet det administrative varmebetalingssystem sådan, at det kan tage højde for forslaget.

Johnni Sørensen oplyste, det varmebetalingssystem, foreningen anvender, er udviklet for mange år siden. Johnni Sørensen har talt med medlemmet Nørby, der har været med til at udvikle systemet, og som er enig i, at er svært at ændre på afregningstidspunkterne. Johnni Sørensen sagde, at foreningen kunne justere på de beløb, der opkræves aconto, hvis der er behov for det.

Balslev, 21-2, fastholdt sit ønske om at få oplyst, hvad det ville koste at få tilrettet det administrative varmebetalingssystem, sådan at det kan tage højde for forslaget.

Johnni Sørensen sagde, at han ikke havde den fornødne tekniske indsigt til at kunne svare på det, men at hans erfaring sagde ham, at det måske ville koste et par hundrede tusinde kroner.

Hermansen, 13-3, var enig i, at udgiften ville være i den størrelsesorden.

Balslev, 21-2, sagde, at det ikke kunne være rigtigt, at man ikke kunne lave systemet om til en lavere pris.

Hermansen, 13-3, sagde, at han havde med til at lave et varmeafregningssystem, der bruges i Jylland, og det havde kostet 5-6 mio. kr. Grunden til, at sådanne systemer er så dyre, er, at standardløsninger ikke bruges, og at foreninger ikke bare gratis kan trække på de systemer, som Dong har udviklet. Hermansen sagde, at han ikke havde hørt om, at der var udviklet standardssystemer, som foreningen umiddelbart kunne bruge. Hermansen havde kendskab til et sammenligneligt afregningssystem for en bebyggelse i Charlottenlund, men det ville heller ikke være anvendeligt på Nivåvænge.

Willumsgaard, 18-2, sagde, at hans erfaring var, at acontooprævningerne passer nogenlunde med den endelige afregning, og man ikke kan stille krav om, at systemet kan håndtere ændringer i enkeltpersoners forhold, der indebærer ændret varmeforbrug.

Gadegaard, 5-3, oplyste, at foreningen kunne søge råd hos Dansk Fjernvarmeforening. Gadegaard fandt det betryggende, at acontooprævningerne kunne ændres, og at det var relevant at søge rådgivning hos de små selskaber frem for de store.

Kuklinski, 1-3, fandt, at det, foreningen havde gjort, blot var at følge vedtægterne og spurgte, om september var et realistisk afregningstidspunkt.

Balslev, 21-2, sagde, at justering af acontooprævningerne i forhold til de aktuelle forhold ikke behøvede at afvente godkendelse af varmeregnskabet på en generalforsamling.

Dirigenten bekræftede, at en justering af acontooprævningerne ikke behøver at afvente godkendelse af varmeregnskabet, og at denne justering kunne ske med virkning fra septemberoprævningen.

Johnni Sørensen oplyste, at en justering af septemberoprævninger forudsætter, at slutafregningen for det foregående år benyttes som grundlag for fastsættelsen af det beløb, der skal opkræves hos det enkelte medlem.

Balslev, 21-2, fandt, at en justering af septemberoprævningen på baggrund af de aktuelle forhold ville være en forbedring i forhold til den praksis, der følges i dag.

Johnni Sørensen sagde, at det ville være urealistisk at ændre junioprævningerne, fordi de nødvendige tal først foreligger i august.

Balslev, 21-2, oplyste, at september tidligere havde den måned, hvor foreningen aflagde varmeregnskab og fandt at generalforsamlingen kunne pålægge bestyrelsen at arbejde for at genindføre dette afregningstidspunkt.

Rasmussen, 15-2, oplyste, at afregningstidspunktet blev skubbet til december i 2004.

Dirigenten fandt, at der kunne laves et kompromis, sådan at acontooprævningerne justeres i september.

Johnni Sørensen sagde, at det ville kræve en ændring af den program, der anvendes til danne de tal, der ligger til grund for oprævningerne.

Balslev, 21-2, mindede om, at foreningen tidligere havde haft et andet system.

Dirigenten sagde, at den tidligere praksis havde været mod vedtægterne.

Debess, 2-6, sagde, at han havde været med til at lave varmeregnskaber for foreningen i 15 år. Tidligere benyttede foreningen regneark til formålet, og der var et stort arbejde forbundet hermed.

Dirigenten foreslog, at generalforsamlingen betragter Balslevs forslag som et forslag til vedtægtsændring og konstaterede, at der ikke var tilstrækkeligt med fremmødte til generalforsamlingen til, at en vedtægtsændring kunne vedtages. Hvis der skal laves ændringer i varmeopkrævningerne, vil det kræve en ny generalforsamling. Alternativt kan der indhentes et tilbud på et nyt afregningssystem.

Der var opbakning til dirigentens konklusion.

Ad forslag fra Guldberg, 6-1, om opløsning af varmfonden

Forslagsstilleren motiverede forslaget med følgende:

Guldberg, 6-1, fandt, at varmfonden er en uskik henset til dels, at den ikke har et klart formål, dels at fondens forhold ikke er reguleret i vedtægterne. Varmefonden i Nivåvænge har udspillet sin rolle.

Guldberg sagde, at fonden kunne føres tilbage til 1987, som tidsmæssigt faldt sammen med, at dirigenten var formand, og foreningen skulle overgå til fjernvarme. Også forud for 1987 havde der været en varmfond i Nivåvænge. I forbindelse med overgangen til fjernvarme fik foreningen overdraget en varmecentral. Der var dengang udsigt til, at det ville koste ca. 1 mio. kr. at installere fjernvarme, men der var da kun hensat ca. 400.000 kr. til formålet. Varmefonden fra 1987 blev i forbindelse med overgangen til fjernvarme bragt ned til 0 kr. Derefter kom miseren med Løgstørrørene, hvor foreningen fik kendskab til et ejendomskompleks, der var gået konkurs, fordi de havde samme rør som i Nivåvænge, og som var dyre at udskifte. En konsulent beregnede, at det potentielt kunne koste Nivåvænge ca. 5 mio. kr. at reovere rørene. Sådant var situationen i 1987. Foreningen valgte at henlægge til en varmfond for at undgå risikoen for at udløse det solidariske ansvar, som medlemmerne har ifølge vedtægterne. Anvendelsen af det solidariske ansvar kunne blive en realitet, hvis der i stedet skulle have været tilvejebragt finansiering i den størrelsesorden via engangsbeløb fra de enkelte medlemmer.

Efter Guldbergs opfattelse blev der herefter afsat 250.000 kr. årligt svarende til 5 pct. af det beløb, som foreningen på daværende tidspunkt kunne forvente, at det ville koste at reovere rørene, men foreningen regnede i 1987 ikke med, at det ville være samme formål 20 år efter. Guldberg fandt, at foreningen ikke i dag kunne begynde at diskutere, hvad formålet nu skulle være, fordi der er tale om en henlæggelsespost, der har udspillet sin rolle. Hvis foreningen i dag, vil have et henlæggelsesbeløb til "varmeformål", der ikke afspejler de fordelingsstal, som den eksisterende varmfond er etableret i henhold til, kunne foreningen opløse den gamle fond og fordele formuen efter de fordelingsstal. Dernæst kunne foreningen begynde på en frisk med en ny opsparing med et nøje defineret formål og en defineret løbetid. Udbetaling til medlemmerne af formuen kunne modregnes i medlemmernes indbetalinger til en ny varmfond, samtidig med at der tages højde for nye formål og fordelingsstal.

Dirigenten sagde, at foreningen i 1987 stod over for en mere kompleks problemstilling, end Guldberg gav udtryk for og mindede om, at foreningen først gik over til fjernvarme i 1993. Situationen i 1987 var, at konsulentfirmaet havde foreslået, at der blev henlagt 350.000 kr. årligt til rørene. Hvis foreningen vælger at opløse fonden og udbetale formuen til medlemmerne nu, kan foreningen komme i den situation, at der skal opkræves et større beløb senere til rør m.v., og så skal den stakkels bestyrelse stå for opkrævningen af det beløb, som det bliver nødvendigt at tilvejebringe.

Kock-Nielsen, 21-2, forklarede, at foreningen kunne gå i banken og låne pengene, men at foreningen så skulle være opmærksom på, at de enkelte medlemmer hæfter solidarisk for lånet. Kock-Nielsen fandt, at bestyrelsens forslag om at præcisere formålet med fonden var en god ide.

Rasmussen, 15-2, spurgte, om der var en uoverensstemmelse i holdningerne til, hvordan varmemesterboligen var tilvejebragt.

Dirigenten redegjorde for, at der havde været tale om forskellige henlæggelsesbeløb, der havde varieret mellem 250.000 kr., 150.000 kr., 130.000 kr. for at slutte af med 100.000 kr. årligt til sidst.

Sys Thodén, 20-3, sagde, at foreningen også havde værdier i form af varmemesterboligen.

Aggergaard, 24-2, oplyste, at han havde været kasserer, mens dirigenten havde formand, og at han var for, at foreningen havde henlagt til varmemesterboligen. Situationen i slutningen af 80'erne var, at foreningen havde haft 25 udgravninger, og at det også var i det lys, foreningen skulle se ansættelsen af varmemester Frank Rygaard og spurgte, hvor foreningen havde været i dag, hvis der ikke den gang var kommet styr på det.

Dirigenten sagde, at problemerne med rørene ikke ses at være så store nu. Der er sket en forbedring i forhold til den situation foreningen stod i tidligere. Foreningen havde dengang været forsikret i Baltica, men selskabet ønskede ikke længere at have Nivåvænge som kunde efter 12-18-20 brud på rørene inden for en kort tidshorisont. Baltica opsagde forsikringsaftalen.

Lønberg, 3-5, spurgte, om forsamlingen, inden diskussionen af forslaget lukkes ned, kunne drøfte, om beløbet i varmemesterboligen kunne gå til andre formål – dvs. til noget som medlemmerne vurderer, at foreningen har brug for.

Dirigenten svarede, at varmemesterboligen skal bruges på noget, der har med varmesystemet at gøre.

Dirigenten satte Guldbergs forslag til afstemning, hvor der var 9 stemmer for forslaget. 1 stemte hverken for eller imod.

Ad forslag fra Budde og Hansen, 23-2, og Gadegaard 5-3 om viceværtordningen

Gadegaard, 5-3, beskrev forslaget, hvor bestyrelsen anmodes om at undersøge mulighederne for en reduktion af varmemesterudgiften og sagde, at det var en sædvanlig opgave for en bestyrelse.

Willumsgaard, 18-2, spurgte, om det ikke ville være en god ide, hvis varmemester Frank Rygaard ikke var til stede ved drøftelsen af forslaget.

Dirigenten svarede, at forslaget er rettet mod bestyrelsen og ikke mod varmemesteren som enkeltperson, hvorfor varmemester Frank Rygaard bør blive.

Funder, 19-2, sagde, at han var sikker på, at bestyrelsen tænker over udgifterne og fandt ikke grundlag for at hæve pegepinden.

Kock, 3-7, stillede spørgsmål om, hvad professionel venlighed koster og sagde, at varmemester Frank Rygaards opgavevaretagelse ville være vanskelig at prisfastsætte.

Juhlin, 22-6, var forbavset over forslaget. Juhlin satte pris på at kunne kontakte varmemester Frank Rygaard, når det var nødvendigt, og spurgte forslagsstillerne om, hvorvidt de havde sammenlignet med andre bebyggelser med hensyn til, hvad Nivåvænge samlet set får for udgiften til varmemesteren.

Gadegaard, 5-3, svarede, at man ikke havde sammenlignet.

Jacobsen, 19-3, mindede om, at forslaget omfatter en henstilling til bestyrelsen, som forsamlingen skulle stemme om.

Kofoed, 9-2, fandt, at hvis det eneste, forslaget handler om, er at sikre bestemte forhold mellem bestyrelsen og forsamlingen, så indebærer forslaget en mistillid til bestyrelsen, som Kofoed ikke fandt, at der var grundlag for. Kofoed sagde, at dette bestyrkes af forslaget om, at der inden for et halvt år skal være en ekstraordinær generalforsamling. Hvis det kun var en opfordring til bestyrelsen, var der ikke grundlag for forslaget om en ekstraordinær generalforsamling.

Jessen, 22-4, bad om, at bestyrelsen sammenligner udgifterne med tilsvarende udgifter i andre bebyggelser.

Hansen, 23-2, sagde, at baggrunden for forslaget var et ønske om at sikre en højere grad af omkostningsbevidsthed end der udvises og stillede spørgsmål om, hvad foreningen får de afholdte udgifter. Hansen sagde, at varmemesterens husleje ligger langt under en husleje på markedsvilkår, hvilket efter Hansens opfattelse indebærer, at den reelle udgift til varmemesteren udgør ca. 700.000 kr. årligt. Hansen fandt, at foreningen får en god betjening fra varmemesterens side i forhold til det tekniske, men at viften af de opgaver, som udføres alt i alt, kan gageres forskelligt afhængig af ydelsens karakter. Hansen efterlyste oplysninger om, hvad medlemmerne får for pengene med henblik på drøftelser af, om det er ydelser, medlemmerne ønsker at betale for. De opgaver, som varmemesteren løser i dag, kan organiseres på en anden måde. Det er ikke givet, at opgaverne skal udliciteres, der kan være andre muligheder, herunder at vilkårene ændres i forhold til nuværende løsninger.

Budde, 23-2, omdelte et notat om aflønning af varmemesteren til de fremmødte.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

For stemte 5, mens 4 undlod at stemme. De resterende fremmødte stemte imod forslaget.

Ad forslag fra Hartmann, 11-1, Frydenlund, 6-3, og Lønberg 3-5

Ad forslag om bom mod Kystbanestien

Bom er nu sat op, og forslaget blev trukket tilbage.

Ad forslag om videoovervågning ved indkørsel/indgang til foreningen

Dirigenten stillede spørgsmål om, hvorvidt forslaget overhovedet kunne vedtages.

Begtorp, 2-4, sagde, at forslaget i sin nuværende udformning formentlig vil stride mod reglerne om tv-overvågning.

Forslagsstillerne trak forslaget tilbage.

Willumsgaard, 18-2, oplyste, at han netop havde haft indbrud i sin bil og mindede om, at der er fri adgang til Nivåvænge hele vejen rundt om bebyggelsen, og at kun 4 tårne og pigtråd hele vejen rundt kan modvirke problemerne.

Kock-Nielsen, 5-4, oplyste, at de også havde fået hærget deres bil og foreslog, at Nivåvænge kunne gå sammen med de andre grundejerforeninger i nærheden og rette fælles henvendelse til politiet og politikerne i området med henblik på, at de gør noget.

Bramsen, 21-4, sagde, at bedre belysning omkring parkeringspladsen måske kunne hjælpe og foreslog, at bestyrelsen undersøgte muligheden for at etablere en belysning, der i nattetimerne bliver aktiveret af bevægelse.

Ad forslag om indhegning af containerplads

Hartmann, 11-1, sagde, at forslaget var inspireret af indretningen af containerpladsen i Åtoften, som forslagsstillerne fandt smart. Hartmann sagde endvidere, at byggeaffald intet har at gøre på containerpladsen.

Willumsgaard, 18-2, efterlyste mere pli i forbindelse med brugen af containeren, hvori f.eks. paller ikke hører hjemme. Willumsgaard støttede forslaget om nøgler til containerpladsen.

Rasmussen, 15-2, spurgte, om bestyrelsen havde konkrete forslag til forbedring af containerpladsen og fandt det problematisk med et hegn rundt om containerpladsen, fordi det vil vanskeliggøre tømningen.

Prætorius, 14-3, oplyste, at bestyrelsen har tanker om at flytte containeren i forbindelse med en forbedring af containerpladsen og mindede om, at der er afsat 100.000 kr. dertil. Prætorius oplyste, at der ikke foreligger nogen endelig plan herfor endnu. Prætorius sagde, at det ikke er sjovt med så meget hærværk på containerpladsen, som der er nu.

Hartmann, 11-1, frafaldt sit forslag med henvisning til bestyrelsens tilsagn om at lave plan for forbedring af containerpladsen.

Der blev stemt om, hvorvidt forsamlingen kunne støtte forbedringer af containerpladsen. Ingen stemte imod.

Ad forslag fra om honorar til bestyrelsen

Hansen, 23-2, trak forslaget tilbage.

Generalforsamlingen var enig i, at forslaget blev trukket tilbage.

Ad sag til behandling fra Thoden og Friisberg, 20-3, Ulnits og Rasmussen, 24-4, Bramsen, 21-4, og Vesterby og Jakobsen, 20-4, om brændeovne

Dirigenten sagde, at det på en tidligere generalforsamling i foreningen var blevet besluttet, at der skulle indsættes en henstilling i beboervejledningen om, at der ikke installeres flere brændeovne

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den udmærket var klar over dette, og at der gennem den forløbne tid var blevet kommunikeret med Fredensborg Kommune om emnet. Resultatet af denne kommunikation var, at Fredensborg Kommune mente, at man godt kunne indføre et forbud mod opførelse af flere brændeovne i Nivåvænge, men at man (kommunen) ikke kunne garantere den juridiske gyldighed af et sådant forbud. Det tolkedes således, at den endelige gyldighed kun kunne afgøres ved et civilt søgsmål. Det oplystes endvidere, at bestyrelsen mente, at et sådant søgsmål kunne risikere at blive omkostningsfuldt for Grundejerforeningen, hvorfor det skulle bringes op på generalforsamling igen.

Sagen blev sat til afstemning. Efter første gennemtælling var der 31 stemmer imod og 30 for et forbud mod brændeovne.

Jakobsen 20-4 rejste sig midt i optællingen og argumenterede atter for et forbud. Han blev bedt om at vente til afstemningen var færdig, men da han nægtede at sætte sig ned, kunne afstemningen ikke betragtes som gennemført.

Dirigenten gik derefter videre til næste punkt.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Debess, 2-6, ønskede ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslog Kim Hermansen, 13-3, som nyt bestyrelsesmedlem.

Ad 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jakobsen, 20-4, ønskede ikke genvalg som suppleant.

Kofoed, 9-2, meldte sig som suppleantkandidat.

Der blev ikke udtrykt modvilje herimod.

Ad 8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår revisionsfirmaet BDO ScanRevision genvalgt.

BDO ScanRevision blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Kuklinski, 1-3, foreslog, at foreningen køber en trailer blandt andet med henblik på, at de enkelte medlemmer kan bruge den i forbindelse med ture til genbrugspladsen med affald.

Ulnits, 24-4, spurgte, om bestyrelsen havde undersøgt priser på ejendomsforsikringer.

Prætorius, 14-3, sagde, at ALKA har oplyst, at priserne forhandles individuelt med kunderne, og at der ikke umiddelbart kan foretages en sammenligning af priserne, fordi individuelle aftaleforhold spiller ind.

Ulnits, 24-4, spurgte, om bestyrelsen havde undersøgt priser hos andre end ALKA

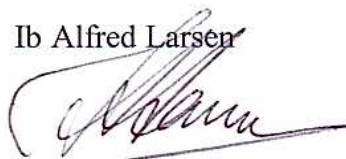
Prætorius, 14-3, svarede, at bestyrelsen havde spurgt ALKA.

Generalforsamlingen afsluttet.

Nivåvænge, november 2009

Dirigent

Ib Alfred Larsen



Bilag

1. Liste over deltagere og fuldmagter
2. Konstituering af bestyrelsen:

Formand

Ole Viggo Andersen



Bilag 1

Deltagerliste Nivåvænge Grundejerforenings generalforsamling den 30. september 2009

Frank Rygaard (varmemester)

Johnny Sørensen (revisor)

Deltagere med stemmeret, 1 (én) stemme pr. husstand:

I alt 67 husstande personligt repræsenteret. Dertil 6 fuldmagter. I alt 73 husstande repræsenteret.

Fra bestyrelsen deltog:

19-1 Ole Viggo Andersen (Formand)
14-3 Christian Prætorius
2-4 Julie Begtorp
2-6 Ole Peder Debess (kasserer)
19-5 Larsen, Ulrik (næstformand)

Af menige medlemmer deltog (i rækkefølge efter ankomst):

1-2 Middelboe
8-2 Orm-Hansen
5-4 Erling Koch Nielsen (den yngre)
13-2 Fru Gudme og hr. Bertelsen
3-7 Kirsten Koch
6-1 Otto Guldberg
18-1 Hanne Bang
18-2 Mogens Willumsgaard
21-2 Finn Balslev
16-1 Hr. og fru Fink
17-2 Ib og Birgitte Larsen
22-6 Bente Juhlin
20-1 Fru Hansen
9-6 Bjarne Johnsen
12-7 Rousøe
1-3 Hr. Kuklinski
3-6 Andersen
15-2 Hr. og fru Rasmussen
13-3 Hermansen
11-5 Vibeke Poulsen
25-1 Ole Månsson
8-3 Hr. Emborg
9-4 Therkildsen
23-1 Tage Sørensen
19-2 J. Funder
6-3 Lene Frydenlund
3-5 Kirsten Lønberg
11-1 Hr. og fru Hartmann
9-3 Claus Bay
10-1 Claus Smidt

12-1 Torsten Hvidt
 17-3 Peter Nørgaard
 17-5 Jørgen Petersen
 19-3 Peter Jacobsen
 4-3 Eckart Schulz
 7-5 Andersen
 3-2 Christian Schou og Janni Lehmann
 9-2 Hr. Kofoed og Hanne
 24-4 Ulnits Rasmussen hr. og fru
 14-2 Jørgen Kierkegaard
 23-2 Lisbeth Hansen og Jørgen Budde
 12-4 Henrik Larsen
 5-3 Gadegård
 4-4 Hans Mathiassen
 4-6 Søren Sørensen
 24-6 Hr. og fru Riis
 21-2 Anton Koch-Nielsen (den ældre)
 24-7 Høj Jensen
 15-1 Jens Ole Nielsen
 20-3 Sys Thoden og Søren Friisberg
 1-6 Birgit Høeg
 23-4 Carsten Ramhøj og Pia Juul Nielsen
 21-5 Qvist Hansen
 20-4 Jes Jacobsen
 24-1 Gorm Helles og Karen Helby
 18-4 Greve
 4-2 Johnston
 21-4 Pia Bramsen
 16-7 Birgitte Daugård
 22-4 Gert Jessen
 24-2 Aggergaard
 22-3 Ole Hæstrup

Fuldmagter: (6 fuldmagter)

9-5 Else Fisker > Orm Hansen
 4-1 I.M. & P. Jensen > Kirsten Koch
 16-8 Bodil Møller > Otto Guldborg
 16-6 Erna Mørk Andersen > Hr. Willumsgård
 16-4 Ib Nøhr Christensen > Ib Larsen
 20-2 Eva Munk > Sys Thoden

Alle kommet til tiden, undtaget følgende, som derfor ikke tæller med:

222 ukendt beboer > Ole Hæstrup, som ikke ankom inden mødets start

Bilag 2

Konstituering af bestyrelsen:

Formand: Ole Viggo Andersen, 19-1

Næstformand: Julie Begtorp, 2-4

Kasserer: Ulrik Larsen, 19-5

Bestyrelsesmedlem: Christian Prætorius, 14-3

Bestyrelsesmedlem: Kim Hermansen, 13-3

Suppleanter:

Anne Kofoed, 9-2

Henrik Larsen, 12-4

