

## **Referat af generalforsamling i Nivåvænge grundejerforening den 27.9.2011.**

I generalforsamlingen deltog 62 stemmeberettigede og 9 stemmeberettigede repræsenteret via gyldige fuldmagter. Deltagerliste herunder fuldmagter forefindes hos bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev gennemført med følgende dagsorden jf. § 9, stk. 1 i vedtægterne:

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

### **Punkt 1 Valg af dirigent.**

Ib Alfred Larsen, 17-2 blev foreslået og enstemmigt godkendt.

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

### **Punkt 2 Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.**

**Formanden gjorde rede for arbejdet i generalforsamlingsperioden 2010/-11:**

#### **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 42 gange.

Deraf er der afholdt 16 fælles arrangementer inkl. fællesspisning.

Der er installeret et nyt belysningsanlæg, købt nye stole og installeret flere skabe. Der er indløbet en enkelt klage fra naboer over et arrangement der forløb ud over den normale lukketid der er kl. 24 og som støjede voldsomt. For god ordens skyld præciseres at arrangementer i BUNKEREN slutter kl. 24!

### Arrangementer

Vi har holdt forskønnelsesdag, for at sikre, at bebyggelsen fremstår med sit bevaringsværdige udseende. Dagen startede i ikke i skønt vejr med fælles morgenmad, så derfor gik vi ned i BUNKEREN i stedet for at sidde i vores normale fortovscafe. Der var stor opbakning bl.a. fra vores mange nye, og meget unge beboere... og det holder vi meget af!

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

Der har været Sankt Hans fest og bål på den sydlige grønning.

Der har det sidste års tid været arrangeret fællesspisning både i Bunkeren og ved grill opstillet på de grønne arealer mellem husene eller på den sydlige grønning.

Oplysninger om datoer og tilmeldingsblanketter bliver slået op på opslagstavlerne eller findes på hjemmesiden: [www.nivaavaenge.dk](http://www.nivaavaenge.dk), under rubrikken: "medlemmer" og derefter "beboerarrangementer".

### Varme

I de seneste år har vi oplevet et middel svagt, stigende 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	ca. 2825 MWh	2,6 mio. kr.
2010 – 2011	ca. 2880 MWh	3,0 mio. kr.

### Varmeledninger.

Der har ikke opstået usædvanlige skader på varmeledninger eller –system, og nødvendig vedligehold og fornyelser er blevet dækket af varmefonden.

### 10 års plan fornyelser

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

## Forslag til fornyelser

(prisniveau sep. 2011)	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	Sum
Fornyelse af asfaltbelægning	50.000							500.000			550.000
Legepladser					50.000					50.000	100.000
Indretning af Bunkeren		50.000							50.000		100.000
Ny traktor							200.000				200.000
Ny affaldscontainer				70.000							70.000
Stensætning	50.000		100.000			100.000					250.000
	100.000	50.000	100.000	70.000	50.000	100.000	200.000	500.000	50.000	50.000	1.270.000

## Fornyelser der finansieres af varmefonden

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	Sum
Varmecentral/ledningsnet	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000

Der er bl.a. planlagt fornyelse af bunker, belægnings, stengærder.

## Kabel-tv/You See

Bestyrelsen har sammen med Thorkil Emborg fra 8-3 forsøgt at forhandle om priser, men har hidtil ikke haft held til at komme frem til et interessant resultat. Forenede Danske Antenneanlæg FDA har ydet juridisk assistance i forbindelse med forhandlingerne og vurdering af muligheder.

YOU See har hævet gebyrer for levering af TV til bebyggelsen med mere end 20.000 kr.

## Varme/Vattenfall

Bestyrelsen har også sammen med Thorkil Emborg fra 8-3 forsøgt at forhandle en ny aftale med Vattenfall. Det er imidlertid endt med at vores aftale om levering af varme er sagt op, og vi regner med at kunne genforhandle aftalen med den nye forsyningsvirksomhed Helsingør Kraftvarmeværk.

FORCE har ydet assistance ved forhandlingerne og med vurdering af muligheder for varmeforsyning.

## Containerplads

I overensstemmelse med forslaget der blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år er der igangsat en renovering og fornyelse af containerpladsen. I øjeblikket er vi i gang med jordarbejderne.

## Postkasser

Det er blevet os pålagt at flytte postkasserne ud langs stierne. Bestyrelsen undersøger muligheder for et fælles indkøb og opsætning.

## **Lamper**

Der er fremstillet ca. 20 nye lamper til at sætte op over indgangspartierne. Disse kan købes hos Frank når der er behov for at udskifte de eksisterende lamper.

Formandens beretning blev godkendt.

## **Punkt 3 Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.**

Grundejerforeningens revisor Johni Sørensen gennemgik efter aftale med bestyrelsen hovedpunkterne i den reviderede og udsendte årsrapport for 2010/2011, herunder varmeregnskabet.

Regnskabet blev godkendt som forelagt.

Formanden gennemgik det udsendte forslag til budget 2011/12. Budgettet blev godkendt som forelagt.

## **Punkt 4 Forslag fra bestyrelsen, derunder fastlæggelse af kontingenter og vederlag til kasserer.**

Formanden indledte punktet med at foreslå uændret kontingent, og at der ikke udbetales vederlag til kasserer. Forslaget blev godkendt.

Bestyrelsen havde udsendt 3 forslag:

### **Forslag 1: Ændring af vedtægternes § 19 stk. 9-11.**

Forslaget var fremsat i forlængelse af, at generalforsamlingen i 2010 ønskede en fremrykning af afslutning af varmeregnskab herunder endelig afregning i forhold til den enkelte husstand. Formålet med forslaget til vedtægtsændring var at bringe vedtægternes indhold i overensstemmelse med den praksis, som bestyrelsen efter ønske fra sidste års generalforsamling havde gennemført.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

### **Forslag 2: Ændring af § 19 stk. 4.**

Forslaget blev enstemmigt godkendt

Dirigenten konstaterede herefter, at der ikke var et tilstrækkeligt antal deltagere i generalforsamlingen til at opfylde vedtægternes bestemmelser § 11 stk. 2, som bl.a. kræver, at "mindst 2/3 dele af de stemmeberettigede medlemmer er mødt eller lovligt repræsenteret på generalforsamlingen") i forhold til vedtagelse af vedtægtsændringer.

I konsekvens heraf skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for at få godkendt de foreslåede vedtægtsændringer.

### **Forslag 3: Forslag vedrørende konsekvenser af ny Postlov pr. 1.1.2012 for Nivåvænge.**

Forslaget bestod af 3 punkter med underpunkter, som med accept fra forsamlingen blev behandlet enkeltvis.

I punkt 3.1 blev det foreslået, at generalforsamlingen besluttede "at bestyrelsen skal fortsætte arbejdet med at opnå dispensation fra postlovens krav om opsættelse af postkasser".

Af forelæggelsen af forslaget fremgik bl.a., at bestyrelsen i starten havde satset på en forhandlingsløsning med Post Danmark med det mål, at undgå opsættelse af nye postkasser, da de eksisterende brevindkast er let tilgængelige og placeret ved skel. Desuden var der overfor Post Danmark blevet argumenteret med, at opsættelse af postkasser blot ca. 1 ½ meter fra de eksisterende brevindkast ville blive meget dominerende, og dermed ændre bebyggelsens udseende væsentligt. Bestyrelsen konstaterede, at denne strategi ikke var lykkedes, og at man derfor ønskede generalforsamlingens opbakning til, at der i samarbejde med bl.a. Fredensborg Kommune skulle arbejdes for at undgå opsættelse af postkasser. Det blev oplyst, at der var taget kontakt til kommunen, som arbejdede med sagen.

Generalforsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens forslag.

Punkt 3.2. a og 3.2.b: Bestyrelsen opfordrede i forslaget generalforsamlingen om at tage stilling til de 2 alternativer, som Post Danmark i deres afgørelse havde opstillet:

- a) Postkasser opstilles ved skel udfor hvert hus
- b) Postkasser opstilles på et centralt sted i bebyggelsen

Forslag 3.2 blev behandlet som et samlet forslag med 2 alternativer.

Begrundelsen for bestyrelsens ønske om debat og stillingtagen var, at det var de to alternativer, som Post Danmark havde opregnet i deres afgørelse. Bestyrelsen ønskede derfor generalforsamlingens tilkendegivelse i forhold til de 2 alternativer.

Det blev i debatten nævnt, at en generalforsamlingsbeslutning set fra en juridisk vinkel ikke kunne forpligte de enkelte husejere og dermed forhindre den enkelte fra at rejse en individuel sag i forhold til Post Danmarks afgørelse, eller begrænse den enkelte husejer i forhold til selv at tage stilling til, hvilke konsekvenser den enkelte ville trække i forhold til Post Danmarks afgørelse.

Dirigenten og bestyrelsen var enige i, at der set ud fra en juridisk vinkel kun kunne være tale om en vejledende afstemning. En afstemning som kunne vejlede bestyrelsen i forhold til evt. kommende tiltag.

Derefter blev der argumenteret for og imod de to alternativer, hvor det bl.a. fremkom flere ideer indenfor rammerne af de to alternativer. Hovedpunkterne var følgende:

- Skel er ifølge matrikelkort i husmuren
- Væsentligt at bebyggelsens ensartede præg bevares, så hvis der skal opsættes postkasser, så skal de være ens
- Hvis postkasser placeres centralt, så kunne det eventuelt være i grupper svarende til blokkene eller anden placering i mindre grupper
- Flere argumenterede for, at de, hvis der skal etableres postkasse, ønskede postkasse i direkte tilknytning til eget hus, f.eks. opsat på husmur eller ved en brevsprække placeret i hoveddørspartiet.
- Det blev nævnt, at der i givet fald kunne arbejdes for individuelle dispensationer.

Derefter blev der afholdt vejledende afstemning med følgende resultat: 55 stemte for placering ved eget hus og 7 stemte for en central placering.

Den kommende bestyrelse blev opfordret til at overveje at indarbejde bestemmelser om ensartede postkasser i de vejledende retningslinjer for Nivåvænge.

Forslag 3.3.a og forslag 3.3.b opfordrede bestyrelsen generalforsamlingen til at træffe beslutning om, hvorvidt der skulle opsættes ensartede postkasser. Bestyrelsen præciserede i forlængelse af den forudgående debat vedrørende forslag 3, at der alene var tale om vejledende afstemning og at en endelig beslutning må afvente afklaring af spørgsmålet, om der i sidste ende skal opsættes postkasser eller de eksisterende brevindkast kan bevares.

Flere argumenterede for, at eventuelle postkasser skulle være ens, for at sikre fortsættelse af det ensartede præg i bebyggelsen. En enkelt argumenterede for, at det skulle være et individuelt valg, hvilken postkasse man ønskede at opsætte.

Derefter blev der afholdt vejledende afstemning, som viste følgende: et stort flertal ønskede ensartede postkasser. En enkelt ønskede, at det skulle være et individuelt valg, hvilken postkasse man ønskede.

Punktet afsluttedes med en præsentation af en mulig postkasse af mærket "Liber". Der foreslå tilbud på pris på postkassen baseret på indkøb af 138 postkasser. Det fremgik af forelæggelsen, at der kunne opnås en væsentlig rabat ved fælles indkøb. Det blev oplyst, at postkassen var af god kvalitet og derfor ikke billig. Til gengæld kunne den holde i mange år. Prisen for den foreslåede postkasse var (efter rabat) ca. 2300 kr. Der kunne tilkøbes avisrør (400 kr.) og fyrværkerisikring.

Konklusionen blev, at bestyrelsen på den ekstraordinære generalforsamling giver en status på mulighederne for at 1) dels af få udsat tidsfristen for opsættelse af postkasser, 2) dels på mulighederne for at undgå at opsætte postkasser, og endelig i givet fald 3) at fremlægge konkrete forslag til beslutning om anskaffelse af postkasser.

## **Punkt 5. Forslag fra medlemmerne.**

Der var udsendt to forslag begge indsendt af Thorkil Emborg 8-3.

### **Forslag 1: Forslag vedrørende solceller (EL-paneler) på tagarealer i Nivåvænge.**

Forslaget bestod af to punkter. Punkt 1 lød som følger: "Det foreslås, at generalforsamlingen vedtager at Grundejerforeningen i princippet vil være positivt indstillet overfor at tillade opsætning af solceller på de enkelte ejendommers tagarealer."

Thorkil Emborg gennemgik det medsendte materiale, som indeholdt begrundelse og baggrund.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke kunne gå ind for forslaget, fordi opsættelse af solceller på tagene ville ændre bebyggelsen udseende væsentligt. Bestyrelsen var dog positivt indstillet overfor at arbejde med afdækning af anvendelse af alternative energikilder i bebyggelsen, og herunder kunne muligheder for efterisolering af husene afdækkes.

Herefter udspandt der sig en debat om forslaget. Nogle mente, at det var en rigtig god ide dels af miljømæssige hensyn, dels fordi der for nærværende var muligheder for tilskud til opsættelse.

Andre mente, at et anlæg på tage på ca. 40 kv.m. ville ændre bebyggelsen udseende væsentligt. For en række husejere vil naboanlæg være synlige og kunne give genskin, hvorfor man var imod forslaget.

Den efterfølgende afstemning viste, at 44 var imod forslaget, og 15 var for forslaget. Forslaget var dermed faldet, og dirigenten konstaterede, at punkt 2 i forslaget ikke længere var relevant at drøfte.

Der var opbakning til, at bestyrelsen skulle nedsætte en energigruppe.

### **Forslag 2: "Forslag vedrørende individuelt til/fravalg af grundpakken i kabel-TV fra YouSee".**

"Den enkelte husstand skal fremover have mulighed for at til- eller framelde sig TV-grundpakken fra YouSee med den konsekvens at betalingen til Grundejerforeningen reguleres med et beløb, svarende til, hvad grundejerforeningen betaler til YouSee pr. husstand. Eventuelle omkostninger ved framelding (og eventuel senere tilmelding) fra/til YouSee's kabelnet betales af husstanden.

Bestyrelsen oplyste, at man kunne støtte forslaget. Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Resultat: 56 stemte for og 1 imod. Forslaget var dermed vedtaget.



## **Punkt 6 Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Af det udsendte materiale fremgik, at Anne Kofoed 9-2 var villig til genvalg, at Julie Begtorp, 2-4 ikke ønskede at stille op, og at Ole Viggo Andersen ikke ønskede at stille op.

Følgende blev valgt til bestyrelsen uden afstemning: Anne Kofoed 9-2 (genvalg) , Peter Mandrup Jensen, 10-3 og Patrick Kuklinski, 1-3.

## **Punkt 7 Valg af suppleanter.**

Af det udsendte materiale fremgik, at Henrik Larsen, 12-4 ønskede genvalg. Henrik Larsen oplyste, at han ikke ønskede genvalg. Nina Allin Jensen, 17-4 blev herefter valgt som suppleant.

## **Punkt 8 Valg af revisor.**

Bestyrelsens forslag om at vælge Revisionsfirmaet BDO Scan Revision, statsautoriseret revisions-selskab blev godkendt.

## **Punkt 9 Eventuelt**

Der blev udtrykt ønske om at få udtyndet beplantningen omkring boldbanen. Frank oplyste, at beplantningen skulle udtyndes, men at det havde vist sig, at det var et lidt større projekt, fordi rødderne skubbede til stensætningen.

Der var ros til Frank for effektiv snerydning sidste vinter

Henrik Larsen takkede den afgåede formand Ole V. Andersen og afgåede næstformand Julie Begtorp for den store indsats, de havde ydet i bestyrelsen og dermed for bebyggelsen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

For referat

Anne Kofoed

9-2

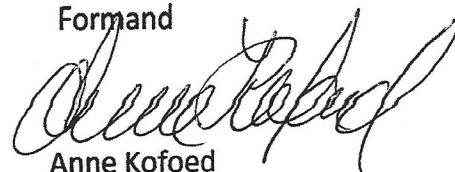
Nivåvænge, oktober 2011

Dirigent



Ib Alfred Larsen

Formand



Anne Kofoed