

1. oktober 2013

## **Referat af generalforsamlingen i Nivåvænge Grundejerforening 2013.**

Vedlagt følger referat af generalforsamlingen i Nivåvænge Grundejerforening tirsdag den 24.9.2013. Som bilag til referatet er vedlagt bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

## **Referat af generalforsamling i Nivåvænge Grundejerforening tirsdag den 24. september 2013**

I generalforsamlingen deltog 46 stemmeberettigede medlemmer og der blev præsenteret 3 fuldmagter. Deltagerliste forefindes hos bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden jf. vedtægternes § 9 stk. 1.

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab
4. Forslag fra bestyrelsen, derunder fastlæggelse af kontingent og vederlag til kasseren
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**

Carsten Ramhøj 23-4 blev foreslået og enstemmigt valgt.

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

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

Foreningens formand redegjorde på bestyrelsens vegne for foreningens virksomhed i det forløbne år. Bestyrelsens beretning er vedlagt som bilag til referatet.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen havde hørt, at det var et lovkrav, at foreningen skulle oprette en digital postkasse senest 1. november 2013. Formanden svarede, at det ville blive undersøgt og i givet fald gennemført inden den nævnte frist.

Kirsten Koch informerede om sætningsskader på hendes hus (3-7), og oplyste at en geolograpport bl.a. pegede på, at der var mangler ved fundamentet, og at store træer placeret i umiddelbar nærhed af huset kunne medvirke til at udtørre fundamentet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

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

Foreningens revisor Johnni Sørensen fra BDO Scanrevision gennemgik og kommenterede det udsendte regnskab for 2012-2013..

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

### **Punkt 4 Forslag fra bestyrelsen, derunder fastlæggelse af kontingent og vederlag til kassereren**

Peter Mandrup Jensen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for regnskabsåret 2013/2014.

Der blev spurgt til, hvad budgetposten opkrævning medlemssystem/containerplads (s. 8) dækkede over. Peter Mandrup oplyste, at beløbet var afsat til bl.a. at få afsluttet containerpladsrenoveringen med et enkelt-, pænt indgangsparti.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen havde overvejet at rovere trappen ned til Bunkeren. Peter Mandrup svarede, at rovering af trappen er påkrævet og vil blive søgt gennemført i den kommende periode., hvis der er budgetmæssig mulighed herfor.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen samtidig ville overveje en ny opslagstavle ud for bunkeren. Bestyrelsen svarede, at man ville se positivt på forslaget.

Peter Mandrup svarede på bestyrelsens vegne, at alle forslag fra forsamlingen ville blive taget op i den kommende bestyrelse, og at de, i det omfang økonomien rakte, ville blive gennemført.

Budgettet blev enstemmigt godkendt, herunder at kontingentet til grundejerforeningen fortsatte uændret i forhold til tidligere regnskabsår og i regnskabsåret 2013/2014 udgør kr. 6.400 årligt pr. husstand. Kontingentet opkræves kvartalsvis med 1.600 kr. pr. kvartal.

Bestyrelsen havde foreslået, at der ikke skulle udbetales vederlag til kassereren. Forslaget blev enstemmigt godkendt.

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

Dirigenten konstaterede, at der var indkommet 2 forslag fra medlemmerne, og at de var indkommet og udsendt til medlemmerne rettidigt.

Dirigenten læste **forslag 1** "forslag/reminder vedr. skorstenene i Nivåvænge" fra Jes Jakobsen 20-3 op for forsamlingen, idet forslagsstilleren ikke selv var til stede. Forslagets hovedindhold var, at "bestyrelsen hvert år oplyser generalforsamlingen om, hvorvidt der siden vedtagelsen i 2007 er opført "ulovlige" skorstene".

Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke i perioden havde modtaget henvendelser om opsætning af skorstene. Såfremt der kom sådanne henvendelser ville bestyrelsen informere herom i overensstemmelse med indholdet i de vejledende retningslinjer for Nivåvænge, hvoraf dels fremgår vedtagelsen fra 2007, dels information om, hvilke regler der gælder med hensyn til placering og udseende. Regler som er identiske med de regler, der fremgår af Fredensborg Kommunes lokalplan for området.

Såfremt brændeovne er til gene for naboer opfordrede bestyrelsen til, at man i første omgang tog kontakt ejeren af brændeovnen for at finde en løsning. Formanden informerede om, at der i et kommende nummer af Nivåvænge Nyt vil blive informeret om eksisterende muligheder for at få rådgivning om anvendelse af brændeovne.

Endelig gjorde formanden opmærksom på, at bestyrelsen ikke har nogen form for myndighed i forhold til at gribe ind overfor husejere, men forventer, at husejere i Nivåvænge overholder love og bestemmelser, og at alle påtager sig et medansvar for at bevare det ensartede udtryk i Nivåvænge.

Herefter var der ikke yderligere kommentarer til forslaget. Dirigenten afsluttede med at foreslå, at forslaget herefter kunne betragtes som behandlet, og at der ikke blev foretaget en afstemning. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig enstemmigt.

**Forslag 2** omhandlede fældning af træer langs banestien. Forslaget var indsendt af beboere i 18-1, 14-1, 16-8, 18-3 og 16-6.

Bestyrelsen oplyste, at man var positiv overfor forslaget om at fælde nogle af de store træer langs banestien og at få ryddet op i krattet. Forslaget ville blive taget med i en samlet plan for udtynding, men bestyrelsen bemærkede også, at projektet måtte gennemføres inden for budgettets rammer. Et forslag om eventuelt at opstamme nogle af træerne vil indgå i bestyrelsens overvejelser.

Der blev udtrykt ønske om genplantning, når træer blev fældet. Bestyrelsen bakkede op om forslaget.

Dirigenten afsluttede punktet med at konstatere, at der var opbakning til forslaget, og der derfor ikke var behov for en afstemning. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette enstemmigt.

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

Dirigenten konstaterede, at der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år.

Anne Kofoed 9-2 genopstillede og blev genvalgt.

Patrick Kuklinski ønskede ikke genvalg. Pia Juul Nielsen 23-4 blev foreslået og valgt.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Anne Kofoed, 9-2 (på valg i 2015)

Pia Juul Nielsen 23-4 (på valg i 2015)

Peter Mandrup Jensen (på valg i 2014)

Erling Koch- Nielsen (på valg i 2014)

Kim Hermansen (på valg i 2014)

## **Punkt 7 Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Dirigenten konstaterede, at der skulle vælges 1 suppleant.

Jens Greve 13-4 genopstillede og blev genvalgt (på valg i 2015)

Ole Allin Jensen fortsætter og er på valg i 2014

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

Bestyrelsen havde foreslået, at revisionsfirmaet BDO Scan Revision, statsautoriseret revisionselskab blev genvalgt som revisor.

Bestyrelsens forslag blev enstemmigt godkendt.

## **Punkt 9 Eventuelt**

Under punktet fremkom en række opfordringer til bestyrelsen:

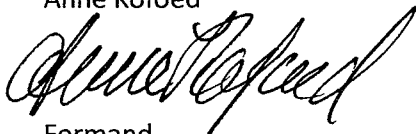
- Der er behov renovering af beplantningen rundt om boldbanen. Bestyrelsen svarede, at det vil indgå i de samlede overvejelser om udtynding, inden for rammerne af budgettet.
- Der er behov for en opfordring til beboerne om at aflevere byggeaffald på kommunens genbrugsplads i stedet for at fylde det i containeren. Der er ligeledes behov for at informere om, at det ikke er tilladt at fylde husholdningsaffald i containeren. Bestyrelsen gav tilsagn om at informere og oplyste, at det tydeligt fremgår af de vejledende retningslinjer, at det ikke er tilladt at fylde husholdningsaffald i containeren.
- Der blev spurgt til fjernelse af hvepseboer. Bestyrelsen opfordrede til, at man straks kontaktede Fredensborg Kommune, som kom og fjernede sådanne.
- Der blev opfordret til at bestyrelsen så på ind-/udkørslen til Nivåvænge, fordi der var en form for ujævnhed, som havde kostet en beboer en ny bil-bagfjeder. Bestyrelsen tilkendegav, at man ville se på sagen.
- Der blev spurgt til, hvor mange trillebøre foreningen ejede. Begrundelsen for spørgsmålet var, at der ofte kun var en enkelt eller ingen til rådighed. Bestyrelsen oplyste, at foreningen rådede over 7 trillebøre, og at man i Nivåvænge Nyt vil gentage opfordringen til at stille trillebørene tilbage umiddelbart efter brug og at stille dem lodret, så de ikke opsamlede vand og rustede.

- Der blev spurgt til, hvilke erfaringer, der var resultatet af forsøget med bemaling af sten, som markerede, at der er 3 parkeringspladser mellem træerne. Formanden oplyste, at forsøget endnu ikke var evalueret, men at indtrykket var, at det havde haft den ønskede virkning, nemlig at de parkerede biler så ud til at holde sig inden for de bemalede sten, og at der således var plads til 3 biler. Formanden oplyste desuden, at bestyrelsen havde fået en opfordring til at markere vaskepladsen tydeligere og dermed at afgrænse vaskepladsen i forhold til den tilgrænsende parkeringsplads. Bestyrelsen ville i den kommende periode tage stilling til om forsøget med hvide sten skulle udvides til hele parkeringsarealet og tage stilling til forslaget om tydeligere markering af vaskepladsen.

Formanden afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede først forsamlingen for god og konstruktiv stemning og for mange gode ideer og forslag, som bestyrelsen vil bestræbe sig på at gøre noget ved i den kommende periodes bestyrelsesarbejde.

Formanden takkede derefter det afgåede bestyrelsesmedlem Patrick Kuklinski for indsatsen, og afslutningsvis takkede formanden dirigenten for velgennemført ledelse af generalforsamlingen.

Anne Kofoed



Formand

Carsten Ramhøj



Dirigent

## **Bilag:**

### **Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 24.9.2013.**

#### **Indledning.**

Bestyrelsen konstaterer med tilfredshed, at året 2012/13 blev noget mere fredeligt end året før, hvor postkassesagen og en række andre store og vanskelige sager fyldte rigtig meget.

I denne periode har bestyrelsen fortsat prioriteret at sikre, at der er let tilgængelig viden om de ting, der foregår i foreningen og i Nivåvænge. Referaterne af bestyrelsesmøderne er forholdsvis hurtigt efter mødernes afholdelse tilgængelige på foreningens hjemmeside, og der er udsendt en række numre af Nivåvænge Nyt. Nivåvænge har også en facebook-side, som en række "græsrodder" har etableret. Det er et godt initiativ, som bestyrelsen anbefaler på det varmeste.

#### **Fra nye it programmer til en billig, sikker standardløsning.**

På generalforsamlingen i 2012 fik bestyrelsen mandat til at indkøbe nye it-programmer inden for en maksimal økonomisk ramme på 100.000 kr..

Begrundelsen var bl.a., at de eksisterende ikke længere var driftsikre og ikke kunne opdateres.

Det var bestyrelsens mål at finde en løsning, der omfattede både behandling af varmedata og hovedparten af de øvrige administrative opgaver. Det skulle være en løsning, som både var driftsikker, og hvor udgifterne til administration på sigt kunne nedbringes væsentligt.

Bestyrelsen nedsatte en gruppe, bestående af to fra bestyrelsen og Thorkild Emborg. De fik som opgave at afsøge markedet, og Thorkild Emborg kastede sig med vanlig ildhu over opgaven. Stor tak til Thorkild for det store arbejde, du har udført.

Det viste sig meget tidligt, at der fandtes en række udbydere af administrationsprogrammer, som kunne håndtere de opgaver, grundejerforeningen skal have løst.

Bestyrelsen valgte, at BDO - ved "vores" revisor Johnni Sørensen - skulle følge forløbet tæt. Vi har været meget tilfredse med BDO's indsats, og det var vigtigt for os, at vi kom frem til en løsning,

som også BDO kunne stå inde for, fordi vi udover besparelser også anså det for vigtigt at prioritere sikkerhed i opgaveløsningen.

Tak til revisor Johnni Sørensen, som har været en aktiv og loyal sparringspartner. Det på trods af det faktum, at det fra starten har været fuldkommen tydeligt, at resultatet af undersøgelserne ville blive, at BDO i fremtiden skulle varetage regnskabs- og revisionsopgaverne men ikke længere de almindelige administrative opgaver.

Bestyrelsen har besluttet, at fra og med opkrævningen pr. 15. september 2013 er det firmaet "Foreningsservice", der til en start varetager alle opgaver vedrørende opkrævninger. Planen er, at Foreningsservice i starten af 2014 overtager de øvrige administrative opgaver fra BDO.

Bestyrelsen har valgt en forsigtighedsstrategi, så opkrævningsopgaverne gennemføres to gange (september og december) før øvrige opgaver flyttes.

Foreningsservice betjener sig af standardprogrammer og betjener ca. 250 grundejer-og andelsboligforeninger.

Bestyrelsen har været i kontakt med en række af disse foreninger, som samstemmende udtrykker tilfredshed både med driftssikkerhed og service.

Som nævnt fik bestyrelsen i 2012 generalforsamlingens accept til at indkøbe nye it-programmer op til 100.000 kr..

Bestyrelsens mål var, at der kun skulle bruges det strengt nødvendige beløb på opgaven. Den samlede udgift er på ca. 25.000 kr., der er brugt til at betale Foreningsservice for indkøring af alle grundejerforeningsoplysninger i deres programmer og til konsulentbistand fra BDO.

Bestyrelsen havde ikke en forventning om at opnå store besparelser det første år, men som I kan kunne læse i budgetforslaget, så forventes en besparelse på udgifterne til BDO at falde med 20.000 kr. i indeværende regnskabsår, og forventningen er, at udgifterne til administration i budgetåret 2014/15 forventes at kunne nedsættes i størrelsesordenen ca. 50.000 kr. .

Det skyldes 2 ting: For det første er udgiften til foreningsservice meget lavere, end vi hidtil har kendt til, bl.a. fordi de anvender standardprogrammer og servicerer en lang række foreninger med ensartede behov, og for det andet fordi foreningens varmemester Frank Rygaard, har tilbudt at overtage en række administrative opgaver. Tak til Frank, fordi du er klar til at påtage dig nye opgaver, også de der kræver, at du skal sætte dig ind i helt nye ting.

Som slutning på dette punkt skal det allerede nu annonceres, at det at betjene sig af standardprogrammer kræver, at vi tilpasser os på nogle enkelte punkter. I Nivåvænge har vi et regnskabsår, der adskiller fra de fleste andres. Vores regnskabsår går fra 1.6 til 31.5 og følger dermed ikke kalenderåret. Da bestyrelsen indgik kontrakt med Helsingør Forsyning om ny



varmeaftale, ønskede de, at vi overgik til et kalenderregnskabsår. Det afslog vi, og de accepterede. Nu er det Foreningsservice, der stiller samme krav.

I bestyrelsen har vi besluttet, at der til generalforsamlingen i 2014 fremlægges forslag om at ændre vedtægterne, så regnskabsåret inklusiv varmeregnskabsåret følger kalenderåret.

Umiddelbart efter generalforsamlingen nedsætter bestyrelsen en vedtægtsgruppe, som skal foretage en grundig gennemgang af vedtægterne med henblik på en samlet revision, der vil blive fremlagt som forslag til næste generalforsamling. Som nævnt vil den bl.a. tage hånd om spørgsmålet om regnskabsåret. Men anledningen vil også blive brugt til at fremlægge en lidt mere generel ajourføring af vedtægterne, så de kommer til at fremstå mere tidssvarende.

## **Vejledende retningslinjer for Nivåvænge.**

Hvad er vigtigt at vide, som husejer og dermed beboer i Nivåvænge? Det var spørgsmålet, som en gruppe bestående af bestyrelsesmedlemmer fik stillet som opgave at finde svaret på i form af en revideret udgave af de eksisterende retningslinjer. Grundlaget var "Vejledende retningslinjer for Nivåvænge" der senest er revideret i 2009 – og så var der på hjemmesiden 2 forskellige velkomstpjecer. Bestyrelsen vurderede, at der var rum for forbedringer.

Inden gruppen blev nedsat drøftede bestyrelsen, hvilken rolle den nuværende og de fremtidige bestyrelser kunne/skulle have i forhold til de vejledende retningslinjer, hvoraf nogle af informationerne handlede om f.eks. at søge om bygningstilladelser hos Fredensborg Kommune og andre primært om at fastholde et ensartet udtryk i bebyggelsen.

Bestyrelsens udgangspunkt var og er, at det er den enkelte husejer, som har ansvaret for at overholde lovgivning og bestemmelser, som er gældende i Fredensborg Kommune. Når det handler om at bevare ensartetheden i bebyggelsen, så er det desuden et fælles ansvar og dermed også bestyrelsens ansvar, at det sker.

På Nivåvænges hjemmeside ligger nu en revideret udgave af "Vejledning for Nivåvænge". Udover, at der foretaget en grundig sproglig revision, så har vi tilføjet en omfattende indholdsfortegnelse, så det er enkelt at finde de informationer, man har brug for.

Velkomstfolderne er afskaffet og fjernet fra hjemmesiden, fordi bestyrelsen har vurderet, at med den nye vejledning, så er velkomstfoldere overflødige.

I bestyrelsen håber vi, at den nye vejledning vil blive til nytte for alle, der bor i Nivåvænge, og at alle vil værne om at fastholde bebyggelsens fælles udtryk, der er en af attraktionerne, som udefrakommende, der besøger Nivåvænge, ofte udtrykker beundring for.

## Brud på varmeledninger – fra mange til ingen.

I varmeåret 2011/12 var der rigtig mange og meget dyre ledningsbrud. I bestyrelsen var der stor bekymring, fordi hvis tendensen fra 2011/12 fortsatte, så kunne det på sigt blive rigtigt dyrt for alle, der bor i Nivåvænge, for varmfonden ville i løbet af ganske få år svinde ind til ingenting.

I stedet for at handle på basis af kun begivenhederne i 2011/12, besluttede bestyrelsen at slå koldt vand i blodet, fordi vi kunne konstatere, at det, der var sket i 2011/12, var helt ekstraordinært i forhold til alt, hvad vi kunne finde ud af, de var sket i min. de seneste 20 år.

Set i bakspejlet var det en rigtig beslutning, for i indeværende generalforsamlingsperiode har der ikke været ledningsbrud.

Det er bestyrelsens opfattelse, at vi hvert år skal afsætte et beløb til brud på varmeledninger, og at vi desuden skal sikre, at varmfonden indeholder en solid buffer, så selv store brud kan finansieres uden at de enkelte husejere akut og ekstraordinært bliver pålagt ekstra udgifter.

Noget af det, der kan påvirke varmeledningerne, er rødderne på nogle af de mange gamle og smukke træer, vi har i Nivåvænge. Det er bestyrelsens holdning, at vi skal bevare flest mulige træer. Men hvis træer er til skade for f.eks. varmeledningerne, så må træerne lade livet. Langs garagerne er træerne blevet store, og rødderne ligger lige ovenpå varmeledninger. Bestyrelsen har været i kontakt med Garageforeningen, som er positive overfor at gøre noget ved problemet.

## Aktiviteter og arrangementer

Hvert år udsender bestyrelsen en arrangementskalender og krydser fingre for, at der er beboere, der vil melde sig som arrangører, og også denne gang lykkedes det.

Årets første arrangement var **fastelavnsfesten**, hvor der var 83 tilmeldte. Så flot og mange flotte kostumer i ministørrelser fulgt af glade forældre og bedsteforældre..

Næste arrangement var **forskønnelsesdagen**, hvor mange deltog i det fælles morgenbord, og der blev da også ryddet en del ud i ukrudtet på fællesarealerne udfor mange af husene.

En nyskabelse – og dog. Efter flere års fravær havde en gruppe beboere taget initiativ til at afholde **loppemarked** i Nivåvænge. Vejrudsigten viste regn og køligt vejr, men solen skinnede, og der blev købt, solgt og snakket. Bestyrelsen har forstået, at initiativtagerne er klar til at følge op på succeszen i 2014.

**Høstfesten**, som gennem mange år med stor deltagelse har været holdt hvert andet år (i ulige år), var lige ved at kuldsejle fordi, der var for få tilmeldte. Men sådan gik det heldigvis ikke. Det blev en succesfuld fest for både børn og voksne med god mad og masser af musik og dans.

## **Afslutning**

Der har i generalforsamlingsperioden været en hel del små og større sager, som bestyrelsen har behandlet, men som ikke er omtalt i denne beretning. Vi har gjort os umage for hver gang at finde hurtige og afbalancerede løsninger, og vi har i hvert fald gjort vores bedste.

Om I er enige, det er op til jer som deltagere i generalforsamlingen at bedømme. På vegne af bestyrelsen sætter jeg hermed beretningen til debat og indstiller den til godkendelse