

Referat af generalforsamling i Nivåvænge Grundejerforening tirsdag den 25. september 2012

I generalforsamlingen deltog 39 (heraf 1 ved fuldmagt) stemmeberettigede medlemmer. 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

Ib Alfred Larsen 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.

Flere medlemmer takkede bestyrelsen for veludført arbejde i "Postkassesagen".

Johansen 9-6 spurgte, 1) hvordan Post Danmark kunne komme igennem med et krav om opsættelse af postkasser ved stien, når skellet gik ved husmuren, og 2) om ikke Grundejerforeningen kunne kræve, at Post Danmark stoppede med at køre på knallert på stierne.

Formanden svarede 1) at bestyrelsen i flere omgange havde indsendt bl.a. dokumentation til Trafikstyrelsen for, at skel går ved husmuren. Det samme havde Fredensborg Kommune. Bestyrelsen har samtidig argumenteret med at "forhaverne" er fællesarealer - ikke private forhaver. Trafikstyrelsens svar var, at der indgår flere elementer end blot "skel" i deres afgørelse af, hvor postkasser skal opsættes. Når postkasser i Nivåvænge ikke kan opsættes på muren, men skal stå ved stien, er det ud fra en vurdering af tilgængelighed, og Trafikstyrelsens konklusion er, at en placering på murene ikke sikrer tilstrækkelig tilgængelighed på grund af "forhaverne". 2) Når bestyrelsen nævnte muligheden for at kræve forbud mod postbuddets knallertkørsel på stierne, nævnte Post Danmark muligheden for at opsætte postkasserne et centralt sted i bebyggelsen, da det ville være optimalt – set fra en postomdelingsvinkel. Bestyrelsens vurdering var, at hvis bestyrelsen fremsatte forbud mod knallertkørsel som et krav, ville det medføre et modkrav om at opsætte postkasser et samlet, centralt sted i bebyggelsen. Da det er bestyrelsens klare opfattelse, at ingen/ meget få i Nivåvænge ønskede en sådan løsning, blev krav om forbud for knallertkørsel ikke nævnt i den efterfølgende korrespondance med Trafikstyrelsen.

Beretningen blev efterfølgende taget til efterretning.

Punkt 3 Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Foreningens revisor Johnni Sørensen fra BDO Scanrevision gennemgik og kommenterede det udsendte regnskab for 2011-2012.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

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

1) Peter Mandrup Jensen gennemgik bestyrelsens forslag til budget for regnskabsåret 2012/2013.

Budgettet blev godkendt, herunder, at kontingentet til grundejerforeningen fortsatte uændret i forhold til tidligere regnskabsår og i regnskabsåret 2012/2013 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.

2) Bestyrelsen havde foreslået indkøb og installering af nye it- programmer begrundet i, at de eksisterende programmer til administration herunder opkrævning af kontingenter og behandling af varmemeforbrugsdata ikke længere var driftssikre, og at de desuden medførte ganske høje udgifter til administration. Bestyrelsen havde foreslået en samlet udgift på maksimalt 100.000 kr. og vil påse, at der kun bliver anvendt det strengt nødvendige beløb på opgaven.

Bestyrelsen havde foreslået, at indkøb og installering blev finansieret ved opkrævning af i alt 735 kr. pr husstand, og at opkrævningen blev fordelt, således at der i forbindelse med opkrævning af ordinært kontingent i december, marts og juni 2012/2013 blev opkrævet 245 kr. pr. gang.

Bestyrelsen oplyste, at det forventedes, at der – såfremt visse forudsætninger blev opfyldt - årligt kunne spares 20-30.000 kr. på administration.

Thorkil Emborg 8-3 opfordrede bestyrelsen til at undersøge alle relevante muligheder - forud for beslutning om indkøb af nye it-programmer, herunder at undersøge tilbud om standardprogrammer /servicebureauløsning og at undersøge muligheder for et eventuelt samarbejde med Nordforbrænding om varetagelse af bl.a. administrative opgaver i forbindelse med varmemeforsyning herunder evt. overtagelse af ledningsnet. Nordforbrænding er en interessant samarbejdspartner, fordi der er en vis sandsynlighed for, at de indenfor en kortere årrække vil overtage opgaven med levering af varme til Nivåvænge fra Helsingør Forsyning A/S.

Bestyrelsen takkede for forslagene og oplyste, at der, såfremt bestyrelsens forslag blev godkendt, ville blive igangsat et analyse- og kravspecifikationsarbejde med det formål at sikre den bedste og billigste løsning. Forslaget om at undersøge muligheder for samarbejde med Nordforbrænding ville blive undersøgt.

Forslaget om indkøb af it, herunder særskilt kontingent til finansiering blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5 Forslag fra medlemmerne

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indkommet forslag fra medlemmerne.

Punkt 6 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dirigenten konstaterede, at der skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år.

Peter Mandrup Jensen 10.3 stillede op og blev genvalgt.

Kim Hermansen 13-3 stillede op og blev genvalgt.

Erling Koch- Nielsen 5-4 stillede op og blev valgt.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Anne Kofoed, 9-2 (på valg i 2013)

Patrick Kuklinski (på valg i 2013)

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 2 suppleanter, hvoraf den ene skulle vælges for en periode på 2 år og en for en periode på 1 år.

Ole Allin Jensen 17-4 stillede op og blev valgt for en periode på 2 år.

Jens Greve 13-4 stillede op og blev valgt for en periode på 1 år.

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

Koch- Nielsen 21-2 foreslog, at bestyrelsen overvejede at indkøbe et mindre antal postkasser, som ved fraflytning kunne tilbydes nye ejere af de 5 huse, som havde fået dispensation for opsætning af postkasse. Bestyrelsen lovede at overveje forslaget positivt.

Ulla Meng- Schmidt, 10-1 gjorde opmærksom på udfordringerne vedrørende fester i "Bunkeren" og opfordrede til hensyntagen blandt foreningens medlemmer, jævnfør de nye, skærpede regler om afholdelse af fester i "Bunkeren". Bestyrelsen tilkendegav, at man fortsat var opmærksom på problemstillingen.

Flere medlemmer gjorde opmærksom på problemer med grene, buske m.v., der skjulte lamper, og dermed hæmmede belysningen i bebyggelsen, således at der på flere stier var mørkt på trods af, at der var lamper. Der blev desuden gjort opmærksom på, at det, på grund af over- og nedhængende grene på brandvejene f.eks. mellem blok 17 og blok 21, kunne være et problem for bl.a. ambulancer at komme ind og ud.

Bestyrelsen lovede at se nærmere på de nævnte problemer og at søge nogle konstruktive løsninger.

Formanden afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede afgående bestyrelsesmedlem Bente Juhlin og bestyrelsessuppleant Nina Allin Jensen for indsatsen.

Formanden takkede ligeledes dirigenten for velgennemført ledelse af generalforsamlingen.

Anne Kofoed

Formand

Ib Alfred Larsen

Dirigent

September 2012

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 25.9.2012.

Kommunikation og dialog

Bestyrelsen besluttede fra starten at prioritere information og kommunikation højt. Nivåvænge Nyt, hjemmesiden og grundejerforeningens facebook-gruppe var midlerne. Der er i generalforsamlingsperioden udsendt 5 Nivåvænge Nyt og derudover er udsendt 4 informationsskrivelser om bl.a. "postkassesagen".

Bestyrelsen havde fra starten også en plan om, at vi ville gennemgå og opdatere foreningens hjemmeside, men det er en af de opgaver, vi giver videre til den nye bestyrelse. En enkelt ting har vi dog gjort: Vi har prioriteret, at lægge bestyrelsesreferaterne ind på hjemmesiden, så alle kan følge med i, hvad vi har besluttet.

Bestyrelsens mål var, at grundejerforeningens medlemmer skulle være velinformerede om bestyrelsens arbejde og, at det skulle være let at komme i kontakt med og få svar fra bestyrelsen. Det, håber vi, er lykkedes.

Et arbejdsomt år

Bestyrelsen udarbejdede ved tiltrædelsen en arbejdsplan for generalforsamlingsåret, men ingen i bestyrelsen havde – heldigvis – fantasi til at forestille os, hvor omfattende bestyrelsesarbejdet ville blive. Det har været et arbejdsomt år – meget er lykkedes – men ikke alt. Noget kunne vi ikke forudse, men løste alligevel.

"Spædevand"

Inden en kort gennemgang af de sager, som har fyldt mest i perioden, så startede den nye bestyrelses arbejde med en overraskelse – en ubehagelig overraskelse - vi godt kunne have undværet: Vattenfall sendte en regning for 5 års forbrug af "spædevand" - At betale 120.000 kr.

"Spædevand" er det vand, vi modtager/ der spædes op med, når der siver vand ud af vores ledningsnet.

Regningen lød på ca. 120.000 kr.. Det viste sig, at Vattenfall havde "glemt" at sende regninger, og det blev først opdaget i forbindelse med Vattenfalls salg til Helsingør Forsyning. Vi havde jo rent faktisk modtaget spædevandet, men nægtede at betale det fulde beløb. Det lykkedes at få forhandlet beløbet ned til ca. 90.000 kr. som dækkede udgifterne til 3 års forbrug.

De 90.000 kr. indgår i de 440.000 kr. der er brugt til bl.a. reparation af varmeledninger m.v.. Spædevand er som sagt vand, vi modtager, når der siver vand ud af vores varmeledninger, så der er en sammenhæng mellem antallet af brud på varmeledninger og udgiften til spædevand. Udgifter til spædevand var **ikke** en ny type udgift - som skulle afholdes af varmfonden - men det, der var nyt, var, at vi ikke havde betalt 5 år tilbage i tiden. Vi fik som nævnt forhandlet os frem til, at vi betalte for 3 år, og at Vattenfall selv måtte bære resten af beløbet.

Ny varmeaftale med Helsingør Forsyning

Tidligere bestyrelser har også arbejdet for nedbringelse af udgifterne til varme. Thorkil Emborg 8-3 har hele tiden været en aktiv og meget ihærdig tovholder i forhold til at få nedbragt varmeudgifterne.

Der er flere grunde til, at det først i marts 2012 lykkedes at indgå en aftale med Helsingør Forsyning A/S, der havde overtaget de forpligtelser og kontrakter, som tidligere blev varetaget af Vattenfall A/S.. Selvom kontrakten først blev underskrevet i marts 2012, så havde der fra starten været en fælles forståelse mellem forhandlingsparterne om, at den skulle have virkning fra 1.1.2012.

Da kontrakten var underskrevet kunne bestyrelsen med tilfredshed konstatere, at de variable udgifter til varme pr. 1.1.2012 nedsattes med 23 % pr. kw..

Bestyrelsen mål var at få nedsat de meget høje varmeudgifter. Det lykkedes. Samtlige husejere sparer 23 % på de variable varmeudgifter.

Ny kontrakt med YouSee pr. 1.10.2012

Tidligere bestyrelser har også arbejdet for at få fornyet kontrakten med YouSee. Thorkil Emborg 8-3 har også i denne sag været en aktiv og meget ihærdig tovholder i forhold til at fastholde YouSee på behovet for at forny kontrakten om levering af signaler.

Bestyrelsen fortsatte dette arbejde – stadig i tæt samarbejde med Thorkil Emborg. Vi besluttede, at NU skulle denne årelange sag afsluttes, så vi genindsendte vore krav, pressede konstant for udspil, svar og for aftaler om forhandlingsdatoer.

Det konstante pres bar frugt. Vi blev indbudt til forhandlingsmøder, og der blev indgået en ny kontrakt, som træder i kraft den 1.10.2012. Vi stillede krav om en væsentlig og kontant

kompensation for det årelange forhandlingsforløb – vi kaldte det forhalingsforløb. De tilbød ca. 34.000 kr. i kompensation. Resultatet blev, at vi fik 125.000 kr. i kompensation.

Bestyrelsen mål var at få nedsat de urimelige priser, som især de, der havde fuldpakken betalte. Det lykkedes. De, der modtager fuldpakken, sparer nu ca. 50 kr. pr. måned.

Vi var fuldkomne klare over, at de 84,95 kr., som grundejerforeningens medlemmer betalte for grundpakken, var så lav i forhold til listeprisen på 199,00 kr., at den ikke kunne holdes i en ny kontrakt.

Bestyrelsens mål var at holde prisen for grundpakken på et niveau, så det stadig var attraktivt at fastholde en fælles kontrakt - OG dermed en grundpakke finansieret af grundejerforeningen. Det lykkedes: Listeprisen er som nævnt 199 kr. og den nye pris, som grundejerforeningens medlemmer skal betale er 116,12 kr.

Den nye kontrakt træder i kraft 1.10. 2012.

Selvom bestyrelsen er godt tilfreds både med, at et årelangt forhandlingsforløb er afsluttet med et fornuftigt resultat, så er der set ud fra en budgetbetragtning et problem: Udgiften til grundpakken stiger fra 84,95 kr. pr. måned til 116 kr. pr. måned.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at fastholde det eksisterende kontingent i det kommende år, selvom budgettet viser et underskud på ca. 92.000 kr. Selvom bestyrelsen i det kommende år strammer budgetstyringen, så kan det ikke udelukkes, at det i budgetåret 2013/14 vil være nødvendigt at hæve grundejerforeningskontingentet svarende til den ekstra fællesudgift, der er til grundpakken, altså et beløb svarende til omkring 30 kr. pr. husstand pr. måned.

"Postkassesagen"

På generalforsamlingen den 27. september 2011 var der fuld opbakning til, at bestyrelsen skulle arbejde for, at få omstødt Post Danmarks afgørelse om, at samtlige huse i Nivåvænge skulle have opsat postkasser.

Bestyrelsens mål var at få en generel dispensation, så ingen huse i Nivåvænge skulle have postkasser. Det lykkedes ikke. Bestyrelsen forsøgte derefter at få en løsning lig den i Åtoften, hvor kun et begrænset antal huse skulle opsætte nye postkasser. Det lykkedes heller ikke. I august 2012 måtte bestyrelsen erkende, at slaget var tabt. Samtlige huse skulle have postkasser.

Bestyrelsen konstaterede, at tiden var inde til at se fremad: Nu skulle der skabes en fælles løsning, som gjorde, at bebyggelsen fortsat bevarede det fælles indtryk – nu med ens postkasser.

Bestyrelsens mål var, at samtlige huse i Nivåvænge skulle vælge at opsætte den samme postkasse, og at samtlige postkasser blev opsat ensartet. Fristen var kort, for grundejerforeningen havde allerede to gange fået dispensation fra Post Danmarks/Trafikstyrelsens frist for opsætning af nye

postkasser. Det lykkedes – og den entydige opbakning til at bevare det fælles og ensartede udtryk i Nivåvænge kompenserede så rigeligt for alt det arbejde, der var gjort for at "slippe" for nye postkasser: **Samtlige husejere** har valgt at deltage i fællesindkøbet.

Bestyrelsen er på Nivåvænges vegne meget tilfreds med, at det er lykkedes at sikre ensartetheden. Selvom om vi tabte slaget mod Post Danmark, så vandt vi måske alligevel. For blot at nævne et enkelt eksempel, så er der i en nærliggende, sammenlignelig bebyggelse, minimum 20 forskelligt udseende postkasser i flere forskellige farver kombineret med huse, som har bevaret deres oprindelige brevindkast.

"Bunkeren" og aktiviteter i Nivåvænge

Bunkeren bruges til mange forskellige typer af arrangementer. Bestyrelsen ser det som en styrke at have et sted, hvor man med "tag over hovedet" kan holde fester og andre arrangementer.

Men der har i årets løb været problemer med at holde et fornuftigt lydniveau – især sent på aftenen, hvor lysten til at spille høj musik m.v., har overskygget hensynet til naboernes nattesøvn.

Bestyrelsen har derfor revideret - og på nogle punkter - strammet retningslinjerne for "Bunkeren". De reviderede retningslinjer udleveres i forbindelse med bestilling af "Bunkeren". Om de virker er svært at udtale sig om endnu, men den nye "Bunkerbestyrer" Dina Thygesen har helt fra starten haft fokus på, at fest skal der være, men samtidig med skal der være respekt for naboerne.

En særlig tak til Dina Thygesen fordi hun har påtaget sig opgaven som "bunkerbestyrer" men også tak til de 7 andre beboere, der meldte sig, da opgaven som "Bunkerbestyrer" blev ledig.

I årets løb har der været mange og velbesøgte aktiviteter i bebyggelsen: Jule- og fastelavsarrangementer, forskønnelsesdag, Sct. Hans aften og fællespisning både i bunkeren og i form af grill- aftener.

Afslutning

Som afslutning på bestyrelsens beretning skal der lyde en stor tak til Frank Rygaard. Du har titel af varmemester – men du er meget mere end det. Du har i det forløbne år ydet en indsats, som viser, hvor vigtigt det er, at Nivåvænge har ansat et menneske, som er der for alle, der bor i Nivåvænge. Brud på varmeledninger har i 2012 kostet dig mange vågne natte-arbejdstimer. Da vi manglede el og belysning var du der også, og da vi skulle have opsat postkasser, så brugte du aftener på at kontakte beboere for at finde en tilfredsstillende løsning indenfor bestyrelsens mandat. Tak for indsatsen – og ikke mindst fordi du altid er parat til at hjælpe og finde løsninger.

Som det forhåbentlig fremgår, så har bestyrelsen ikke ligget på den lade side i generalforsamlingsperioden. Om indsats og resultater er tilfredsstillende, det afgør I – og hermed sættes bestyrelsens beretning til debat.