

**Referat af ordinær generalforsamling
torsdag den 5. oktober 2006 på Nivå Centralskole**

I generalforsamlingen deltog 45 stemmeberettigede medlemmer, 2 havde indgivet fuldmagt.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden jf. vedtægterne § 9, stk. 1:

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

1. Valg af dirigent

Formanden Ole V. Andersen, 19-1 bød velkommen og foreslog Ib Alfred Larsen, 17-2 som dirigent. Ib Alfred Larsen valgtes enstemmigt med klapsalver.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Han konstaterede endvidere, at der var fremsat 2 forslag fra bestyrelsen

- a. Budget incl. fastsættelse af kontingenter samt vederlag til kasserer
- b. Forslag om udskiftning af varmemålere i Nivåvænge Grundejerforening

Der var 2 forslag fra medlemmerne:

- a. Forslag om anlæggelse af boulebane på sydsiden af bebyggelsen. (Claus Nielsen, 22-5)
- b. Forslag om, at opsætning af nye brændeovne eller pejse ikke kan ske uden accept fra alle naboer i nord, øst, syd og vest for det hus, der ønsker opsætning (Jacobsen og Vesterby, 20-4, samt Friisberg og Thodén, 20-3)

Dirigenten fastslog, at forslag b var modtaget den 4. oktober og dermed uddelt for sent. Det kunne derfor ikke behandles under pkt. 5, men ville kunne diskuteres under pkt. 9, Eventuelt.

2. Beretning fra Bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år

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

Organisationen

Siden vores sekretær Torben Melsted fraflyttede bebyggelsen, har jobbet som sekretær været overdraget til revisorfirmaet BDO, og det har vi været meget tilfredse med.

Bunkeren

"Bunkerbestyreren", Karen Bach, Nivåvænge 25-2, har i ca. 5 år administreret og udlejet lokalerne og det skylder vi hende stor tak for. Jeg vil lade Karen Bach kommentere det bidrag, hun har indsendt til årsberetningen:

I de sidste 5 år har bunkeren været udlejet ca. 80 gange, og der er indsat ca. 8000 kr. på BUNKER – kontoen, på baggrund af en leje på 100 kr. pr. gang. Indtægterne har bl.a. været anvendt til:
- bestik.
- lysekroner til at hænge op i loftet. Disse har bl.a. andet været i brug ved Høstfesten.

Forskønnelsesdag

Vi har holdt forskønnelsesdag, med henblik på at sikre, at bebyggelsen fremstår med sit bevaringsværdige udseende.

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

Varmeregnskab 2005-2006

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

2004-2005	2800 MWh	1,9 mio. kr.
2005-2006	3000 MWh	2,4 mio.kr

Energigruppen

På baggrund af den ordinære generalforsamling i Nivåvænge Grundejerforening og de stigende varmeafgifter dannedes en energigruppe bestående af:

- Lisbeth Hansen 23-2
- Jess Jacobsen 20-4
- Frank Rygaard 11-4
- Sys Thoden 20-3
- Niels Arne Gadegaard 5-3
- Ole Andersen 19-1

"for at se på mulighederne for indførelsen af alternative varmekilder i Nivåvænge Grundejerforening". Man blev også bedt om at undersøge, om der "var noget at hente mellem de faste- og de variable omkostninger".

Gruppen har holdt 4 møder og har været enige om at benytte lejligheden til at gennemgå en række forhold af betydning for opvarmningen af Nivåvængebebyggelsen udover de anførte forhold. Der har ligeledes været enighed om, at koncentrere sig om forhold hvor resultat af indsats maksimeres for flest mulige.

Resultaterne af gruppens arbejde er samlet i et notat der blev fremlagt på en ENERGIAFTEN i bunkeren. Notatet findes også på hjemmesiden.

Fra notatet kan følgende sammenfattes:

-Vedr. plangrundlaget.

Kollektiv forsyning er pålagt. Der er ikke givet dispensationer til brændeovne.

-Produktionen af varme.

Der er skiftet ejer fra E2 til Vattenfall. Der tages drøftelse med de nye ejere om muligheden af en kortere

Bunkeren

"Bunkerbestyreren", Karen Bach, Nivåvænge 25-2, har i ca. 5 år administreret og udlejet lokalerne og det skylder vi hende stor tak for. Jeg vil lade Karen Bach kommentere det bidrag, hun har indsendt til årsberetningen:

I de sidste 5 år har bunkeren været udlejet ca. 80 gange, og der er indsat ca. 8000 kr. på BUNKER – kontoen, på baggrund af en leje på 100 kr. pr. gang. Indtægterne har bl.a. været anvendt til:
- bestik.
- lysekroner til at hænge op i loftet. Disse har bl.a. andet været i brug ved Høstfesten.

Forskønnelsesdag

Vi har holdt forskønnelsesdag, med henblik på at sikre, at bebyggelsen fremstår med sit bevaringsværdige udseende.

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

Varmeregnskab 2005-2006

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

2004-2005	2800 MWh	1,9 mio. kr.
2005-2006	3000 MWh	2,4 mio.kr

Energigruppen

På baggrund af den ordinære generalforsamling i Nivåvænge Grundejerforening og de stigende varmeafgifter dannedes en energigruppe bestående af:

- Lisbeth Hansen 23-2
- Jess Jacobsen 20-4
- Frank Rygaard 11-4
- Sys Thoden 20-3
- Niels Arne Gadegaard 5-3
- Ole Andersen 19-1

"for at se på mulighederne for indførelsen af alternative varmekilder i Nivåvænge Grundejerforening". Man blev også bedt om at undersøge, om der "var noget at hente mellem de faste- og de variable omkostninger".

Gruppen har holdt 4 møder og har været enige om at benytte lejligheden til at gennemgå en række forhold af betydning for opvarmningen af Nivåvængebebyggelsen udover de anførte forhold. Der har ligeledes været enighed om, at koncentrere sig om forhold hvor resultat af indsats maksimeres for flest mulige.

Resultaterne af gruppens arbejde er samlet i et notat der blev fremlagt på en ENERGIAFTEN i bunkeren. Notatet findes også på hjemmesiden.

Fra notatet kan følgende sammenfattes:

-Vedr. plangrundlaget.

Kollektiv forsyning er pålagt. Der er ikke givet dispensationer til brændeovne.

-Produktionen af varme.

Der er skiftet ejer fra E2 til Vattenfall. Der tages drøftelse med de nye ejere om muligheden af en kortere

bindingsperiode og om muligheden af at få affaldsvarmens økonomiske fordel inddraget i forsyningen.

Der gøres foreløbig ikke mere ved forsyning med individuel solvarme og jordvarme. Kollektiv solvarme holdes under observation, men er ikke her og nu økonomisk forsvarlig.

-Transmissionssiden.

Konklusionen er, at varmeanlægget er veltilpasset og i orden. Ligeledes er varmeudstrålingen fra ledningsnettet ikke foruroligende. Nivåvænge får større dækning ved brud, jo flere der har tegnet husforsikring i Alka.

-Forbrugssiden.

10 gode ideer til nærmere overvejelse for hver enkelt husstand. Hvis man vil gennemføre ideerne, overvej da at inddrage fagfolk forinden.

10 års plan fornyelser

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

Forslag til fornyelser											
(prisniveau sep. 2006)	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	Sum
Fornyelse af asfaltbelægning				50.000						500.000	50.000
Legepladser			50.000			100.000					150.000
Indretning af Bunkereren	20.000										20.000
Ny traktor	200.000										200.000
Ny affaldscontainer									70.000		70.000
Indretning af containerplads							50.000				50.000
Stensætning							100.000	100.000			200.000
	220.000	0	50.000	50.000	0	100.000	150.000	100.000	70.000	500.000	740.000

Fornyelser der finansieres af varmfonden											
1000 kr	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	Sum
Varmemålere	400000										
Varmecentral/ledningsnet	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.500.000
	550.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.500.000

Traktoren kan med fordel udskiftes og der er bestilt en ny. Overslag for ny traktor er sat til ca. 200.000 under forudsætning af, at den gamle vil blive købt af forhandleren.

Varmemålerne er ca. 10 år gamle, og der er fejl på næste 10 pct., hvilket er meget uhensigtsmæssigt og giver anledning til stor usikkerhed omkring afregning. Vi har udsendt et forslag og planlagt at varmemålerne fornyes snarest. Budget for fornyelser er på ca. 400.000 kr., der finansieres af varmfonden.

Derudover er der planlagt fornyelse af legeplads, container, belægninger, stengærder.

Fælleshusgruppen

På baggrund af den store tilslutning til forslaget om at bygge et fælleshus er der nedsat en arbejdsgruppe der består af:

Lene Frydenberg 6-3
Kirsten Lønberg 3-5
Jette Kappel 10-2
Jess Jacobsen 20-4
Ole V. Andersen 19-1

Bl.a. vil kommentarerne fra drøftelserne på sidste generalforsamling samt erfaringer fra andre bebyggelser med fælleshuse indgå i et forbedret forslag til et fælleshus.

Der var følgende kommentarer til formandens beretning:

Smidt, 10-1 spurgte om tilslutningen til ALKA. Formanden beklagede, at næstformand Henrik Larsen, der havde tjek på tallene, var syg og han derfor blev forsamlingen svar skyldig. Jensen, 24-7 fortalte, at han ved henvendelse til ALKA fik oplyst, at der ikke fandtes en speciel Nivåvænge ordning.

Funder, 19-2 kommenterede formandens formulering om stor tilslutning til fælleshuset på sidste generalforsamling. Han mente ikke at stemmetallene viste dette.

Koch-Nielsen, 21-2 ønskede en rettelse til referatet, idet afstemningen efter hans mening var ugyldig.

Rasmussen, 15-2 undrede sig over, at antal deltagere incl. fuldmagter ikke stemte overens med stemmetallene.

Dirigenten svarede hertil, at det netop var uoverensstemmelsen mellem antallet af afgivne stemmer og antallet af registrerede stemmeberettigede deltagere og fuldmagter som medførte, at han havde erklæret, at afstemningen kun kunne betragtes som vejledende.

Formanden erkendte, at en fuldmagt var afleveret for sent, men fastholdt, at afstemningen og debatten på sidste generalforsamling viste, at mange ønsker et fælleshus.

Energigruppens arbejde blev påskønnet.

Smidt, 10-1 påpegede, at max. 10 % af energiforsyningen må komme fra alternative energikilder.

Thodén, 20-3 fortalte, at gruppen også havde diskuteret en anden fordeling af varmeandele end den nuværende, men at der foreløbig ikke gøres noget ved det. Gruppens 10 forslag til, hvordan der kan spares her og nu er et idekatalog til inspiration for alle.

Gruppens notat og 10 forslag kan findes på hjemmesiden www.nivaavaenge.dk

Jessen, 22-4 spurgte til de 10 % fejl på varmemålerne.

Varmemester Frank Rygaard svarede at der optræder 3 forskellige fejltyper: Displayet er i stykker og umuligt at aflæse, nogle målere er gået i stå, og andre kører for hurtigt.

Dirigenten konstaterede herefter, at formandens beretning var godkendt.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Kassereren gennemgik det reviderede regnskab i hovedtræk.

Følgende kan fremhæves:

Det er opgivet at inddrive restancer for kr. 25.014. Sagen er gammel, ejeren er død, og enken er fraflyttet bebyggelsen. Meget er forsøgt, men der er ingen penge at hente. Bestyrelsen har vurderet, at det vil være for dyrt fortsat at forfølge sagen og har afskrevet beløbet

Varmeregnskabet udviser et underskud på kr. 391.790, primært på grund af manglende opregulering af opkrævningerne hos brugerne, men også fordi varmeudgifterne har været højere end budgetteret. (p.g.a. højere energipriser og en lang, kold vinter.) Der vil derfor være en ekstra varmeopkrævning med næste girokort.

Derefter var der kommentarer og spørgsmål til regnskabet.

Thygesen, 2-1 spurgte til ledningsnettets tilstand. Varmemesteren fortalte, at vi i år har haft enkelte brud, og at der hver gang udskiftes 2 meter rør på hver side af bruddet. Vurderingen er, at ledningsnettet er i rimelig stand.

Rasmussen, 15-2 ønskede at varmeregnskabet - ligesom det tidligere har været tilfældet – blev forsynet med en oplysning om antal graddage og opfordrede bestyrelsen til at være efter de dårlige betalere.

Thodén, 20-3 spurgte til de 200.000 kr., der står på en spærret konto – om de står til en ordentlig rente og om de bliver brugt som en slags buffer.

Kassereren svarede, at de ikke står på en spærret, men på en alm. konto, og at der er brugt kr. 25.000 heraf til grønne arealer omkring blok 5.

Hartmann, 11-1 spurgte til forskellen på tømning af container/renovation (s. 8) og kørsel med grene og affald (s. 10).

Varmemesteren forklarede at containeren er beboernes affald, mens kørsel med grene mv. er bortfjernelse af det Frank fælder og skærer af, når han vedligeholder de grønne arealer.

Mathiasen, 4-4 opfordrede bestyrelsen til at offentliggøre referater fra bestyrelsens møder, evt. skrevet af revisionsfirmaet, for at øge gennemsigtigheden af bestyrelsens arbejde.

Formanden svarede, at BDO Scanrevision ikke skriver referater, men kun deltager i et møde om året, nemlig når budget og regnskab skal på plads, men at ønsket var noteret.

Herefter blev regnskabet godkendt.

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

Det foreslåede budget for 2006/07 medfører uændret kontingent.

Mathiasen, 4-4 påpegede, at nabohuse til blok 5 havde problemer med lunger i flisebelægning og meget store vandpytter og ønskede at et beløb af de 200.000 kr. blev brugt på at udbedre de skader.

Han havde (via fuldmagt) et ønske med fra sin nabo Valdorf Hansen, 4-5 om plantning af ekstra vinca og trimning af forhaven, som var blevet omlagt i forbindelse med blok 5's opførelse.

Formanden kigger på sagen sammen med Frank og 4-5 + 4-4.

Frydendahl, 6-3 vil gerne med i den gruppe. Hendes fliser er også sunket som følge af blok 5.

Thodén, 20-3 kunne ikke se en post til den i beretningens annoncerede nye traktor.

Kassereren svarede, at beløbet kunne findes under køb af maskiner samt reparationer.

Herefter gik man over til pkt. 4b Forslag om udskiftning af varmemålere i Nivåvænge Grundejerforening

Formanden gennemgik det uddelte materiale og foreslog at omkostningerne på kr. 400.000 tages af Varmefonden.

Derefter var der spørgsmål til forslaget.

Rasmussen, 15-2 spurgte hvilke huse, der skulle have – hvordan antallet blev 135.

Svaret er alle de gamle 133 huse + Bunkeren + 1 hus, der har 2 varmemålere. Blok 5 har allerede installeret målere af den type, som Frank har indhentet tilbud på.

Dirigenten foretog en afstemning ved håndsoprækning. Mange for, ingen imod, 1 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

5. Forslag fra medlemmerne

Forslag om anlæggelse af boulebane på sydsiden af bebyggelsen. (Claus Nielsen, 22-5)

Forslagsstilleren var desværre ikke selv til stede, så formanden læste det op og åbnede for debat:

Smidt, 10-1 spurgte til pris og nøjagtig placering.

Nielsen, 1-6 mente at der var nok boulebaneaner i nærheden og nævnte den i Kalvehaven og den i Nivå Center Park.

Jacobsen, 20-4 var positiv overfor ideen om en boulebaneaner i bebyggelsen. Vil gerne udarbejde et konkret forslag sammen med forslagsstilleren.

Prætorius, 14-3 foreslog, at den evt. kunne ligge ved blok 14.

Østermark, 12-6 og Larsen, 17-2 synes det var en god ide med en arbejdsgruppe.

Schou, 3-2 foreslog en vejledende afstemning – så kan bestyrelsen gå videre med forslaget.

Smidt, 10-1 ønskede nabohøring før placering.

Derefter forestod dirigenten en afstemning ved håndsoprækning. Der var overvældende flertal.

Jes Jacobsen, 20-4 bad herefter om ordet til forretningsordenen. Han ønskede at forsamlingen skulle tage stilling til om forslag 5b, på trods af for sen uddeling, alligevel kunne behandles som et forslag. Forslagsstillerne havde afleveret det i formandens postkasse i tide.

Dirigenten fastholdt, at forslaget ikke var omdelt rettidigt i henhold til vedtægterne, og at generalforsamlingen ikke har mandat til at fravige vedtægterne.

Derfor gik man videre til pkt. 6

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende medlemmer var på valg:

Ulrik Larsen, der var villig til genvalg

Henrik Larsen og Vibeke Poulsen der ikke var villige til genvalg.

Bestyrelsen foreslog Christian Prætorius, 14-3 og Julie Begtorp, 2-4.

De blev valgt med klapsalver.

Formanden gjorde opmærksom på, at både jobbet som webmaster og redaktør af Nivåvænge Nyt er ledige.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Niels Aggergaard var på valg og ønskede ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslog Henrik Larsen, 12-4, der blev valgt med akklamation.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår revisionsfirmaet BDO ScanRevision ved statsautoriseret revisor Peter Viereck og revisor Jonni Vagn Sørensen genvalgt.

BDO ScanRevision blev valgt med klapsalver.

9. Eventuelt

Forslag fra Jacobsen, 20-4 og Thodén, 20-3 om at opsætning af brændeovne og pejse ikke kan ske uden accept fra alle naboer i nord, øst, syd og vest. Allerede opsatte brændeovne bør registreres af Grundejerforeningen og anmeldes til kommunen.

Baggrunden er, at brændeovne forurener meget og forkert brug sender røg og snavs ned i andres gårdhaver.

Herefter var der debat om forslaget:

Formanden mente det var en meget svær ordning at administrere, og man skulle måske arbejde for helt at forbyde brændeovne via en vedtægtsændring.

Koch-Nielsen, 21-2 fastslog, at ejeren af matriklen bestemmer, om der skal en brændeovn ind. Naboer har ikke vetoret, så længe loven er overholdt.

Johnston, 4-2 opfordrede bestyrelsen til at undersøge de nøjagtige regler og foreslog at man satsede på oplysning.

Nielsen, 15-1 forklarede, at ønsker man faste regler for en bebyggelse, kræver det en lokalplan. Det er kommunen, der udarbejder en sådan – og de vil sandsynligvis ikke gå ind i den slags forbud.

Østermark, 12-6 foreslog at bestyrelsen laver en henstilling til beboerne.

Dirigenten sammenfattede debatten således: Forsamlingen opfordrer bestyrelsen til sammen med forslagsstillerne at lave en henstilling om brug af brændeovne.

Debess, 2-6 opfordrede alle bilister til at køre forsigtigt. Hans søn var blevet kørt ned lige ved indkørslen til Nivåvænge og kun held sikrede, at det ikke gik helt galt.

Koch, 3-7 gjorde opmærksom på et stort problem, nemlig at postbudet kører rundt på stierne på knallert – hvilket er forbudt. Opfordrede bestyrelsen til at kontakte postmesteren i Humlebæk og gøre opmærksom på forbudet.

Hartmann, 11-1 spurgte til stien langs bebyggelsens vestside bag ved blok 13. Den ender i et vildnis – hvem tager sig af det?

Frank Rygaard vil kigge på sagen.

Lønberg, 3-5 gjorde opmærksom på at størrelsen på de nye huse manglede i vedtægterne s. 7 i forbindelse med varmeandele.

Bestyrelsen sørger for at konsekvensrette vedtægterne, så alle huse er med.

Herefter sluttede generalforsamlingen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Nivåvænge den 6. november 2006



Dirigent
Ib Alfred Larsen



Formand
Ole Viggo Andersen

Bilag:

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

Bilag 1 Liste over deltagere og fuldmagter

Følgende huse var repræsenteret på generalforsamlingen:

1-3, 1-6, 1-8, 2-1, 2-4, 2-6, 3-2, 3-5, 3-7, 4-2, 4-4, 6-1, 6-3, 8-3, 9-1, 9-4, 10-1, 10-2, 11-1, 11-5, 12-6, 13-3, 14-2, 14-3, 15-1, 15-2, 17-2, 17-5, 18-2, 19-1, 19-2, 19-5, 20-1, 20-3, 20-4, 20-6, 21-1, 21-2, 22-3, 22-4, 23-1, 23-2, 24-1, 24-6, 24-7

Der var følgende fuldmagter:

4-4 havde fuldmagt fra 4-5 Valdorf Hansen
20-4 havde fuldmagt fra 24-4 Rasmussen

Bilag 2 Konstituering af bestyrelsen

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således:

Formand: Ole Viggo Andersen, 19-1	tlf. 4818 0887
Næstformand: Ulrik Larsen, 19-5	tlf. 4918 0622
Kasserer: Ole Peder Debess, 2-6	tlf. 4914 2210
Medlem: Julie Begtorp, 2-4	tlf. 4914 9650
Medlem Christian Prætorius, 14-3	tlf. 4914 0048