
Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Mødereferat: Ordinær generalforsamling

Dato: Onsdag 22. oktober 2008 kl. 19.30 til 22.00

Sted: Frilandsmuseets selskabslokaler, indgang fra Kongevejen

Deltagere: 50 – 60 deltagere (excl. fuldmagter) & Steen Clausen, Rambøll A/S

Referent: Regnar Lykou

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse
4. Bestyrelsens forslag til budget herunder forslag om opkrævning af forøget bidrag til hensættelse til udskiftning af varmerør
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter, så foreningen kan optage lån til finansiering af den sidste del af rørprojektet i 2009.

Forslag til tekst til indsættelse i §2 som nyt stykke 5:

”Bestyrelsen for grundejerforeningen kan optage fælleslån med en passende afvikling af gælden til hel eller delvis finansiering af byggeprojekter og andre udgifter, som er omfattet af grundejerforeningens formålsbestemmelse og enten har uopsættelig karakter eller er godkendt på en generalforsamling.”

6. Valg til bestyrelsen
Den siddende bestyrelse har følgende medlemmer:
 - Mads Strandgaard (153), formand
 - Torben Coster (12), regnskabsfører
 - Torben Rahbek (38), kasserer
 - Regnar Lykou (141), sekretær
 - Flemming Boysen (223)
 - Kirsten Bardram Jørgensen (221)
 - Niels Trier (9)
7. Valg af to revisorer
De nuværende revisorer er:
 - Intern revisor, Torsten Rich (95) & Ekstern revisor, SC RevisorerneBegge er villige til genvalg.
8. Valg af revisorsuppleant
Den nuværende revisorsuppleant er:
 - Jan Frøkjær (251) – Revisorsuppleanten er villig til at modtage genvalg.
9. Eventuelt

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Valg af dirigent

Flemming Boysen (223) bød velkommen og indstillede foreningens administrator, advokat *Uffe Thorlacius* valgt til dirigent.

Forsamlingen bifaldt dette.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingens lovlige indvarsling, idet dette var sket ved rettidigt brev (inkl. tilhørende regnskab og budget) til medlemmerne.

Herefter præsenterede dirigenten bestyrelsen

Torben Coster (12), regnskabsfører (desværre ikke til stede)
Torben Rahbek (38), kasserer, varmeudvalg, redaktør af nyhedsbreve og hjemmeside
Regnar Lykou (141), sekretær
Kirsten Bardram Jørgensen (221), byggesager, husbog (desværre ikke til stede)
Flemming Boysen (223), varmeudvalg
Niels Trier (9), varmeudvalg

samt fortalte, at formanden Mads Strandgaard (153) i ugen op til generalforsamlingen havde valgt at udtræde af bestyrelsen.

1. Formandens beretning

Da formanden således havde valgt at fratræde gav Niels Trier en kort beretning for det forgangne år.

Erstatning til den tidligere grundejer af nr. 195. Der er i løbet af regnskabsåret afholdt en udgift på i alt 420.000 kr., der dækker over erstatning vedrørende forurening. De samlede udgifter indeholder udover erstatning advokatombkostninger, renter og retsafgift.

I sommeren 2007 inden fyringssæsonen 2007/08 påbegyndte blev grundejerforeningens varmeforsyning tilsluttet Holte Fjernvarme. Tilslutningen har været en succes, bl.a. henset til at det har resulteret i lavere varmeudgifter, hvilket kan aflæses af regnskabet.

Overgangen til Holte Fjernvarme har betydet at Eon skal fjerne deres anlæg i kælderen af nr. 78. Anlægget er endnu ikke fjernet, da der ikke er enighed med grundejeren af nr. 78 omkring vilkårene for fjernelsen heraf.

I sommerens løb har der været nogle store regnskyl. Opmærksomheden henledes på, at man ved store regnskyl skal sørge for at regnvand ikke kommer ind på anden grundejers grund.

De grønne områder er blevet passet af vor gartner. Tilsvarende er legepladsen blevet istandsat med nyt gyngestativ og sandkasse gennemført af beboere på frivillig basis.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Omkring husenes udseende skal man som grundejer være opmærksom på at servitutterne skal overholdes. Grundejerforeningens bestyrelse bliver alene hørt om ændringer, det er kommunen som godkender. Såfremt man ikke overholder servitutter, kan man af kommunen blive pålagt at skulle bringe ens hus tilbage i en sådan stand at servitutterne overholdes. Da det særligt er nye grundejere som typisk ikke er bekendt med servitutterne, vil bestyrelsen udarbejde et notat som omhandler dette. Det er hensigten at dette notat skal være på foreningens hjemmeside samt uddeles til nye grundejere, når de henvender sig til foreningens administrator for at meddele ejerskifte.

Arbejdsomt har udskiftningen af varmerør dog været den klart tungeste opgave. Den 1. etape er foretaget i perioden maj – september 2008, hvor der er foretaget udskiftning af rør i alle lige nr. fra nr. 80 og opefter samt alle ulige nr. fra nr. 95 og opefter.

Der er til dato brugt ca. 7,5 mio. kr. Der forventes i alt at blive forbrugt ca. 13 mio. kr., hvilket er indenfor de rammer som blev godkendt inden projektet blev igangsat.

Etape 1 har været præget af meget dårlig styring fra entreprenørens side, men dette til trods er etappen blevet afsluttet nogenlunde inden for tidsplanen. De erfaringer/uhensigtsmæssigheder som der har været ved etape 1 vil der blive forsøgt taget ved lære af ved etape 2 til næste år.

Dirigenten bad forsamlingen om at fremkomme med bemærkninger til beretningen.

Nr. 2 spurgte om bestyrelsen kunne spørge Alm.Brand hvordan den enkelte grundejer er dækket, hvis faskinen (på havesiden) ikke kan tage et større regnskyl.

Nr. 59 oplyste, at han havde skiftet faskine og at forsikringen havde dækket udgiften til udskiftning af rør hen til faskinen.

Nr. 44 oplyste at han havde fået skiftet faskinen. Det skete ved at de gamle rør blev udskiftet og en ny faskine blev lagt ned 5 meter fra huset. Samlet pris ca. 30.000 kr.

Nr. 225 spurgte om bestyrelsen kunne undersøge hvor lang levetiden er på en faskine.

Nr. 101 spurgte om placeringen af faskinen på havesiden kan ses på hjemmesiden.

Bestyrelsen tilsluttede sig nr. 2's ønske og vil rejse spørgsmålet overfor Alm.Brand. Når svar foreligger vil det blive lagt på foreningens hjemmeside. Med hensyn til en faskines levetid, kan der ikke umiddelbart siges noget konkret, da det er afhængigt af hvor beskidt det vand er der løber i faskinen. Faskinens placering fremgår af tegninger over huset.

Nr. 59 spurgte om bestyrelsens påtale af manglende overholdes af servitutter har haft nogen effekt.

Bestyrelsen oplyste at det har det ikke. Det er kommunen der er påtaleberettiget. Umiddelbart anvender kommunen ikke denne påtaleret. Der har i september nummeret af "mit Hus" fra Parcelhusejernes Landsforening været en artikel som beskriver forholdet omkring servitutter.

Nr. 4 oplyste at kommunen p.t. ikke følger op på de påtaler der gives. Således er han kun bekendt med en påtale, hvor kommunen har foretaget en opfølgning, nemlig vedrørende en skorstens placering.

Nr. 181 spurgte hvorfor erstatning til den tidligere grundejer i nr. 195 blev på 420.000 kr.

Dirigenten oplyste at den tidligere grundejer ikke havde ønsket at indgå forlig på 200.000 kr. I

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



stedet var der derfor blevet foretaget en vurdering af en syn og skønsmand, som var kommet frem til at havde forureningen været kendt på købstidspunktet ville det have betydet en reduktion i købsprisen. Denne vurdering betød derfor at de samlede omkostninger til erstatning blev større end den oprindeligt tilbudte 200.000 kr.

Nr. 101 gav ros til bestyrelsen for udskiftningen af varmerør. Dog var der et lille irritationsmoment omkring den foretagne fakturering fra VVS Jan Carlsen, hvor han savnede nogle mere klare regler for fakturering af ekstra arbejder.

Nr. 251 syntes at informationen fra Tjæreborg Industri og bestyrelsen havde været mangelfuld og at rørarbejdet i ingeniørgangen er dårligt udført. Således går rørene ”op og ned” i ingeniørgangen.

Nr. 137 nævnte at han havde uafsluttet isoleringsarbejde.

Nr. 181 udtrykte tilfredshed med det udførte arbejde.

Nr. 2 udtrykte at man bør lære af fejlene fra etape 2 inden etape 2 igangsættes.

Nr. 167 spurgte om man kan være tryk ved om anlægget er i orden.

Bestyrelsen svarede, at den manglende information fra bestyrelsen skyldes, at den ikke var blevet informeret. De uhensigtsmæssigheder der har været i etape 1 vil blive brugt til at gøre forløbet af etape 2 bedre. Overordnet set er det installerede anlæg dog teknisk godt og alle grundejere har i dag varme. Der har været nogen utilfredshed med VVS Jan Carlsen. Da VVS Jan Carlsen er en underentreprenør, kan bestyrelsen dog ikke fyre ham. I stedet vil der til brug for etape 2 blive aftalt nogle mere klare retningslinjer for VVS Jan Carlsen’s udførelse af arbejdet.

Steen Clausen fra Rambøll A/S fortalte, at såfremt arbejdet vedrørende den enkelte grundejers installation var aftalt med VVS Jan Carlsen kan der ikke blive tale om en reduktion af regningen. *Bestyrelsen* oplyste endvidere, at de fleste regninger især omfatter arbejde, der er helt nødvendigt for at få adgang til ingeniørgangen, trække de gamle rør ud og de nye ind samt efterfølgende tilslutning til husets egen installation.

Herudover oplyste *Steen Clausen fra Rambøll A/S*, at den endelige afleveringsforretning på anlægget ikke er foretaget bl.a. pga. fejl/mangler som endnu ikke er udbedret. Der blev aftalt med nr. 251, at der vil blive set på rør som ”går op og ned” i ingeniørgangen, da det kan give luftlommer, hvilket ikke er hensigtsmæssigt for anlæggets drift.

Nr. 153 (den netop afgåede formand Mads Strandgaard) fortalte, at årsagen til, at han fratrådte bestyrelsen skyldes uenighed i bestyrelsen omkring VVS Jan Carlsen. Herudover foreslog Mads at bestyrelsen burde søge at få en aftale i stand med VVS Jan Carlsen, hvor alle regninger mindre end 1.000 kr. trækkes tilbage og regninger større end 1.000 kr. reduceres med 50 %. Dette ud fra den betragtning, at VVS Jan Carlsen i mange tilfælde blot har foretaget ekstra arbejde uden egentlig aftale med grundejeren.

Bestyrelsen havde ingen kommentarer til Mads Strandgaard’s udtræden af bestyrelsen. *Bestyrelsen* understregede, at man vurderer rimeligheden i Carlsens regninger.

Nr. 59 spurgte om alt der skiftes efter måleren er for grundejerns regning. *Bestyrelsen* bekræftede dette.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Herefter spurgte *dirigenten* om forsamlingen kunne godkende beretningen. *Dirigenten* kunne herefter konstatere, at forsamlingen havde taget beretningen til efterretning med de kommentarer, der var fremkommet fra salen

2. Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse

Kassereren gennemgik regnskabet for perioden 1. juni 2007 til 31. maj 2008.

Der var ingen kommentarer/spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter regnskabet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

3. Bestyrelsens forslag til budget, herunder fortsat opkrævning af bidrag til hensættelse til udskiftning af varmerør

Kassereren gennemgik hovedtal og forudsætninger for budgettet for perioden 1. juni 2008 til 31. maj 2009. Der var følgende væsentlige forudsætninger:

- Varme er budgetteret som et gennemsnitstal af de to foregående år
- Bidrag til udskiftning af ledningsnet forhøjes af hensyn til en hurtig tilbagebetaling af lån
- Øvrige poster er inflationsreguleret

Herefter spurgte *dirigenten* om der var nogen bemærkninger til budgettet.

Nr. 2 mfl. savnede et flerårigt budget.

Nr. 153 mente ikke at et flerårigt budget var relevant særligt henset til de meget svingede energipriser.

Bestyrelsen vil i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2008 udarbejde en afdragsplan for det lån der forventes hjemtaget.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

4. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter

Forslag til tekst til indsættelse i §2 som nyt stykke 5:

”Bestyrelsen for grundejerforeningen kan optage fælleslån med en passende afvikling af gælden til hel eller delvis finansiering af byggeprojekter og andre udgifter, som er omfattet af grundejerforeningens formålsbestemmelse og enten har uopsættelig karakter eller er godkendt på en generalforsamling. Medlemmerne hæfter pro rata for gælden”

Nr. 2 savnede at der i sidste sætning stod ”Medlemmerne hæfter subsidiært pro rata for gælden”. Tilsvarende at formuleringen ”uopsættelig karakter” fjernes.

Dirigenten oplyste, at dette ikke kunne anbefales, da formuleringen er foretaget under hensyntagen til 30 års praksis inden for skatteområdet. Denne praksis har hidtil givet mulighed for at den

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



enkelte grundejer har fradrag for renteudgifterne på et fælleslån optaget gennem en grundejerforening.

Bestyrelsen tilsluttede, at formuleringen ”uopsættelig karakter” blev fjernet.

På baggrund af de givne kommentarer blev der stemt om følgende tekst:

”Bestyrelsen for grundejerforeningen kan optage fælleslån med en passende afvikling af gælden til hel eller delvis finansiering af byggeprojekter og andre udgifter, som er omfattet af grundejerforeningens formålsbestemmelse og er godkendt på en generalforsamling. Medlemmerne hæfter pro rata for gælden”

Herefter godkendte forsamlingen enstemmigt bestyrelsens forslag.

Dirigenten oplyste, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i november til endelig vedtagelse af vedtægtsændringen, da der ikke var mødt det krævede minimum på 2/3 af medlemmerne ved generalforsamlingen.

5. Valg til bestyrelsen

Den siddende bestyrelse blev enstemmigt genvalgt af forsamlingen. Herudover blev Inge-Lis Larsen (35) indvalgt i bestyrelsen. Bestyrelsen består herefter af:

- Niels Trier (9)
- Inge-Lis Larsen (35)
- Regnar Lykou (141)
- Flemming Boysen (223)
- Torben Coster (12)
- Torben Rahbek (38)
- Kirsten Bardram Jørgensen (221)

Bestyrelsen konstitueres på det førstkommende bestyrelsesmøde.

6. Valg af to revisorer

Den nuværende interne revisor, *Torsten Rich* (95) blev genvalgt. Den eksterne revisor, Jørn Wendelboe Petersen, er for nyligt skiftet fra firmaet SC Revisorerne til firmaet Kresten Foged. Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at genvælge revisor Jørn Wendelbos Petersen (og dermed skifte til firmaet Kresten Foged).

7. Valg af revisorsuppleant

Den nuværende revisorsuppleant *Jan Frøkjær* (251) blev genvalgt.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



8. Eventuelt

Nr. 4 opfordrede bestyrelsen til at bestyrelsen indkalder til et vælgemøde i grundejerforeningen forud for det kommende kommunalvalg, for at skabe opmærksomhed blandt politikerne om servitutterne og den manglende overholdes heraf.

Nr. 225 opfordrede forsamlingen til at give bestyrelsesmedlem Flemming Boysen ros for hans store arbejde i forbindelse med rørenoveringen. Forsamlingen gav sin ros til Flemming Boysen.

Der var ligeledes ros fra forsamlingen til den afgående formand samt resten af bestyrelsen.

Nr. 51 spurgte om bestyrelsen i stedet for et fælleslån havde overvejet at opkræve de ca. 25.000 kr. direkte hos den enkelte grundejer.

Bestyrelsen oplyste at det havde været overvejet, men forkastet. Det ville nemlig betyde meget store administrative udfordringer i afbetalingsperioden af lånet. De administrative udfordringer kommer, da formentlig ikke alle ville være med til at betale 25.000 kr. på en gang og der derfor skulle ske forskellig opkrævning hos grundejerne.

Således passeret

Dato:

Dato:

Dirigent (sign.)

Formand (sign.)

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Efterskrift – konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen har på et møde 10. november konstitueret sig som følger:

- Formand: Niels Trier (9)
- Regnskabsfører: Torben Coster (12)
- Kasserer: Torben Rahbek (38)
- Sekretær: Regnar Lykou (141)

Øvrige medlemmer af bestyrelsen

- Inge-Lis Larsen (35)
- Kirsten Bardram Jørgensen (221)
- Flemming Boysen (223)