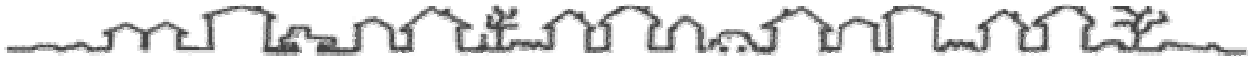

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Mødereferat: Ordinær generalforsamling
Dato: Onsdag 7. oktober 2008 kl. 19.30 til 22.00
Sted: Kongevejens Skole, "Tumlesalen"
Deltagere: ca. 58 deltagere (incl. fuldmagter)
Referent: Henrik Brandt-Pedersen

Dagsorden:

- 1) **Valg af dirigent**
- 2) **Formandens beretning**
- 3) **Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse**
- 4) **Bestyrelsens forslag til budget herunder forslag om fortsat opkrævning af forøget bidrag til afdrag på lån vedrørende udskiftning af varmerør**
- 5) **Forslag fra bestyrelse eller medlemmer**

Forslag om etablering af sommervarme i Åbrinken (Henrik Brade, 4)

- 6) **Valg til bestyrelsen**

Den siddende bestyrelse har følgende medlemmer:

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

Regnar Lykou har meddelt, at han ønsker at række sig fra bestyrelsen. Alle øvrige er villige til genvalg.

Henrik Brandt-Pedersen (33) opstiller til bestyrelsen.

- 7) **Valg af to revisorer**

De nuværende revisorer er:

- Intern revisor, Torsten Rich (95)
- Ekstern revisor, SC Revisorerne

Begge 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



1) Valg af dirigent

Formanden Niels Trier (9) bød velkommen og indstillede foreningens administrator, advokat Uffe Thorlacius valgt til dirigent. Forsamlingen bifaldt dette.

Det lysner over agres felt blev sunget.

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

Herefter præsenterede dirigenten bestyrelsen

- Niels Trier (9), formand
- Torben Coster (12), regnskabsfører
- Inge Lis Larsen (35), grønne områder
- Torben Rahbek (38), kasserer, varmeudvalg, redaktør af nyhedsbreve og hjemmeside, ikke til stede
- Regnar Lykou (141), sekretær
- Flemming Boysen (223), varmeudvalg
- Kirsten Bardram Jørgensen (221), byggesager, husbog

2) Formandens beretning

Dirigenten gav ordet til formanden, Niels Trier, som berettede følgende:

Det har været et travlt år med stor aktivitet, særligt fjernvarmeprojektet har taget megen tid. Men arbejdet med rørdskiftningen er ved at være færdigt og næsten til tiden. 16. september fik de første huse varme på (lovet til den 15. september) og resten en uges tid senere. Der var desværre et enkelt større uheld i forbindelse med trækning af rør i den sidste række og dette er nu en forsikrings sag.

Man skulle under hovedvejen i år, og det gik generelt godt, fx "den japanske have" led ingen skade.

Afleveringsforretning udestår og få uafsluttende arbejder.

Nogenlunde inden for budgettets rammer som fremlagt sidste år. Få ekstraarbejder og få ændringer af besparende karakter.

Speciel tak til Torben Rahbek og Flemming Boysen for stor indsats med dette projekt.

1. års besparelse på ledningstab og varmeåret generelt

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Besparelse på ledningstab i nordlige halvdel ca. 100 MWh svarende til kr. 50.000,-, en fordobling forventes efter at der også er udskiftet rør i den sydlige del.

Varmeregnskabet er forsinket, hvilket beklages.

Nogle har haft gener med infralyd i deres huse, et meget vanskeligt spørgsmål (se endvidere under eventuelt).

Fremløbstemperatur har været for koldt i ydersæsonen til at opvarme brugsvand. Hænger i øvrigt sammen med sommervarme (pkt. 5).

Åbrinken 78 og gasmotor, sag kører ved Lyngby Ret, intet er sket siden sidste år, et juridisk morads.

Prisen for fjernvarmeprojektet er kr. 12-13 mil. Vi har indgået låneaftale (3 tilbud hjemtaget) hos Nordea om kassekredit på kr. 6 mil. Nedskrives over 6 år. Der er ikke trukket på denne konto endnu, men første træk sker den 16. oktober. Nordea er ny bankforbindelse, tidligere har vi brugt Danske Bank.

Megen tid er gået med behandling af sager om Åbrinkens udseende. Bestyrelsens opgave er alene rådgivende, kommunen har myndigheden til at afgøre sager. Bestyrelsen kan rådgive ud fra servitutten for området. Kommunen rådspørger også bestyrelsen. Det tilstræbes at servitutter overholdes.

Kommunen er ikke udfarende, men reagerer på henvendelser.

Velkomtbrev er udarbejdet og gives til nye indflyttere, alle har i øvrigt fået dette brev til orientering.

De grønne områder er passet, bomme malet og vedligeholdt, der er ryddet sne og is om vinteren. Det er kommunen som er købt til sidstnævnte arbejde. Nogle mener der gøres for meget vedr. snerydning, men det er kommunens niveau.

Tak til legepladsudvalget, Skt. Hansudvalget og til fastelavnsudvalget. Stort fremmøde til disse arrangementer.

Tak til bestyrelsen for arbejdet i året, og særlig tak til Regnar Lykou for det arbejde han har lagt i bestyrelsen.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Spørgsmål til beretningen:

Nr. 83: De nye måleres placering. Længere ledning var ønskeligt, så målerne kan komme op i øjenhøjde.

Svar: Det er alene et økonomisk spørgsmål; længere ledning end de nuværende 1,5 m ville blive meget dyrt. Aflæsningen af målerne foregår i øvrigt elektronisk ud fra gaden.

Nr.??: Utryk ved den elektroniske aflæsning, uden skriftlig information om hvad der er aflæst hvornår. Næste år bør der komme en særskilt meddelelse om hvad der er aflæst hvornår.

Nr. 49: Efter nye rør er kommet, er der kommet kraftige dunkelyde?

Svar: Det handler bl.a. om udluftning. Når jernrør opvarmes kan det give dunkelyd. Dette skyldes at vi har jernrør som giver sig lydeligt i forhold til varmepåvirkning, modsat plastikrør.

Nr. 83: Nogle oplysninger i velkomstbrevet er ikke i overensstemmelse med husbogen, fx anbefales sort i velkomstbrevet mens der anbefales brun i husbogen?

Svar: De fleste huse er gået over til sort og derfor er anbefalingen at male sort. Den brune er stadig tilladt, hvis det er den rigtige brune.

Nr. 4: Brev med nyt fra grundejerforeningen vedr. ovenlysvinduer. Hvor komme disse bestemmelser fra?

Svar: Skrivelsen om ovenlysvinduer på garagen er afstedkommet af en ansøgning til kommunen om ovenlysvindue på en garage. Dette gav kommunen anledning til at indskærpe regelsættet. Det handler om brandsikkerhed og om overholdelse af BD-60. Der vil dog ikke komme krav om at allerede etablerede vinduer skal leve op til dette krav (såfremt der er en byggetilladelse på vinduet), men fremover er det de nye bestemmelser som vil blive håndhævet.

Nr. 59: Sagen er kompliceret. Brandhensynet er meget vidtrækkende, måske også mere vidtrækkende end beskrevet i brevet. Og det er et vigtigt punkt.

Nr.?: Hvorledes er forsikringsspørgsmålet ved brand på ikke-BD60-godkendte vindue?

Svar: Det er et spørgsmål mellem den enkelte og dennes forsikringssselskab.

Nr. 4: Hvad er bestyrelsens holdning til alt for store træer?

Svar: Der er en stående opfordring til at passe sine træer, så de ikke bliver for store. Hvad med dem på Modewegsvej?

Nr. 4: Træerne på Modewegsvej er et fredningsspørgsmål og vanskeligt at gøre noget ved.

Nr. 145: Kan der ikke komme en fast maks. højde på træer i Åbrinken?

Svar: Nej, man kan kun opfordre, men i sidste ende er det et naboretligt spørgsmål. Kun træer der går ind over nabogrund kan forlanges beskåret.

Nr. 37: Store træer kan også være smukke.

Nr.?: Mange høje træer ved kirken også, og der ingen fredning?

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Nr. 79: Hvornår er servitutterne for Åbrinken fra? Skal der ses på dette?

Svar: En ny servitut er en meget kompliceret ting, og ikke et arbejde som bestyrelsen som sådan kan påtage sig. Der skal er særligt nedsat gruppe til.

Nr. 79: Mange nye slags tag er godkendt?

Svar: Det er kommunen der har givet disse tilladelser.

Nr. 49: Er der gang i et arbejde med servitutterne.

Svar: Kirsten har været til møde med kommunen juni 2008, hvorefter der har været tavshed fra kommunens side.

Nr. 4: Andre steder end Åbrinken arbejdes der med at få nye servitutter, men alle løber på det problem, at det er svært at blive enige i ejerforeningen.

Svar: Kommunen siger, at det ender med en lokalplan, men det ligger mange år ud i fremtiden.

Nr. 251: Hvad er jura i forhold til servitutter?

Svar: Kommunen og kun kommunen er påtaleberettiget. Servitutterne er fra 1954, men er dog justeret siden.

Nr. 69: Fint at bestyrelsen også blander sig i servitutspørgsmålet, også selvom det er kommunen der bestemmer. Lang målerledning kan købes af de enkelte hos Holte Fjernvarme. Forslag: bestyrelsen kunne godt begrunde hvorfor forskellige regler kommer i stand når man informerer om disse

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3) Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse

Kassereren gennemgik regnskabet for perioden 1. juni 2008 - 31. maj 2009.

Budgettal 2008/09 i det udsendte regnskab er forkerte, nyt regnskab hvori de korrekte budgettal indgår, vil blive sendt ud med referatet.

Der skal tilbageudbetales ca. kr. 685.000 i for meget betalt varme (A-omkostninger) og opkræves ca. kr. 600.000 i flere udgifter end budgetteret (B-, C- og D-omkostninger).

Der var ingen kommentarer, men et enkelt opklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter regnskabet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



4) Bestyrelsens forslag til budget, herunder forslag om fortsat opkrævning af forøget bidrag til afdrag på lån vedrørende udskiftning af varmerør

Kassereren gennemgik hovedtal og forudsætninger for budgettet for perioden 1. juni 2009 til 31. maj 2010. Der var følgende væsentlige forudsætninger:

Det tilstræbes en balance i budgettet. Egenkapitalen går fra et stort overskud til et underskud på 3,658 mil. grundet fjernvarmeprojektet.

Herefter spurgte dirigenten om der var bemærkninger til budgettet.

Nr. 30: Kan renteudgifter på det af foreningen optagne lån fratrækkes og uddeles på de enkelte ejere?

Svar: Ja, hver enkelt kan fratække den personligt, og bestyrelsen meddeler ved årsskifte hvor meget der kan fratækkes for hver enkelt.

Nr. 35: Det vil i 2009 være et meget lille beløb der er tale om.

Nr. 35: Selvom vi havde en fin egenkapital tidligere og nu har underskud er det ikke et krisetegn, men blot et udtryk for, at vi nu har fået nye varmerør.

Nr.?: Er der taget højde i budgettet for værdien for returvarme.

Svar: Tages op under næste punkt.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Nr. 4 opridsede forslag om sommervarme som beskrevet i bilag til indkaldelsen.

Bestyrelsens replik: Bestyrelsen var ikke orienteret om det regnestykke som Holte har udarbejdet. Forudsætninger i forslaget er tvivlsomme og udgifterne vil blive langt større end dem som Holte Fjernvarme anslår. Det meste af det der betales for ved sommervarme, vil i øvrigt være varmetab.

Nr. 4: I stedet for at beslutte at få sommervarme på et så åbenbart tvivlsomt grundlag som i forslaget, opfordres bestyrelsen til at undersøge og få fremlagt et realistisk grundlag for en stillingtagen til ønsket.

Svar: Bestyrelsen vil gerne udarbejde et mere realistisk overslag, hvis det bliver den pålagt.

Nr. 110: Koldt vand er dejligt, særligt om sommeren hvor der ikke er varme på.

Nr. 59: Hvorfor er gennemsnits kWh-prisen så dyr i tilbud for sommervarme?

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Svar: Fordi vi har en særaftale med Holte Fjernvarme om prisen i de øvrige 9 måneder. Det blev foreslået, at vi venter med stillingtagen til vi har et helt varmeår med de nye rør at bedømme ud fra (altså tidligst sommervarme i 2011).

Nr. 83: Holte Fjernvarmes tilbud er dårligt. De har ikke adskilt varmet brugsvand og varmt radiatorvarme. Kombivarmer (el sommer og veksler i øvrige periode) er god og billig.

Nr. 59: Kombivarmeren kan ikke virke tilfredsstillende i yderperioderne af den nuværende varmesæson. Der kræves et konstant fremløb på 60 grader for at en kombivarmer kan give bakteriefri brugsvand. Kan man ikke kræve, at der skal være varmt fremløbsvand nok i alle 9 måneder til at de "fordelagtige" kombivarmere skal kunne udnyttes fuldt ud?

Svar: Der er kapacitet til fuld varme i alle 9 måneder, i betydningen at man kan skabe en rumtemperatur på 20-21 grader. I yderperioderne kræver dette ikke fremløbsvand på 60 grader, derfor problemet for dem med kombivarmeanlæg. Det drejer sig skønsmæssigt dog kun om ca. 20 huse der har dette problem, og dette er for få brugere til at kræve fuld kapacitet (60 grader) i alle 9 måneder.

Manglende afspærring af varmebøjle (stigrørene mellem etagerne) er et stort problem, da det skaber stort spild og giver for varmt returvand.

Nr. 59: Varme stigrør er et stort problem, og der skal pålægges de enkelte at gøre noget ved dette problem inden en bestemt dato.

Nr. 59: Der bør aflæses og opføres hvor meget vand der forbruges (løber igennem) hvert hus.

Svar: Det kan lade sig gøre, tallene findes for den nordlige halvdel, men endnu ikke for den sydlige. Tallene vil blive forsøgt sat på hver enkelt afregning som oplysning.

Det opfordres fra bestyrelsens side kraftigt til at alle gør noget ved dette problem med varme stigrør mellem etagerne, nu, der er mange penge at spare for den enkelte, og for foreningen som sådan. Og jo før jo bedre.

Forslaget blev af forslagsstilleren (nr. 4) ændret til forslag om, at bestyrelsen pålægges til inden for de næste 6 måneder at udarbejde et bedre og mere retvisende vurderingsmateriale med henblik på en ny generalforsamlings beslutning om, hvor vidt varme og opvarmning af vand skal leveres fra Holte Fjernvarme i sommermånederne.

Skriftlig afstemning: For forslaget stemte 32. Imod stemte 26. Forslaget blev således vedtaget, og bestyrelsen er dermed pålagt inden for 6 måneder at fremskaffe et mere retvisende vurderingsgrundlag.

6) Valg til bestyrelsen

Den siddende bestyrelse, minus Regnar Lykou (141), blev enstemmigt genvalgt af forsamlingen. Herudover blev Henrik Brandt-Pedersen (33) valgt ind i bestyrelsen.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Bestyrelsen består herefter af:

- Niels Trier (9)
- Torben Coster (12)
- Inge Lis Larsen (35)
- Torben Rahbek (38)
- Flemming Boysen (223)
- Kirsten Bardram Jørgensen (221)
- Henrik Brandt-Pedersen (33)

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommande bestyrelsesmøde.

7) 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).

8) Valg af revisorsuppleant

Den nuværende revisorsuppleant Jan Frøkjær (251) blev genvalgt.

9) Eventuelt

Nr. 175: 177 og 175 har mange støjgener, der er blevet kategoriseret som infralyd.

Svar: Bestyrelsen er svar skyldig (ref.: Der er efterfølgende taget kontakt fra bestyrelsens side til nr. 175 vedrørende spørgsmålet).

Nr. 30: Yousee har i forbindelse med kabelbrud på tv-kabel nævnt, at tv-signalet ikke er stærkt nok hos os. Kablerne er for tynde og/eller forstærkerne er ikke stærke nok? Der har i 30 været problemer med for dårligt tv-billedet (og referenten ved, at der også har været problemer med signalet i nr. 33, 46, 99 og 120).

Svar: Problemet er Yousee's, da kablerne er deres. Nr 30 ringer til Yousee.

Nr. 110: Forhaven viste sig at være undermineret og det var svært at få Alm. Brand til at dække skaden?

Svar: På hjemmeside vil det snarest blive oplyst hvem der skal kontaktes i lignende tilfælde samt policenummeret der skal opgives. Ringer man blot ind til Alm. Brand, kender man ikke der automatisk foreningens fællesforsikring. De korrekte oplysninger man skal give er:

Telefon: 33 30 60 00 Alm. Brand

Oplys policenr. 4743 2456, og kundenr. 9600-2277-50.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Forsikringen dækker: Stik og bestyrelsesansvar for alle hus (direkte afskrift fra policen)

Nr. 259: Bliver man "straffet" af Holte Fjernvarme for at sende for varmt vand retur.

Svar: Indirekte ja. Jo mere vand der løber igennem huset uden at bruge energien i vandet, jo dyrere.

Således passeret

Dato:

Dato:

Dirigent (sign.)

Formand (sign.)

Efterskrift – konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen har på et møde 7. oktober (umiddelbart efter generalforsamlingen) konstitueret sig som følger:

- Formand: Niels Trier (9)
- Regnskabsfører: Torben Coster (12)
- Kasserer: Torben Rahbek (38)
- Sekretær: Henrik Brandt-Pedersen (33)
- Inge Lis Larsen (35), medl. af bestyrelsen
- Kirsten Bardram Jørgensen (221), medl. af bestyrelsen
- Flemming Boysen (223), medl. af bestyrelsen.