
Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Mødereferat: Ordinær generalforsamling
Dato: Onsdag 13. oktober 2010 kl. 19.30 til 22.30
Sted: Geels Kirkesal
Deltagere: ca. 80 deltagere (inkl. 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**
 - a. Forslag fra bestyrelsen om gradvis indførelse af kubikmeterafregning for varme (inklusive rettelse til eksemplet)
 - b. Forslag fra Bent Isager (nr. 59) om kortere overgangsperiode ved indføring af betaling for mængden af fjernvarmevand (m³)
 - c. Forslag fra Bent Isager (nr. 59) om minimumstemperatur på fjernvarmevandet i Åbrinken
 - d. Forslag fra Berit og Regnar Lykou (nr. 141) om overdækning i forlængelse af vindfangets tag
- 6) **Valg til bestyrelsen**

Den siddende bestyrelse har følgende medlemmer:

 - Niels Trier (9), formand
 - Torben Coster (12), regnskabsfører
 - Ingelis Larsen (35)
 - Torben Rahbek (38), kasserer
 - Henrik Brandt-Pedersen (33), sekretær
 - Flemming Boysen (223)
 - Kirsten Bardram Jørgensen (221)

Alle er villige til at modtage genvalg.
- 7) **Valg af to revisorer**

De nuværende revisorer er:

 - Intern revisor, Torsten Rich (95)
 - Ekstern revisor, SC Revisorerne
- 8) **Valg af revisorsuppleant**

Den nuværende revisorsuppleant er:

 - Jan Frøkjær (251)
- 9) **Eventuelt**

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



REFERAT

1) Valg af dirigent

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

Jeg véd, hvor der findes en have så skøn 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 formanden 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
- Henrik Brandt-Pedersen (33), sekretær
- Flemming Boysen (223), varmeudvalg
- Kirsten Bardram Jørgensen (221), byggesager, husbog

2) Formandens beretning

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

- Fjernvarmeprojektet er afsluttet. Næsten alt er ok, enkelte småarbejder udestår og få problemer med luft i rørene. Projektet blev stort set holdt inden for budgettets rammer. Torben Rahbek og Flemming Boysen har igen i år haft et stort arbejde med projektet. Fordelene ved nye rør har allerede vist sig ved bl.a. et lille ledningstab, som igen viser sig i lav varmeregning på trods af en kold vinter. Et af Holte Fjernvarme ekstra opkrævet a conto-beløb er kommet retur.

- Spørgeskemaundersøgelse om brug af fjernvarmevand gav en svarprocent på ca. 50. Ca. 2/3 har sat termostater på omløb til første sal. Ca. ¼ har en kombivarmer til det varme vand.

- Sommervarmeundersøgelse udsendt, se hjemmesiden for nærmere.

- Det nye system kalder på en ændret varmeopkrævning, se mere om dette under pkt. 5.a.

- Lån pr. 31/5-2010 kr. 3,8 mio. Afdrag er kr. 1,0 mio. pr. år, svarende til kr. 5.000 pr. hus pr. år. Der er renter der kan fradrages af ejerne, mere herom under regnskabet (pkt. 3). Når gælden er betalt falder det samlede bidrag til foreningen – alt andet lige - med 20-25 %.

- Åbrinken 78 vs. EON. Sagen ligger stille, retsmøde berammet til maj 2011.

- Om- og tilbygninger: De generelle regler er delt ud og er tilgængelige på hjemmesiden.

Servitutterne skal overholdes med mindre kommunen giver dispensation. Bestyrelsens rolle er alene rådgivende her, og har altså ikke magt til at sige ja eller nej. Og kommunen er overbebyrdet hvad disse ting angår, så det kan være svært at komme igennem der.

- Grønne områder bliver vedligeholdt og der er regler for hvad området må bruges til.

Kampen mod mosegrisene er svær. Der bliver jævnlige ryddet ud i træer og buskadser.

Gartneren passer plæner mm. Alt affald som gartneren samler sammen lægges på

bålpladsen, og det er kun gartneren der må lægge affald der, ikke de enkelte beboere.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Privat affald henvises til den almindelige indsamlingsordning eller den lokale genbrugsplads på Firskovvej.

Husejerne skal selv sørge for beskæring af høje træer, bestyrelsen kan ikke gribe ind her. Overfladevand fra nabogrund er alene et anliggende naboerne imellem, og ikke et anliggende for bestyrelsen. Man opfordres til at lede overfladevandet fra egen grund i eget afløb.

- Privatisering af veje: I.C. Modewegsvej er blandt de veje hvor kommunen har foreslået privatisering af vejudgifterne, hvilket har berørt 11 huse i Åbrinken som bor ud til vejen.
- Salg af huse i Åbrinken går stadig relativt nemt, ikke lange liggetider.
- Legepladsudvalget har bygget, fastelavnsholdet holdt fest for bebyggelsen og Skt. Hans-udvalget arrangeret bål og musik. Tak til alle her. Der har været stor tilslutning til alle disse ting.
- Tak til bestyrelsen for et godt og travlt år.

Bemærkninger til beretningen:

Nr. 111: Er rørene i ingeniørgangen isolerede?

- Ja.

Nr. 108: Hvad drejer retssagen i nr. 78 sig om?

- Et gammelt varmeanlæg som ejes af varmeselskabet EON har stået i kælderen under nr. 78, og EON skal og vil fjerne det, men ejeren af 78 er ikke enig med EON i måden på hvordan dette anlæg skal fjernes, og vil derfor ikke give adgang til kælderen.

Nr. 31: Er ejerforeningen indblandet?

- I praksis er det en sag mellem EON og nr. 78, men i juridisk henseende er grundejerforeningen, som den påtaleberettigede i henhold til servitutten på nr. 78, part i sagen.

Nr. 83: Kan dette ikke stoppes.

- Nej, det går rettens gang.

Nr. 153: Er der en risiko for at grundejerforeningen kommer til at betale i sidste ende?

- Nej ikke i princippet, men vi kan komme til at betale nogle sagsomkostninger.

Nr. 69: Vedr. private veje. Næste trin bliver vejbelysningen?

- Så vidt vides har Lyngby-Taarbæk kommune ikke planer om dette.

Nr. 4: Fra byplan-udvalget kan berettes, at sagen undersøges, men ingen nye planer i L.-T. kommune.

Beretningen blev herefter taget til efterretning med applaus.

3) Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse

Regnskabsføreren gennemgik regnskabet for perioden 1. juni 2009 - 31. maj 2010.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Det blev oplyst at rentefradraget pr. år pr. husstand udgør kr. 400 (se i øvrigt regnskabet side 4).

Bemærkninger fra salen:

Nr. 108: Kan måden hvorpå tilbagebetalingen af for meget indbetalt husbidrag sker ændres?

- Thorlacius: Ja, har man et stort beløb til gode kan man henvende sig direkte til administrationen og få det udbetalt, men undgå gerne at benytte denne mulighed.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

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

Regnskabsføreren gennemgik hovedtal og forudsætninger for budgettet for perioden 1. juni 2010 til 31. maj 2011.

Bemærkninger til budgettet:

Nr. 2: Hvor ser man det sparede varmetab i form af lavere varmeudgifter? Det kan man ikke umiddelbart se ud af budgettet.

- Nej, for der er ikke ændret på a conto opkrævninger, og besparelsen ses derfor alene ved årsopgørelsen på tilbagebetalingen af for stor en a conto opkrævning.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

5) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

- a Bestyrelsen foreslår, at der indføres gradvis indførelse af kubikmeterafregning, således at man mere præcist betaler for det forbrug, man faktisk har. Og så der også er et økonomisk incitament til at bruge mindre energi. Jo mindre vand der løber igennem måleren, jo bedre udnytter man det vand man får. I år koster en MWh. kr. 1.000 og dette vil kunne sænkes til kr. 800 pr. MWh. Bestyrelsen foreslår en omlægningsperiode på 4 år. Bestyrelsen mener ikke, at vedtagelsen af dette kræver en vedtægtsændring.

Bemærkninger til forslaget:

Nr. ???: Hvad kan man selv gøre for at bedre gennemstrømningen i huset?

- Først og fremmest sætte termostater på alt vand som løber gennem rør, fx stigrørene op til første sal, gulvvarme på badeværelser, håndklædevarmeren i samme.

Nr. 249: Hvordan kan man tjekke sine tal?

- Se årsopgørelsen og måleren i huset, vejledning på hjemmesiden. Et par graders afkøling (forskel mellem indløbs- og udløbstemperatur) er for lidt, 20 er OK og mere end 30 rigtigt fint.

Nr. 28: Hvad med gennemstrømningen?

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



- En gennemstrømning på 800 m³ er ok, men meget afhængig af varmemeforbruget.

Nr. 31: Huset er skabt med gennemløb, og det er altså nødvendigt at der gøres noget ved huset for at bedre på disse ting.

Nr. 145: Har forbedret sit hus hvad disse ting angår for ca. 20.000 i materialer plus arbejds løn.

Nr. 153: Man kan også justere gennemstrømningen på hovedhanerne.

Dirigenten foreslog, at man udskød afstemningen om forslaget til næste punkt (5.b).

- b Bent Isagers (nr. 59) ændringsforslag til en kortere omlægningsperiode for ændringen af beregningsgrundlaget blev motiveret af ham selv. De ting som skal ændres for at gøre gennemstrømningen bedre er få, kendte og ikke udgiftstunge, så det bør være rimeligt med kortere tid.

Bemærkninger til forslaget:

Nr. 155: Stort udbytte af termostater på stigrørene. Støtter Isagers forslag.

Nr. 161: Klimaet bliver bedre af termostater på stigrørene.

Nr. 59: Støtter at man etablerer et forsøgshus eller to med en finansieret gennemgang af tiltag til varmemeforbedring, som resten af ejerforeningen så kan bruge som model.

Dirigenten foreslog en afstemning om hvorvidt der skal ændres på afregningen med en maks. løbetid på 4 år. Denne blev afholdt ved håndsoprækning, og der var overvejende tilslutning til forslaget. Ingen stemte i mod.

Nr. 35: Hvad siger bestyrelsen til en kortere omlægningstid?

- Formanden: Ved evt. klager over omlægningen, vil myndighederne erfaringsvist lægge stor vægt på en lang omlægningstid.

Der blev nu stemt om de tre alternativer, som er opstillet i Isagers forslag med forskellige omlægningstider, og **Alternativ II** blev vedtaget ved håndsoprækning med stort flertal. Omlægningen bliver derefter ændret således: 2010-11: 0%, 2011-12: 50% og 2012-13: 100%.

- c Forslag om minimumstemperatur i hele perioden, så beboere med kombivarmer kan bruge denne i hele varmeperioden, da det er billigere at opvarme vandet med fjernvarme end med el.

Bemærkninger til forslaget:

Formanden: Temperaturen på fremløbet er sat i forhold til bedst økonomi, taget i betragtning at et næppe er mere end ¼ der har en kombivarmer.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Nr. 111: Advarsel mod legionella ved for lavt brugsvand (under 50 grader) skal tages meget alvorlig.

Nr. ??: Slår til lyd for høj fremløbstemperatur, da fremtiden er fjernvarmevand-opvarmning og ikke el-patron. En ændring vil opfordre til at få udskiftet til kombivarmere.

Nr. 153: Der bør forsøgsvis overgås til fuld varme i hele perioden.

Nr. 4: Der bør laves initiativer der støtter en mere miljørigtig varmepolitik, og det vil sige fuld varme hele året, således at man helt kan undgå at varme vand med el-varme.

Nr. 153: Det hele er usikkert, herunder også undersøgelsen af hvor mange der bruger en kombivarmer.

Nr. 25: Der bør ikke ske ændringer nu, men der bør arbejdes et forslag igennem som tages med på næste generalforsamling.

Nr. 17: En kombivarmer kan skiftes for ca. kr. 8.500,- (vist nok plus moms og arbejdsløn).

Forslaget blev herefter på dirigentens forslag og med Isagers og forsamlingens accept ændret til, at der skal sættes fuld varme (min. 60 grader) på anlægget i hele varmeperioden gældende fra 1. september 2012. Der blev stemt om dette forslag ved håndsoprækning. For: 35. Imod: 27. Forslaget er dermed vedtaget.

- d Forslag fra Berit og Regnar Lykou (nr. 141) om åben overdækning i fortsættelse af vindfang. Forslaget er fremsat, da kommunen har krævet det behandlet på en generalforsamling, og forslaget, dersom det vedtages, kan sikkert være med til at ændre i servitutterne for denne type tilbygninger.

Bemærkninger til forslaget:

Nr. 153: Forslaget bør justeres således at det slås fast, at taget på udbygningen skal have samme hældning som garagetaget.

Dirigenten spurgte forslagsstilleren, om han var indforstået med, at forslaget ændres således: For det første at overdækningen skal have samme hældning som garagetaget og for det andet, at bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at søge en generel godkendelse af forslaget, men grundejerne må være forberedt på, at kommunen muligvis stiller krav om, hver enkelt grundejer efterfølgende skal indsende tegninger og beskrivelser af overdækningen til konkret godkendelse i kommunen. Forslagsstilleren tiltrådte disse ændringer. Forslaget blev vedtaget.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



6) Valg til bestyrelsen

Den siddende bestyrelse blev enstemmigt genvalgt af forsamlingen. Bestyrelsen består herefter af:

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

Valg af to revisorer

Den nuværende interne revisor, Torsten Rich (95) og ekstern revisor fra firmaet RKF KRESTEN FOGED Statsautoriseret Revisionsaktieselskab genvalgt (firmaet hed tidligere SC, og er derfor fejlagtigt angivet i dagsordenen).

7) Valg af revisorsuppleant

Den nuværende revisorsuppleant Jan Frøkjær (251) blev genvalgt.

8) Eventuelt

Intet.

Efterskrift – konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen har på et møde 13. 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.

Arbejdsdelingen i bestyrelsen er fortsat som nævnt ovenfor (side 2.)