
Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Tekst

Referat af ordinær generalforsamling i Åbrinkens Grundejerforening torsdag d. 13. oktober 2016 i Teatersalen, Frilandsmuseet

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens beretning
 - a) Varmeforsyningen
 - b) Asfalt
 - c) Legepladsen og de grønne områder
 - d) Renovering af stier og bomme
 - e) Trivsel i Åbrinken
 - f) TV, telefoni og internet
 - g) Byggesager, lokalplan
 - h) Andet
- 3) Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse
- 4) Bestyrelsens forslag til budget
- 5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a) Forslag om renovering af gangstier i Åbrinken
 - b) Forslag om tilskud til en Åbrinken sommerfest i 2017
 - c) Forslag vedr. etablering af rørfond
 - d) Forslag om opretning af kantsten og overførsler i Åbrinken
 - e) Forslag om opretning af fortove i Åbrinken
 - f) Forslag om, at hunde skal holdes i snor på Åbrinkens arealer
 - g) Forslag om, at legepladsudvalget får eget budget til vedligehold og udvikling af legepladsen
 - h) Forberedelse af lokalplan for Åbrinken
 - i) Forslag om etablering af et magasin for originale Åbrinken-bygningsdele
- 1) Valg til bestyrelsen
- 2) Valg af to revisorer
- 3) Valg af revisorsuppleant
- 4) Eventuelt

Den siddende bestyrelse:

Rune Jacobsen (69), formand

Torben Rahbek (38), kasserer

Nana Quistgaard (193)

Morten Mandrupsen (74)

Mads Strandgaard (153) var udtrådt af bestyrelsen ca. en måned før generalforsamlingen

Der var skønsmæssigt fremmødt ca. 120 beboere repræsenterende 85 huse (inklusive 12 fuldmagter).

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Referat:

1) Valg af dirigent

Nana Quistgaard bød velkommen til årets generalforsamling og glædede sig over det store fremmøde. Hun introducerede bestyrelsens medlemmer og gennemgik dagsordenen.

Hun sluttede med at foreslå Uffe Thorlacius som dirigent. Han blev valgt med akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

2) Formandens beretning

Formanden fortalte, at beretningen i år ville blive aflagt på en lidt anderledes facon, idet de enkelte emner ville blive præsenteret af det bestyrelsesmedlem, som sad med området, men for at starte med en sammenfatning, fandt han alt i alt, at det havde været et begivenhedsrigt år. Bestyrelsen havde løst sine opgaver og var herunder gået i gang med renovering af stisystemerne. Der havde været en hel del arbejde forbundet med asfaltprojektet, selvom det ikke havde vist synlige resultater endnu. Afslutningsvis udtrykte han bestyrelsens tak til Mads Strandgaard for det arbejde, han havde udført, inden han stoppede.

a) Varmeforsyningen

Morten Mandrupsen tog over og fortalte om årets arbejde med varmforsyningen:

- **Spring af lækager**
Sidste år ledte vi med hjælp fra læksøgningsekspertes efter utætheder i vores system. Hullet blev aldrig fundet, men lækagen stoppede, og eftersøgningen er afsluttet.
- **Samarbejde med Holte Fjernvarme**
Grundejerforeningen har en serviceaftale med Holte Fjernvarme, så de holder styr på vores anlæg. I perioder har bestyrelsen været utilfredse med samarbejdet, da vi ikke synes, at de har levet op til deres forpligtelser. Det kan sandsynligvis hænge sammen med, at der i en periode har været stor personaleudskiftning i Holte Fjernvarme.
- **Nyt trykholdesystem i varmecentral i nr. 78**
Vores fjernvarmerør er nye, men udstyret i centralerne er gammelt. Eksempelvis er trykholdesystem i varmecentralen i nr. 78 nedslidt og trænger til udskiftning. Holte Fjernvarme har været meget langsommelige, så det endte med, at bestyrelsen selv indhentede tilbud. Nu er det videregivet til Holte Fjernvarme, og bestyrelsen håber, at projektet hurtigt bliver afsluttet, da det nuværende trykholdesystem påfører beboerne i 78 en del støjgener. Der må påregnes en udgift for foreningen på omkring 100.000 kr.
- **Risiko for øgede driftsomkostninger i varmecentral nr. 195**
Grundejeren i nr. 195 har på kommunens foranledning nedtaget sin carport. Dette giver risiko for, at der trænger fugt ned i vores varmecentral, som er et lille lukket underjordisk kælderlokale. Det lå tidligere under carporten. Vi holder øje med, hvordan situationen udvikler sig, så vi kan gribe ind, hvis der er tegn på, at dette betyder noget for vores udstyr.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



- **Fremløbstemperatur – modernisering af anlæg**

Flere beboere har bemærket, at deres fremløbstemperatur er så lav, at det er svært at opvarme brugsvand og samtidig opnå en fornuftig afkøling. Bestyrelsen målte temperaturen nogle steder i nettet i ugen op til generalforsamlingen og kunne konstatere, at den lå omkring 60 grader, hvilket er i orden, men vi ved, at der er problemer i yderenderne i ydermånederne.

Holte Fjernvarme lever op til deres kontraktlige forpligtelser, idet de leverer fjernvarme i varme-centralerne med en temperatur, der er noget over 60 grader. Det er derfor opbygningen og driften af Åbrinkens eget system, der giver problemerne med fremløbstemperaturen. Foreningen har ingen regler for minimum fremløbstemperatur, men der er pæne økonomiske fordele for den enkelte i at have så høj fremløbstemperatur, at man kan opvarme brugsvand med fjernvarmen. De verserende planer om at fusionere nogle af de store fjernvarmeværker vil formodentligt øge denne fordel, idet man kan forvente, at fjernvarmepriserne vil falde, mens elpriserne vil være stabile eller måske endda stigende i fremtiden.

Bestyrelsen er derfor i gang med at undersøge, hvordan vi kan optimere driften af vores system til gavn for alle. En mulig løsning kunne være installation af såkaldte gennemstrømningsvarmevekslere hos hver enkelt grundejer. De har en række fordele i forhold til vores klassiske kombi-vandvarmere, eksempelvis:

- Mere effektiv afkøling, så lavere fremløbstemperatur kan accepteres.
- Mindre risiko for legionella.
- Ubegrænset varmtvandsforbrug, da de ikke har en beholder, der tømmes for varmt vand.
- De fylder mindre og optager mindre plads i køkkenskabe.
- De giver et "flow" i varmerørene, så det varme fjernvarmevand kan nå ud til enderne af vores system.
- Forbedrer afkølingen i vores anlæg, hvilket sparer penge til Holte Fjernvarme.

Ulempen er, at de kræver, at der er tændt for fjernvarmen hele året rundt. Endvidere er det uklart, om anlægget kan trække sådanne varmevekslere, så det skal undersøges.

Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen:

Spm: Når nu grundejerforeningen har en aftale med Holte Fjernvarme om at de skal klare driften af vores anlæg, hvorfor beder vi dem så ikke om at løse problemerne?

Svar: Aftalen er en serviceaftale. Det vil sige, at de servicerer anlægget, og vi betaler for materialer og arbejds løn i forbindelse med reparationer.

Spm: Skal fremløbstemperaturen ikke være over 60 grader for at forhindre legionella?

Svar: Legionella vokser i stillestående vand ved temperaturer op til 40 – 45 grader, så temperaturen skal være højere end det. Hvis man på den anden side kommer over ca. 55 grader, udfælder der kalk i vandvarmeren. Derfor skal man ideelt ligge på 50 – 55 grader for at slå bakterierne ihjel og undgå kalk.

b) Asfalt

Herefter præsenterede Rune Jacobsen status for asfaltprojektet. Grundejerforeningen har haft en dialog med kommunen om dette gennem de sidste par år, og emnet har været drøftet på et par generalforsamlinger. Efter sidste års generalforsamling var planen at fremsætte et gennemarbejdet forslag på årets generalforsamling. Imidlertid vendte kommunen pludselig tilbage og krævede en hurtig beslutning, hvorfor bestyrelsen gennemførte en husstandsafstemning. Den gav et stort flertal for at komme i gang, men den affødte også en del spørgsmål. Derfor afholdt bestyrelsen et informationsmøde d. 26. september med deltagelse af en repræsentant for det firma, som skal udføre arbejdet. Referatet herfra er omdelt til alle beboere.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Arbejdet er stadig ikke gået i gang. Årsagen hertil er, at vi ikke ønskede standardløsningen, men en løsning med lidt mindre stenstørrelse. Derfor mente kommunen, at projektet var så anderledes, at Åbrinken selv skulle stå for det hele, mens de kunne nøjes med at udbetale os det standardbeløb, som var afsat til opgaven. Grundejerforeningen finder ikke dette rimeligt og vil ikke skrive under, før ansvarsforholdene er klarlagt tilfredsstillende. Senest har foreningen holdt møde med kommunen d. 12. oktober for at drøfte samarbejdet.

Det er sandsynligt, at vi skal gennemføre en ny afstemning for at bekræfte beslutningen, når vi har et tydeligt beslutningsgrundlag, og vi kender pris, ydelse og ansvarsforhold.

Der var ingen spørgsmål til dette punkt.

c) Legepladsen og de grønne områder

Nana Quistgaard fortalte, at opgaven havde været varetaget af Mads Strandgaard (153), som desværre valgte at stoppe i bestyrelsen i september måned. Inden da havde han som "bestyrelsens grønne mand" forestået indkøb og udskiftning af "Legende børn"-skiltene samt anskaffelsen af de nye borde-bænkesæt, som er opstillet ved legepladsen.

En anden af Mads Strandgaards opgaver har bestået i at holde øje med gartneren. Han har vedligeholdt området pænt i henhold til vores aftale og har endvidere varetaget diverse ekstraopgaver efter aftale med bestyrelsen, herunder beskæring af krattet rundt om legepladsen og reparation af hjulspor på den store græsplæne forårsaget af en vildfarende personbil og det redningskøretøj, der hjalp den fri.

Hvad angår legepladsen, har legepladsudvalget arbejdet på et forbedringsprojekt. Udvalget kan godt bruge flere medlemmers hjælp, og Nana Quistgaard opfordrede de tilstedeværende til at overveje, om det kunne være noget. Det er en hyggelig opgave og utroligt værdsat. Udvalgets vigtigste opgave er at vedligeholde legepladsen, påfylde nyt grus efter behov samt sørge for, at defekte dele bliver udskiftet eller repareret. Der er afsat midler i foreningens budget til dette.

d) Renovering af stier og bomme

Torben Rahbek fortalte, at foreningen med god bistand fra Mikael Otterstrøm (50) havde påbegyndt renoveringen af Åbrinkens stier. I første omgang er stien ved Åkanden (tidligere DanAm) ud til cykelstien langs Nationalmuseet blevet renoveret som et "pilotprojekt".

Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen til pkt. c og d:

Spm: Hvem vedligeholder fortove ud mod stamvejen?

Svar: Det påhviler enderækkehusene.

En beboer kommenterede, at det var besværligt at luge i kantstenen med det antal biler, der holder på stamvejen.

Spm: Husk at få tømt kloakkerne, så de ikke stopper til.

Svar: Lyngby-Taarbæk kommune tømmer brøndene med jævne mellemrum mod betaling.

e) Trivsel i Åbrinken

Nana Quistgaard fortalte om bestyrelsens overvejelser om trivslen i bebyggelsen. De går blandt andet på at genoplive de tanker om en sommerfest, der blev luftet ved sidste generalforsamling, men som ikke førte til noget i 2016.

Herudover har Julie Bang (169) nogle gange arrangeret fællesspisning i Geels Kirkesal. Tilslutningen har været kolossal, men lokalet og faciliteterne er for små og for besværlige at administrere. Det var både nemmere og bedre, hvis foreningen rådede over sit eget fælleshus. Der havde været nogen debat på

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Åbrinkens Facebookgruppe om dette, så Nana Quistgaard foreslog, at man prøvede at undersøge, hvor stor denne interesse var, og hvordan tankerne om et fælleshus kunne realiseres.

Afslutningsvis nævnte Nana Quistgaard, at det var lykkedes endnu en gang at afholde det traditionelle Sankt Hans bål på trods af silende regn. Bestyrelsen efterlyste i den forbindelse bålmasterkandidater. Der blev også der slået katten af tønden til Fastelavn. En stor succes takket være fastelavnsudvalget.

Dirigenten åbnede for spørgsmål og kommentarer fra salen:

Julie Bang (169) bekræftede, at der havde været stor interesse for fællesspisningsarrangementerne, men det fungerede ikke rigtig godt i kirkesalen, da man skulle være i konfirmandstuen, hvor der hurtigt blev trangt. Jakob Arendrup Nielsen (135) fandt tankerne om et fælleshus meget positive. Han havde gode erfaringer fra en forening med et fælleshus, hvor han havde boet. Dirigenten noterede, at det juridiske formål for Åbrinkens Grundejerforening er at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder især at drive fjernvarmeforsyningen og vedligeholde de grønne områder. Der skal derfor tænkes kreativt for at få tankerne om et fælleshus ind under foreningens formål.

Dirigenten bad forsamlingen tilkendegive sin holdning til to spørgsmål:

- Er der stemning for at afholde flere fællesarrangementer? Skønsmæssigt trefjerdedele af de fremmødte svarede ja.
- Er der stemning for at undersøge idéen om et fælleshus? Skønsmæssigt trefjerdedele af de fremmødte svarede ja.

Jakob Schilder-Knudsen (165) nævnte, at det nok var umuligt i praksis for foreningen at købe et hus, da det nok ville kræve, at alle foreningens medlemmer siger ja. Det ville formodentligt være nemmere at få lov til at bygge nyt. Dirigenten var enig i, at det var uvist, om foreningens vedtægter kunne omfatte et fælleshus, men det ville kræve, at der ikke var nogen beboere, der protesterede. Alternativt skulle man ændre vedtægterne, men det vil kræve fuld enighed blandt beboerne. Nana Quistgaard kommenterede, at det netop var forhold som disse som skulle undersøges. Man kunne forestille sig en fond, som ejede huset, eller man kunne forestille sig, at man fik lov til at opføre et fælleshus et sted på Åbrinkens arealer.

Henrik Brade (4) nævnte, at der afholdes fællesarrangementer i Tårbæk på Tårbæk skole. Han foreslog, at man kikkede efter lokaler i nærheden, hvor man kunne afholde de påtænkte arrangementer. Det skal dog være store lokaler, da foreningen har mange medlemmer. Ole Pedersen (99) nævnte, at der var store arealer hvor der kunne bygges. Området var godt nok fredet, men det måtte man kunne drøfte med kommunen. Klaus Faartoft (225) mente, at det måtte være billigere at leje sig frem i stedet for at bygge. Claus Ørsted (161) foreslog Møllen i Fuglevad, hvor der ligger et dejligt stort lokale, som man bare kan leje. Og så har vi jo stadig Kirkesalen og konfirmandstuen.

Konklusionen blev, at bestyrelsen kikker videre på disse ting. Hvis man er interesseret i at deltage i arbejdet kan man henvende sig til bestyrelsen (bestyrelsen@aabrinken.dk).

f) TV, telefoni og internet

Rune Jacobsen gav en status for TV-området. Det er egentlig ikke grundejerforeningens opgave, men vi har en aftale om, at vores administrator administrerer til- og frmeldinger, ændringer af pakker osv., så YouSee kan sende én samlet regning til Åbrinken, som administrator så fordeler. Det giver lidt rabat på pakkepriserne.

Der har tidligere været tanker fremme om at etablere eget fibernet, men den teknologiske udvikling går stærkt, og i dag kan man levere lige så hurtige forbindelser via kobberkabler. YouSee kan sagtens levere internet via TV-kablet, men den mulighed er ikke omfattet af Åbrinkens aftale. Derudover ved vi, at

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



YouSee sætter priserne for TV-pakkerne op ved årsskiftet og samtidig slukker for alle radiokanalerne. Derfor er bestyrelsen i gang med at genforhandle aftalen med YouSee.

Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen:

Spm: Er det generelt, at YouSee slukket for radiosignalerne?

Svar: Det ved vi ikke, men de slukker i Åbrinken efter nytår. Ulrik Honoré (53) præciserede, at det kun er radiosignalet i YouSee's COAX-stik, der slukkes.

Spm: Administration af fællesantennen er uden for vedtægterne, og derfor havde foreningen et separat antennelaug i gamle dage. Det kunne også være en mulighed i fremtiden.

Svar: Ja, bestemt. Bestyrelsen leder efter enhver form for gode løsninger.

Spm: Hvad er hastigheden på en hurtig internet forbindelse i dag?

Svar: Måske 100 Mbit/s. YouSee er begyndt at tale om, at de kan levere 1 Gbit/s.

Spm: Jeg har internet oveni TV-pakken og har det hele hos YouSee. Hvis jeg opsiger TV-et, ryger internettet så også?

Svar: Ja, det er tilfældet i øjeblikket, og det er det, som bestyrelsen ønsker at ændre.

Ole Pedersen (99) fortalte, at han havde siddet i en forening, som havde lavet et fælles anlæg med kobber frem til hver lejlighed, hvilket havde sænket prisen for internettilslutningen til ca. 10% af, hvad den var før. Han bemærkede også, at foreningens administrator ville kunne administrere opkrævningerne for sådan et anlæg, og at det kan være en vigtig nøgle til at få et billigere fastnetsignal. Anne Møgelvang (185) fortalte, at de havde opsagt deres TV-abonnement, men ønskede at beholde bredbåndssignalet. Hvis andre ville noget tilsvarende skulle man være opmærksom på, at YouSee's løsning ikke virkede alle steder. Rune Klausen (67) bekræftede dette: Hos YouSee kan man dele bredbåndssignalet og TV-signalet, bare ikke i Åbrinken. Dirigenten svarede, at det kunne være en god ide at mødes for at finde nogle gode løsninger hos YouSee.

g) Byggesager, lokalplan

Nana Quistgaard berettede kort om bestyrelsen arbejde med byggesager. Bestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt, at den skal høres i forbindelse med alle byggesager og har oplyst kommunen, at vi kun ønsker at blive hørt i forbindelse med sager af generel interesse, hvor bestyrelsen bør indgå i en dialog med kommunen.

Et sådan eksempel er den forestående udarbejdelse af lokalplan for Åbrinken. Det er lidt uklart, hvornår dette starter, men bestyrelsen har fornemmet, at det er højt prioriteret i kommunen, så vi regner med en tidshorisont på 2-3 år. Bestyrelsen har drøftet muligheden for selv at komme med et udspil til ny lokalplan. Målet er, at foreningen får maksimal indflydelse på processen og resultatet, samt at vi får en enklere og hurtigere byggesagsbehandling.

Herefter gav Nana Quistgaard ordet til Ulrik Honoré (53) som på opfordring fortalte lidt om sine erfaringer med solcelleanlæg. Han startede med at fortælle, at hans anlæg er af den type, der producerer strøm, og hvor hele den sydvendte flade af det øverste tag er dækket med solcellepaneler. Der er også nogle huse i Åbrinken, som har solvarmeanlæg, der producerer varmt brugsvand. I disse anlæg er der normalt lagt 3 solpaneler på det lave tag på havesiden.

Ulrik Honoré har etableret sit anlæg i tråd med de anvisninger, som kommunen og grundejerforeningen forhandlede på plads for flere år siden. Han bor i et "stort" hus, men der findes tilsvarende løsninger for "små" huse. Hans anlæg producerer ca. 4.800 kWh om året, hvilket svarer nogenlunde til husstandens elforbrug. Indtil nu havde han ikke haft udgifter eller gener på anlægget, men han vidste, at der næste år vil være et anbefalet serviceeftersyn, der koster 1.200,-. Den eneste gene, han kunne komme i tanke om

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



var, at inverteren brummede lidt, så man skal tænke over, hvor den skal sidde. Hans sidder i garagen og volder ikke problemer.

Derudover bør man tænke lidt over nabogener, så anlægget ikke kaster generende sollys ind hos naboerne. Den løsning, der er godkendt for Åbrinken, giver ikke reflekser til genboerne, og solcellerne kan ikke ses fra nordsiden af huset.

Den økonomiske side var ændret dramatisk, siden han installerede sit anlæg. Dengang målte man husstandens årsforbrug og trak årsproduktionen fra solcellerne fra, hvorefter husejer enten betalte forskellen til sædvanlig elpris eller fik godtgjort overskudsproduktionen til ca. 60 øre/kWh. Denne ordning er siden forringet, så man nu i princippet afregner time for time. Det er langt mindre fordelagtigt, da solcelleanlægget typisk vil producere en masse strøm midt på dagen om sommeren, hvor forbruget er lavt, mens husstanden bruger strømmen om aftenen eller i vinteren. Resultatet er, at der bliver langt flere kWh, der skal sælges som overskudsstrøm (om sommeren), samtidig med, at husejeren skal købe langt flere kWh (om vinteren), og alt i alt bliver indtægten fra anlægget mindre. Til gengæld er prisen for panelerne faldet drastisk siden da, så investeringen er mindre.

Ulrik konkluderede, at hans anlæg leverede det, han havde brug for, og at han ikke havde haft problemer med det indtil nu. Han havde i øvrigt mest lavet det af idealistiske årsager. Han indbød interesserede til at kikke forbi i 53.

Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen:

Spm: Solcellepanelerne synes at ligge meget tæt på taget. Kan de komme af med varmen?

Svar: Hverken montagefolk eller producent har sagt noget til det.

Spm: Kan det virkelig levere al din strøm?

Svar: Ja, i gennemsnit. Der er selvfølgelig vinteraftener, hvor vi bruger meget mere strøm, end anlægget producerer, men det opvejes af de sommerdage, hvor anlægget producerer mere strøm, end vi kan bruge.

Spm: Skal panelerne dække hele tagfladen? Vi bruger så lidt strøm, at vi kan klare os med et mindre anlæg.

Svar: Ja, den godkendte løsning kræver, at hele tagfladen dækkes med paneler, men man kan bruge "døde" paneler i stedet for rigtige paneler. Jakob Schilder-Knudsen (165) bemærkede, at det var op til kommunen at afgøre dette ud fra en konkret forespørgsel. Man kunne altid lave et projekt med færre paneler og ansøge om at få det godkendt. Hertil svarede Henrik Brade (4), at kommunen ikke ville tillade sådanne løsninger.

h) Andet

Dirigenten spurgte, om der var flere spørgsmål til beretningen. Det var ikke tilfældet.

Herefter uddelte Torben Rahbek på foreningens vegne vingaver til de beboere, som havde gjort en ekstra indsats for foreningen i årets løb:

- Jakob Højsted (3) for at være intern revisor.
- Henrik Brade (4) for at være revisorsuppleant.
- Marianne Hallberg (31) for sin indsats i fastelavnsudvalget.
- Mikael Otterstrøm (50) for sin indsats med udskiftning af bomme og belægning på stier.
- Ole Bendixen (116) for sin indsats i fastelavnsudvalget.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



3) Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab. Han havde følgende bemærkninger:

- Den eksterne revisors gennemgang havde ikke givet anledning til forbehold.
- Intern revisor havde nogle spørgsmål til en række punkter, som kassereren ville uddybe under præsentationen af regnskabet.
- Drift-og rådighedsvagt, 244.722,- lyder umiddelbart dyrt. Posten dækker over, at Holte Fjernvarme har en vis overvågning af deres eget anlæg. Det koster ca. 110.000,- om året. Herudover overvåger Holte Fjernvarme vores eget net. Det koster også ca. 110.000,- om året.
- Vedligeholdelse af varme og rør anlæg, 62.500,- virker højt taget i betragtning, at fjernvarmerørene ikke er ret gamle, men der er en del reparationer på de gamle dele af anlægget i kælderen under 78. Bestyrelsen er så småt i gang med at udskifte disse dele.
- Gartner og grønne områder fluktuerer voldsomt af to årsager: For det første har gartneren udført nogle ekstra oprydningsopgaver i årets løb, blandt andet beskæring af træer ved legepladsen og ved bålpladsen. For det andet har der været rod med betalingen af to gamle regninger fra 2013 og 2014, som først er betalt i år. Det alene giver en "merudgift" på over 40.000,- i år.
- Udgiften til snerydning virker høj. Det skyldes, at vores snerydningsaftale med kommunen er en fastprisaftale, der kun afhænger af vejarealet, og ikke af, om det sner.
- Posten "Porto og gebyrer" dækker gebyrer til NETS for vores månedlige opkrævninger. Det står for ca. 15.000,- af den totale udgift på 17.216,-. Hertil kommer et par tusinde til omdeling.
- Posten "Diverse" på -4.515,- skyldes en tilbagebetaling af abonnement på muldvarpebekæmpelse. Leverandøren opsagde abonnementet, da de ikke længere kunne levere ydelsen.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål fra salen:

- Drift-og rådighedsvagten koster meget. Undersøger bestyrelsen mulighederne for at få dette billigere? Ja. Vi kan ikke gøre noget ved den del, der vedrører Holte Fjernvarmes overvågning af deres eget anlæg, men vi er i gang med at indhente et tilbud på serviceringen af vores eget net.
- Torsten Rich (95) noterede, at der var faldet en linje med underskrifter ud af det omdelte regnskab. Kassereren svarede, at han havde undersøgt det sammen med administrator, og der var sket en fejl i formateringen, da filen blev printet. Man havde dog fundet, at det var en kosmetisk fejl, der ikke havde betydning for forståelsen af regnskabet, så man ville derfor ikke "bruge en regnskov" på at trykke og omdele en ny udgave. Fejlen var dog rettet, så alle bestyrelsens medlemmer ville skrive under på regnskabet.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet.

Kassereren forelagde herefter det detaljerede regnskab for Åbrinkens 60-årsfødselsdag. Det gav ikke anledning til bemærkninger.

4) Bestyrelsens forslag til budget

Kassereren fremlagde bestyrelsens forslag til budget. Hovedparten af posterne var en fremskrivning af udgifterne fra sidste år svarende til et uændret aktivitetsniveau. Der var dog fire markante undtagelser:

- Vores fjernvarmemålere skal have skiftet batteri i løbet af vinteren. Derfor er afsat 100.000,- til "Målerverifikation, Kamstrup".
- Vi skal have udskiftet trykholdeudstyret i centralen i nr. 78, da den gamle er slidt op og desuden støjer i en grad, der generer beboeren. Derfor er budgettet til "Vedligeholdelse af varme og rør anlæg" forøget med 100.000,- til i alt 150.000,-.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



- Der er afsat 140.000,- til fornyelse af bomme ved stier jfr. forslag a under punkt 5.
- Der er afsat 115.000,- til asfaltering, jfr. beslutningen på sidste års generalforsamling. Da arbejdet ikke er kommet i gang, er pengene overført til dette års budget.

Disse udgifter gør, at bestyrelsen foreslår, at de månedlige indbetalinger øges med 200 kr. pr. hus indtil videre, forventeligt indtil udgangen af 2017.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål:

- Poul Svendsen (36) og Inge Repsdorph (94) bemærkede, at flere af forslagene under punkt 5 ville have en indflydelse på budgettet, hvis de blev vedtaget. Kassereren bekræftede dette.
- Anne Møgelvang (185) mente, at det var uhensigtsmæssigt, at der var tvivl om, hvor længe de forhøjede indbetalinger skulle bibeholdes. Hun foreslog, at man begrænsede perioden til og med udgangen af 2017. Kassereren svarede, at det var fornuftigt, og at der skulle holdes generalforsamling inden da, hvor man kunne tage stilling til en eventuel fortsættelse.

Generalforsamlingen godkendte herefter forslaget til budget.

5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

a) *Forslag om reovering af gangstier i Åbrinken*

Torben Rahbek begrundede forslaget. Sidste år havde generalforsamlingen vedtaget at reovere gangstien ved børnehuset Åkanden (DanAm) og derefter reovere de øvrige stier i et tempo på et par stier om året, idet beløbet hertil skulle tages over driften. Imidlertid havde entreprenøren tilkendegivet, at det ville blive billigere, hvis vi tog alle stierne i én ombæring. Bestyrelsen foreslog derfor, at vi gav entreprenøren besked om at fortsætte.

Dirigenten sendte forslaget til afstemning. Det blev vedtaget med overvældende flertal - kun et par stykker stemte imod.

b) *Forslag om tilskud til en Åbrinken sommerfest i 2017*

Nana Quistgaard fortalte, at sidste års generalforsamling havde vedtaget et tilsvarende forslag, men desværre havde det ikke været muligt at samle kræfter, der kunne realisere det, og derfor genfremsattes forslaget. Idéen var, at grundejerforeningen skulle støtte med et beløb, der kunne gå til noget fælles, eksempelvis musik, tilslutning til elektricitet, leje af en slush-ice maskine eller andet.

Dirigenten åbnede for spørgsmål og kommentarer:

- Inge Repsdorph (94) fandt, at sommerfesten burde holdes adskilt fra grundejerforeningen.
- Ole Pedersen (99) nævnte, at han er formand for den lokale spejdertrup, og han gerne vil undersøge, om grundejerforeningen kan leje spejderhytten til festen.
- Jakob Schilder-Knudsen (165) støttede forslaget og håbede, at alle beboere kunne få glæde af sådan en fest.

Dirigenten sendte forslaget til afstemning. Det blev vedtaget med overvældende flertal - kun en håndfuld beboere stemte imod.

Nana Quistgaard bad derefter om tilmeldinger til et festudvalg. Følgende meldte sig:

- Julie Bang (169)
- Anne Møgelvang (185)
- Christoffer Lythcke (14)

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



- Ole Pedersen (99)
- Jakob Schilder-Knudsen (165)
- Inge Wiberg (83)
- Inge Lis Larsen (35)

Nana Quistgaard foreslog, at man sigtede efter at afholde festen sidste lørdag i august.

c) *Forslag vedr. etablering af rørfond*

Morten Mandrupsen fortalte, at foreningen ikke kan tegne en forsikring på det fælles rørsystem til varmemeforsyningen. Derfor er foreningen ikke forsikret mod eksempelvis rørbrud. Derudover har foreningen et efterslæb på vedligeholdelsen af varmecentralerne, som kan give uøkonomisk og upålidelig drift samt være til gene for beboerne ved varmecentralerne. Derfor foreslås det, at vi opretter en rørfond, så vi selv har penge "i kassen" til reparation af større skader eller til større udskiftninger og fornyelser af komponenter på anlægget.

Forslaget var, at rørfonden skulle vokse til 15 millioner i løbet af en 40-årig periode, så man havde til fornyelse af rørene til den tid, men man kunne rimeligvis spørge, om man skulle nøjes med at spare eksempelvis en halv million sammen, så man "kun" havde til reparation af større skader.

Dirigenten åbnede for spørgsmål og kommentarer fra salen:

- Flere beboere fandt, at det var klogt at sikre foreningen et vist beredskab mod uheld. Foreningen ville givetvis sagtens kunne låne pengene, hvis det skulle være, men det ville sikkert blive dyrt, hvis det skulle ske med kort varsel. På den anden side var det svært at spå om rørenes holdbarhed, og renten var så lav i øjeblikket, at det ville koste foreningen penge at spare op, så det var næppe klogt at spare sammen til en totaludskiftning allerede nu. En begrænset opsparing på måske en halv million lød fornuftigt.
- Ole Pedersen (99) foreslog, at man overvejede at etablere overvågning af delstrømmene på nettet, så man kunne detektere rørbrud tidligt. Inge Repsdorph (94) spurgte, om der ikke allerede var en overvågning af vandtab? Torben Rahbek svarede, at Holte Fjernvarme aflæste en vandmåler i kælderen under 78 en gang om ugen og vurderede eventuelle vandtab ud fra dette.
- Per Bøgelund Hansen (149) spurgte, om der ikke var en besparelse på forsikringen, som kunne betale rørfonden? Kassereren svarede, at udgiften til forsikring var taget ud af budgettet, da Alm. Brand havde opsagt forsikringen omkring 2005.
- Poul Svendsen (36) noterede, at den ekstra udgift skulle inkluderes i budgettet. Kassereren bekræftede dette.
- Poul Svendsen (36) spurgte, hvilke fejl det var tanken at betale fra denne fond? Morten Mandrupsen svarede, at brud på fjernvarmerørene kunne blive meget dyre at reparere, hvis de sker på helligdage eller om aftenen. Formanden tilføjede, at fonden var øremærket til større reparationer på fjernvarmesystemet. Derudover ville foreningen have et driftsbudget til de løbende opgaver.
- Der blev også spurgt om den almindelige husstandsforsikring dækkede sådanne skader? Dirigenten svarede, at den kun dækkede "pludselig opstået skade". Torben Rahbek tilføjede, at rørbrud i terrænet mellem husene ikke blev dækket af husstandsforsikringen.
- Dirigenten forklarede, at pengene regnskabsmæssigt blev sat "til side" i en såkaldt reservefond. Der blev ikke oprettet en egentlig fond til formålet.

Dirigenten opsummerede forslaget: Skal foreningens medlemmer hver indbetale ekstra 150,- pr. måned til en sådan rørfond, indtil der er sparet 500.000,- sammen? Dette forslag blev vedtaget med overvældende flertal, idet kun to beboere stemte imod.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



d) **Forslag om opretning af kantsten og overførsler i Åbrinken**

e) **Forslag om opretning af fortove i Åbrinken**

Disse to forslag blev behandlet sammen.

Poul Svendsen (36) motiverede forslag d. Han havde fra asfaltinformationsmøder fået det indtryk, at kommunen kun ville betale for den absolut nødvendige opretning af kantsten. Det mente han ikke vi kunne være tjent med, da det ville efterlade et halvsjusket indtryk, og derfor foreslog han, at man fik rettet alle kantsten op. Begge forslag havde at gøre med en generel forskønnelse af Åbrinken.

Dirigenten åbnede for spørgsmål og kommentarer fra salen:

Henrik Brade (4) nævnte, at det også ville være nødvendigt at rette fortovene op. Flere husejere fortalte, at de med succes havde fået kommunen til at gøre dette. Blandt andet havde der været et par mand beskæftiget hermed i nordligste rækker. Dette arbejde burde kommunen fortsætte med.

Et par beboere spurgte, hvad det ville koste? Formanden oplyste, at udgiften til opretning af kantsten udgjorde størstedelen af prisen for det dyreste af de to forslag fra husstandsafstemningen, og der var endda ikke tale om en fuld opretning af alle kantsten. Da der ikke var fuld klarhed over økonomien, var der en del, der foreslog, at man udskød afstemningen, til der forelå et færdigt forslag om asfaltering.

Forslagsstiller var enig og accepterede at trække de to forslag tilbage. Bestyrelsen inkluderer det i asfaltprojektet. Formanden bad dog om at få en indikation fra generalforsamlingen af, om der var interesse for at undersøge disse to punkter nærmere. En hurtig afstemning viste et pænt stort flertal for dette.

f) **Forslag om, at hunde skal holdes i snor på Åbrinkens arealer**

Vibeke Barkentin (177) motiverede sit forslag. Der er mange, der lufter hund i Åbrinken, eller går med hunden gennem Åbrinken på vej ned i Mølleådal. Det kan genere små børn, der er bange for hunde, og hun foreslog derfor, at der blev sat skilte op ved de naturlige gennemgangsveje i Åbrinken om, at hunde skal holdes i snor.

Dirigenten åbnede for spørgsmål og kommentarer fra salen:

- Har foreningen hjemmel til sådan noget? Ja, det har vi.
- Hundeloven kræver vel allerede, at hunde holdes i snor? Nej, hundeloven kræver kun, at hunden er "under fuld kontrol".
- Birger Mikkelsen (125) kommenterede, at børn og hunde altid har været en del af miljøet i Åbrinken, og det ikke har voldt problemer. Han syntes, at det meget dramatisk at sætte skilte op og foreslog i stedet, at grundejerforeningen henstillede til folk at vise hensyn.
- Henrik Sander-Jensen (257) mente, at det ville være meget vanskeligt at håndhæve et forbud.
- Der var flere kommentarer om, at hundeejere skal vise hensyn, og en hundeejer bad om, at man sagde det direkte til hundeejeren, hvis man oplevede noget ubehageligt. Alene det, at debatten havde fundet sted, ville gøre, at folk tænkte ekstra over det og var mere opmærksomme på deres hunds adfærd.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning. Der var et overvældende flertal imod, idet kun en halv snes beboere stemte for. Forslaget var dermed faldet.

g) **Forslag om, at legepladsudvalget får eget budget til vedligehold og udvikling af legepladsen**

Jørgen Bue (255) fortalte, at det nuværende legepladsbudget var utilstrækkeligt til fornyelse eller nyan-skaffelser til legepladsen. Det rakte kun til det mest nødvendige vedligehold. Derfor foreslog udvalget, at

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



der blev øremærket et beløb på 50.000,- til legepladsen. Beløbet skulle fremskaffes ved, at der i indeværende år blev afsat 40.000,- og derefter 10.000,- om året, idet "indbetalingerne" skrues ned, hvis maksimum på 50.000,- "i kassen" nås. Beløbet kan disponeres efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Dirigenten åbnede for spørgsmål og kommentarer fra salen:

Spm: Er der overblik over, hvad man kan og må?

Svar: Man skal forestille sig en cirkel, der omkranser den nuværende legeplads. Denne cirkel må ikke udvides, men vi må gerne udskifte legepladsredskaber inden for cirklen. Jakob Schilder-Knudsen (165) mente, at det var svært at ændre noget på legepladsen. Man må gerne udskifte ting, men må ikke tilføje noget. Kommunen har dog indikeret, at de kunne være lydhøre over for ændringsforslag. Ole Pedersen (99) mente, at de nuværende redskaber var sat op, uden nogen havde søgt om tilladelser.

- De nuværende ting er lavet i robinietræ. Fortsæt med det.
- Der kommer en legepladsinspektør hver andet år og checker, at legepladsen er sikker.
- Anne Mette Rich (95) spurgte, om det var rigtigt forstået, at beløbet på 40.000,- er et engangsbeløb. Jørgen Bue bekræftede dette. Dirigenten opsummerede, at det er 40.000,- i år og derefter 10.000,- om året, indtil der står 50.000,- "på kontoen".
- Poul Svendsen (36) spurgte, hvad pengene skulle bruges til, hvis man ikke måtte ændre på legepladsen. Jørgen Bue (255) svarede, at han ikke var bekendt med fredningsreglerne, men man kunne jo altid udarbejde et projekt og søge kommunen.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning. Det blev vedtaget med et overvældende flertal for.

Jørgen Bue (255) sluttede med at opfordre flere til at deltage i udvalget. Anja Trolle (157) meldte sig i pausen, og efterfølgende har TausThorsen, Anders Dragsted og Ole Bendixen meldt sig via foreningens Facebook-gruppe. Yderligere medlemmer, der er interesseret i at komme med i legepladsudvalget kan henvende sig til bestyrelsen (bestyrelsen@aabringen.dk).

h) Forslag om forberedelse af lokalplan for Åbrinken

Vibeke Barkentin (177) fremlagde forslaget. Kommunen vil udarbejde en lokalplan for Åbrinken på et eller andet tidspunkt. Det var lidt uvist hvornår, men hun foreslog, at der allerede nu blev afsat lidt penge til konsulentbistand til at hjælpe grundejerforeningen i gang. Nana Quistgaard supplerede med, at bestyrelsen ikke selv havde fremsat forslaget, men at man støttede det. Der er formodentligt meget arbejde forbundet med sådan en opgave, og alle i bestyrelse har travlt i forvejen, så derfor kan konsulentbistand bruges til at få opgaven godt i gang.

Henrik Brade (4) mente, at det er en god idé, men foreslog, at man startede med at nedsætte et lokalplanudvalg, der skal skaffe sig overblik over de ændringer, der er lavet siden sidste udgave af husbogen. Man kan eksempelvis rådføre sig med "tofterne", som fik lavet lokalplan for nogle år siden. Han deltagere selv i sådan et udvalg.

Bent Isager (59) fortalte, at han havde været i kontakt med forvaltningen, som havde fortalt, at de regnede med at starte arbejdet i 2017. De ville kontakte foreningen for at lægge en plan. Henrik Brade (4) lovede at følge op.

Poul Svendsen (36) fandt, at det var en god idé med sådan et udvalg, men man skal vide, hvad sådan en konsulent bliver sat i gang med. Der er nok mange holdninger til, hvordan husene skal se ud, og det bør ikke være en ekstern konsulent, der skal bestemme, hvad der er rigtigt eller forkert. Jakob Schilder-Knudsen (165) var enig i, at det var en god idé at lave en gennemgang af løsningerne, men det var svært at lave forslag til ens løsninger.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Dirigenten opsummerede, at forslaget var at nedsætte et lokalplanudvalg, som kunne hente bistand for de 50.000,- og derefter iværksætte en proces eller en høring i foreningen. Det ville ikke være udvalgets opgave at tage stilling til løsninger, men alene at lave de oplæg, der skal drøftes i foreningen. Han spurgte forsamlingen, om de var enige i, at det var en god idé at lave sådan et lokalplanudvalg og spurgte, om nogen ville melde sig. Ud over Henrik Brade (4) meldte Poul Svendsen (36) og Søren Boesen (79) sig.

Henrik Brade (4) tilføjede, at hvis en beboer har opført noget med en gyldig byggetilladelse, så vil det per definition være i orden. Det eneste, der potentielt kunne give problemer, var løsninger, hvor der ikke var opnået byggetilladelse.

Nana Quistgaard tilføjede, at beboerne i dag oplever meget lange sagsbehandlingstider i forbindelse med byggesager. Dette burde blive løst med en lokalplan. Anne Møgelvang (185) fandt, at det var positivt, men det var også vigtigt, at beboerne var enige om, hvordan Åbrinken skal se ud. Foreningen burde gøre sig selv den tjeneste at bruge lidt energi på at finde ud af det.

Dirigenten sendte herefter forslaget til afstemning. Det blev vedtaget med et stort flertal for.

Medlemmer, der er interesseret i at komme med i lokalplansudvalget, kan henvende sig til bestyrelsen (bestyrelsen@aabrinken.dk).

i) Forslag om etablering af et magasin for originale Åbrinken-bygningsdele

Forslagsstiller Klaus Weber (61) konstaterede, at der ofte var beboere, som kasserede forskellige originale "Åbrinken-dele" i forbindelse med renoveringsprojekter, og samtidig så man ofte andre beboere, som efterlyste sådanne dele til deres renoveringsprojekter. Der foreslog han, at foreningen drev et mindre "mellemlager" af sådanne dele, eventuelt i et af kælderrummene ved varmecentralerne.

Dirigenten takkede forslagsstiller og åbnede for spørgsmål og kommentarer fra salen:

- Tanken bag forslaget er sympatisk, men der er en risiko for at et sådant lager "sander til" i tidens løb. Er det ikke tilstrækkeligt at annoncere sådanne dele via Åbrinkens Facebookgruppe?
- Der er ikke plads i de kælderrum, som foreningen har adgang til. Desuden ejer foreningen ikke rummene, men har kun en tinglyst brugsret. Det vides ikke, om man kan bruge den til at få lov til at opmagasinere gamle bygningsdele.
- Man kunne måske leje en boks hos Pelican selfstorage?

Herefter gennemførtes to afstemninger på grund af uenighed om afstemningstemaet.

I den første afstemning stemte beboerne om, hvor vidt der var interesse for forslaget, hvis undersøgelser førte til, at man kan gennemføre magasineringen på fornuftig og hensigtsmæssig måde. Et pænt stort flertal stemte for dette forslag, skønmæssigt 40 – 50 beboere for og ca. 10 imod.

I den anden afstemning stemte man om, hvor vidt forslaget skulle vedtages uden forudgående undersøgelser. Det blev forkastet med 26 stemmer for og 27 imod.

6) Valg til bestyrelsen

Alle medlemmer af den siddende bestyrelse på nær Mads Strandgaard (155) havde forud for generalforsamlingen tilkendegivet, at de var villige til at modtage genvalg.

Klaus Weber (61) og Ole Pedersen (99) meddelte, at de var interesserede i at træde ind i bestyrelsen.

Der var ikke yderligere kandidater, så bestyrelsen blev valgt uden kampvalg og har herefter følgende medlemmer:

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



-
- Klaus Weber (61)
 - Morten Mandrupsen (74)
 - Nana Quistgaard (193)
 - Ole Pedersen (99)
 - Rune Jacobsen (69)
 - Torben Rahbek (38)

Bestyrelsen vil konstituere sig efter generalforsamlingen.

7) Valg af to revisorer

Foreningens revisorer var Jakob Højsted (3) som intern revisor og firmaet Grant Thornton som ekstern revisor.

Begge var villige til at modtage genvalg og blev valgt.

8) Valg af revisorsuppleant

Revisorsuppleanten, Henrik Brade (4) havde tilkendegivet, at han var villig til at modtage genvalg.

Han blev valgt.

9) Eventuelt

Parkering i Åbrinken

Inge Repsdorph (94) henstillede, at man kun parkerede i den ene side af stamvejen i Åbrinken, da det ellers var meget besværligt at køre på vejen.

Radioantenne

Birger Mikkelsen (125) fortalte, at han havde en lille antenne (en "UFO") til at fange signaler til radioen. Den sad ude på terrassen.

Træer på I.C. Modewegs Vej

Jette van der Zee (5) spurgte, om nogen vidste noget om beskæring af træerne på I.C. Modewegs Vej?

Inge Wiberg (83) svarede, at hun havde spurgt i kommunen, og hun ville rykke.

Åbrinken jubilæumsbog

Inge Lis Larsen (35) fortalte, at hun stadig havde et antal af jubilæumsbogen liggende. Interesserede var velkomne til at komme forbi i nr. 35 og hente et eksemplar.

Afslutning

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere punkter og afsluttede generalforsamlingen.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Således passeret:

Lyngby, d. /11 - 2016

Åbrinken, d. /11 - 2016

Uffe Thorlacius, dirigent

Rune Jacobsen, Åbrinken 69, formand

Efterskrift

Den nye bestyrelse har konstitueret sig

Bestyrelsen har på sit første møde 26. oktober konstitueret sig som følger:

- Formand, Rune Jacobsen, Åbrinken 69
- Kasserer, Torben Rahbek, Åbrinken 38
- Morten Mandrupsen, Åbrinken 74
- Ole Pedersen, Åbrinken 99
- Nana Quistgaard, Åbrinken 193
- Klaus Weber, Åbrinken 61

Kontaktpersoner vedrørende bestyrelsens arbejdsopgaver er:

- Varme & varmeanlæg: Morten Mandrupsen
- Grønne områder, økonomi og sekretariatsopgaver: Torben Rahbek
- Hjemmeside, nyhedsbreve, kommunikation og lokalplan: Nana Quistgaard
- Signallevering for TV/internettet og opgaver vedr. varmeanlæg: Ole Pedersen
- Lokalplan, samt henvendelser om originalt bygningsinventar og udstyr: Klaus Weber
- Vejareal, myndighedskontakt, signalanlæg for TV/internet: Rune Jacobsen

Kontaktoplysninger findes på foreningens hjemmeside.

Man er også altid velkommen til at kontakte bestyrelsen via vor fælles adresse bestyrelsen@abrinken.dk.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bilag:

- Revideret budget inkl. de på generalforsamlingen vedtagne forslag
- Brev til foreningen fra YouSee om fremtidige priser og lukning af radiosignalet

www.aabrinken.dk