
Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Referat af ordinær generalforsamling i Åbrinkens Grundejerforening torsdag d. 16. november 2017 i Teatersalen, Maskinmesterskolen, Gyrithe Lemches Vej 20, Lyngby

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens beretning
 - a) Varmeforsyningen
 - b) Asfalt
 - c) Lokalplan mv.
 - d) Legepladsen
 - e) Grønne områder
 - f) Trivsel i Åbrinken
 - g) TV, telefoni og internet
 - h) Fibernet
 - i) Andet
- 3) Det reviderede regnskab fremlægges til godkendelse
- 4) Bestyrelsens forslag til budget
- 5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a) Forslag om investering i nye varmemålere – for at få billigere varme og varmt brugsvand
 - b) Forslag om arkitektbistand til at udarbejde konkrete forslag til design og anvisninger til ombygninger/renovering af Åbrinkens huse
 - c) Afstemning om hvorvidt der fortsat skal kunne etableres solcelleanlæg i den nuværende form
 - d) Forslag om fornyelse af belægningen på boulebanean
 - e) Forslag om fast budget til sommerfest
 - f) Forslag om indkøb af to festtelte til foreningen
 - g) Afstemning om udlægning af røde skærver i stedet for sorte, når vejbelægningen fornyes
 - h) Forslag om at genoverveje asfalthøsningen
 - i) Forslag om "Et løft af Åbrinken - Afstemning om glat sort asfalt i stedet for sorte eller røde skærver, når vejbelægningen fornyes"
- 6) Valg til bestyrelsen
- 7) Valg af to revisorer
- 8) Valg af revisorsuppleant
- 9) Eventuelt

Den siddende bestyrelse:

Rune Jacobsen (69), formand

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Torben Rahbek (38), kasserer
Morten Mandrupsen (74)
Ole Løgtholt Pedersen (99)
Nana Quistgaard (193)
Klaus Weber (61)

Der var skønsmæssigt fremmødt ca. 100 beboere repræsenterende 102 huse (inklusive 21 fuldmagter).

Referat:

1) Valg af dirigent

Nana Quistgaard bød velkommen til årets generalforsamling og introducerede bestyrelsens medlemmer.

Hun foreslog Uffe Thorlacius som dirigent. Han blev valgt.

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

2) Formandens beretning

Som året før blev formandens beretning præsenteret på den måde, at de enkelte emner blev præsenteret af det bestyrelsesmedlem, som sad med området.

a) Varmeforsyningen

Morten Mandrupsen fortalte om årets arbejde med varmforsyningen. Det havde været lidt af en gyserhistorie, der havde medført betydeligt større udgifter end forventet fra årets start. De mest markante hændelser var:

- Opsigelse af serviceaftalen med Holte Fjernvarme. Foreningen havde oplevet at modtage service og rådgivning af stærkt vigende kvalitet fra Holte og havde derfor indhentet tre konkurrerende tilbud. De var på omkring 10.000,- pr. år og dermed betydeligt billigere end Holte Fjernvarmes pris på ca. 250.000,- om året. Derfor har foreningen skiftet til Allan Bentsens VVS. Vi vil evaluere den nye aftale efter et år.
- Det betød, at foreningen skulle investere i et SRO-anlæg til overvågning af fjernvarmesystemet for at kunne skifte serviceudbyder. Det havde kostet 130.000,-.
- Det gamle blødgøringsanlæg var slidt op, så der kom for meget kalk i vores fjernvarmevand. Det blev skiftet og kostede 75.000,-.
- Den gamle pH-reguleringsanlæg virkede ikke, så vandet blev for "surt", så det "åd" rørene indefra. Det blev skiftet, hvilket kostede 25.000,-.
- Trykholdeanlægget i den sydlige varmekreds (som forsynes fra nr. 78) var blevet skiftet som vedtaget på generalforsamlingen i 2016. Det kostede 120.000,-.
- En af pumperne i den sydlige varmekreds var gået i stykker og blev udskiftet. Det kostede 10.000,-.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



- Endelig var der blevet installeret en vakuumløfter i den sydlige varmekreds for at fjerne restluft i fjernvarmevandet. Det kan mindske slitage på rørene og mindske energiforbruget til at pumpe vandet rundt i kredsen.

Derudover var der foretaget diverse mindre udskiftninger i den nordlige varmekreds (forsynet fra nr. 195).

Morten Mandrupsen sluttede med at komme med nogle bud på, hvad der kunne forventes i den nærmeste fremtid:

- Den ene af varmevekslerne i varmecentralen i nr. 195 er kalket til og skal skiftes snarest, da den koster foreningen mange penge i energispild.
- Der er en utæthed i fjernvarmerørene i rækken 32-52 og 59-71, som gør, at anlægget mister ca. 300 liter vand i døgnet. Det koster dyrt i merforbrug af de kemikalier, der tilsættes fjernvarmevandet for at blødgøre det. Derfor leder vi efter utætheden for at få den lukket hurtigst muligt.
- Vi har planer om at indkøbe nye målere til alle huse jf. forslag a senere på dagsordenen.
- Billig produktion af varmt brugsvand ved hjælp af krydsvarmevekslere er også på skitsestadiet.
- Der er nogle muligheder for at optimere driften af anlægget, som p.t. ikke realiseres. Dem satser bestyrelsen på at komme i gang med, når vi har ryddet op i "skeletterne i skabet".

Dirigenten takkede og åbnede for spørgsmål fra salen:

Bem: Fjernvarmeudvalget fortjener stor ros for et stort og veludført arbejde,

Spm: Er der dokumentation på anlægget?

Svar: Ja, nu er der.

Inge Repsdorph (94): Kan foreningen ikke "komme efter" Holte Fjernvarme, når de ikke har opfyldt deres del af serviceaftalen?

Svar: Bestyrelsen vurderede, at det ikke var umagen værd, og at det ville blive for dyrt i forhold til det forventede udbytte, så vi valgte i stedet blot at komme ud af aftalen hurtigst muligt.

Inge Repsdorph (94): Hvor hurtigt kom vi ud af aftalen?

Svar: Der var seks måneders opsigelse til 31. juni, så vi havde ny udbyder pr. 1. august 2017.

Mads Strandgaard (153) foreslog, at bestyrelsen fremover kontaktede foreningens advokat, når der skulle drøftes kontraktuelle forhold.

b) Asfalt

Rune Jacobsen tog ordet og præsenterede status for asfaltprojektet. Det var efterhånden en langvarig aktivitet, som havde været diskuteret på et par generalforsamlinger, men nu havde foreningen fået en aftale med kommunen om udlægning af en standardoverfladebelægning (med små skærver). Aftalen betyder ovenikøbet, at kommunen opretter fortove og reparerer vejarealet uden ekstra omkostninger for grundejerforeningen. Dermed er vi klar til at komme videre med asfaltprojektet.

Dirigenten takkede og åbnede for spørgsmål fra salen:

Bent Isager (59): Også her fortjener bestyrelsen stor ros for sit arbejde.

Inge Repsdorph (94): Vi har chaussesten mellem fortovsfliser og kantsten. Kan det bibeholdes, eller skal der udlægges asfalt som på fortovet ud for nr. 1 – 17?

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Svar: Den første vej (1 – 17) er en prøvevej, som kommunen har valgt at udføre for at få nogle erfaringer med arbejdet. Beboerne har kontaktet kommunen undervejs for at få leveret diverse ekstra ydelser mod betaling.

Christian Højfeldt (17): Der har været en god dialog med kommunens medarbejdere under hele forløbet, og de har været meget åbne over for ændringer og ekstra ydelser. Alt, hvad der er lavet på den første vej, er lavet efter aftale med vejens beboere.

Rune Jacobsen afsluttede med at fortælle, at kommunen ville orientere de berørte beboere, efterhånden som arbejdet skred frem.

c) *Lokalplan mv.*

Klaus Weber fortalte om foreningens samarbejde med kommunen om lokalplan for Åbrinken. Lokalplanen vil udstikke rammer for, hvordan Åbrinken skal se ud, men den giver også nye frihedsgrader.

Han erindrede om, at der var blevet nedsat et lokalplansudvalg efter sidste års generalforsamling til at komme med input til lokalplansforslaget. Udvalget havde været 12 personer fra starten, men var siden skrumpet møde for møde. Et af de håndgribelige resultater af udvalgets arbejde var den arkitektoniske redegørelse, som et arkitektfirma havde udarbejdet. Den havde været til stor hjælp for udvalget i deres drøftelser med kommunens tekniske forvaltning. Fremadrettet kan den være til inspiration for beboerne fremover.

Han fortalte videre, at lokalplanen ikke forventedes at blive særligt vidtgående. Det var derfor op til foreningen selv at følge op med supplerende vejledninger, for eksempel beskrivelser af foreskrevne standardløsninger for hyppige ombygninger eller vedligeholdelsesarbejder. Dette pegede frem på forslag b fra bestyrelsen.

Han understregede, at lokalplanen kommer. Kommunen ønsker den for at kunne forenkle sin administration. Han opfordrede derfor beboerne til at engagere sig og søge medindflydelse. Der havde været beboermøde om lokalplansarbejdet 14 dage tidligere, hvor cirka 60 beboere havde deltaget og hørt om det nyeste udkast til lokalplan. Præsentationen og et notat med spørgsmål-svar fra mødet findes på foreningens hjemmeside.

Han sluttede med at fortælle, at lokalplanen nu forelå i tredje udkast, som skulle sendes til politisk behandling. Lokalplansudvalget havde ikke haft lejlighed til at kommentere på dette. Han gættede på, at høringsen ville foregå i februar-marts og have en høringsfrist på 8 uger. På det tidspunkt ville alle beboere i Åbrinken få tilsendt det færdige udkast. Henrik Brade (4) noterede, at forvaltningen endnu ikke havde sendt tredje udkast til politisk behandling i byplansudvalget.

Vibeke Barketin (177) tilføjede, at den normale proces er, at kommunen vedtager et udkast til lokalplan, hvorefter beboerne høres. Normalt vil der følge et beboermøde herefter. Hun opridsede herefter de væsentligste forskelle i foreliggende udkast i forhold til den eksisterende praksis:

- Tilbygninger på havesiden i de store huse bliver ikke tilladt.
- Der defineres et nyt byggefelt til vindfang foran huset på de store huse.
- Loft-til-gulv vinduer mod havesiden i stueetagen bliver tilladt.
- Hvis taget skal udskiftes, skal der anvendes skiftereternit.
- Der tillades kun et vindue i garagetaget.
- Reglerne for placering af skure i haven præciseres.

Hun tilbød at være med til at udfærdige et fælles hørings svar, hvor interesserede kunne underskrive sammen. Det var hendes erfaring, at beboerne stod stærkere, hvis de gav deres tilbagemeldinger gruppevis.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen:

Morten Mandrupsen (74): Hvorfor er det skidt, at Åbrinken "kun" er i bevaringsklasse 4? Højere bevaringsklasser betyder, at bygningerne er fredede. Det gør vedligeholdelse meget mere besværlig.

Henrik Brade (4): Det er korrekt, at der er mere kontrol med ændringer i bevaringsklasse 3 for at "beskytte et hus bedre mod beboernes fantasier". Der er til orientering ca. 500 ejendomme i klasse 3 i kommunen.

Spm: Er det korrekt, at finpudsningen af lokalplanen sker i høringsfasen?

Henrik Brade (4): Ja, processen er typisk, at det forslag, der sendes i høring, har været drøftet mellem forvaltningen og den pågældende grundejerforening. Der sker en politisk behandling af dette forslag, men den er ret overfladisk. Derefter foregår høringen, og så sker den detaljerede politiske behandling, hvori høringsmaterialet indgår. Så der forslag, der sendes i høring er ikke "mur- og nagelfast".

Carsten Kjellerup (2): Det er en god idé med en koordineret tilbagemelding i høringsfasen, så den støtter vi.

d) Legepladsen

Torben Rahbek fortalte, at året på legepladsen var gået med den nødvendige vedligeholdelse, herunder fornyelse af sandet. Derudover havde legepladsudvalget arbejdet med et forslag til en ny indretning af legepladsen. Forslaget havde dog været en del dyrere end den økonomiske ramme, der var blevet godkendt på sidste års generalforsamling, og det visuelle indtryk havde været noget anderledes end den nuværende legeplads, og derfor havde bestyrelsen foreslået udvalget at fremsætte dette som et forslag til årets generalforsamling. Det var imidlertid ikke sket, så udvalget arbejdede formodentligt videre med sine planer.

Derudover nævnte han, at det var tid til det periodiske sikkerhedscheck af legepladsen, så foreningen kunne være sikker på, at børnene kunne bruge legepladsen uden fare for at komme til skade.

Der var ingen spørgsmål til dette punkt.

e) Grønne områder

Torben Rahbek fortsatte med at fortælle om det, der var sket på de grønne områder i løbet af året. En meget stor del af området er dækket af en naturfredning, så der foreligger en plejeplan (udarbejdet af kommunen), som foreningen følger.

Aktuelt var gartneren i gang med at fjerne noget buskads af selvsåede hvidtjørn på plænen foran 118-124. Derefter ville gartneren efterse træerne omkring legepladsen og græsplænen ned mod spejderhytten for at fjerne farlige grene og træer.

Endelig overvejede bestyrelsen, om man skulle arbejde på at fjerne de tre papir- og flaskecontainere på den store græsplæne samt hækken rundt om arrangementet.

Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen:

Vibeke Barketin (177): Foreningen skal snakke med LTK's forsyning, hvis man vil have de tre papir- og flaskecontainere fjernet.

Spm: Det areal, som Åbrinken råder over, omfatter et trekantet areal mellem cykelstien og Mølleåen for enden af "kælkebakken". Kan man ikke få gartneren til at slå græsset det?

Svar: Nej, desværre ikke. Området er fredet og skal henligge som natur.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



f) *Trivsel i Åbrinken*

Nana Quistgaard fortalte om de sociale aktiviteter i foreningen i det forgangne år:

- Der havde været afholdt fastelavnsarrangement. Stor tak til fastelavnsudvalget.
- Der havde også været Sankt Hans blå. Tak til spejderne for gamle juletræer til bålet. Foreningen søger i øvrigt stadig en bålmester.
- Det blev afholdt sommerfest med deltagelse af ca. 75 voksne og lige så mange børn. Det havde været en stor succes, om end børnefamilierne havde været overrepræsenteret blandt deltagerne. Festudvalget overvejede derfor, hvordan man kunne brede arrangementet yderligere ud, og om man kunne gøre dette til en permanent aktivitet på foreningens budget.
- Der var blevet oprettet et kanolav uafhængigt af grundejerforeningen. Kanoerne er nu oplagret på vendepladsen ved legepladsen.
- Sidste år havde mange talt om flere typer af fælles arrangementer. Nana Quistgaard opfordrede til, at man prøvede at forfølge nogle af disse idéer.

Afslutningsvis erindrede Nana Quistgaard om, at bestyrelsens officielle kommunikationskanal var foreningens hjemmeside, og at bestyrelsen som udgangspunkt ikke ville holde øje med eller deltage i debatten i Facebook-gruppen. Dog ville bestyrelsen som regel lægge nyheder op på hjemmesiden og dertil lave en "post" på Facebook med kopi af teksten. Hvis nogen ville kontakte bestyrelsen, kunne man sende en mail til bestyrelsen@aabrinken.dk.

g) *TV, telefoni og internet*

Rune Jacobsen indledte med at præsentere en ny aftale, som foreningen har indgået med YouSee. Den gør det muligt for beboerne at skille TV-signalet og bredbåndet ad. (Indtil nu har man kun kunnet få bredbånd, hvis man også abonnerede på TV-signalet.) Der ville komme mere information på foreningens hjemmeside. Aftalen skulle lige træde rigtigt i kraft, men interesserede kunne begynde at ringe til YouSee efter årsskiftet. TV-pakkerne ville være uforandrede i den nye aftale. Optrækningen af den billigste pakke ville ske via Advodan, mens de dyre pakker skulle afregnes direkte med YouSee. Denne aftale ville sikre foreningen en fortsat levering af TV-signaler til gode priser.

h) *Fibernet*

Herefter præsenterede Ole Løgtholt Pedersen de tanker, bestyrelsen foreløbig har gjort sig om fibernet. Der er arbejdet lidt med at afdække økonomien; der er indhentet tilbud fra et par interesserede entreprenører. De antyder, at der kan etableres et fibernet i foreningen for en pris på ca. 10.000,- pr. beboer. Hertil vil komme en månedlig afgift for signalet, forventeligt i størrelsesordenen 20,- pr. måned. Disse priser kan sammenlignes med YouSee, der koster i omegnen af 250 – 300 kr./md. for levering af internet alene. Det giver dermed en tilbagebetalingstid på godt 3 år for et fælles fibernet. Ud over de væsentligt lavere driftsomkostninger opleves fibernet også som væsentligt hurtigere, da den tid, der går fra data efterspørges, til svaret kommer ("ping-tiden"), er væsentligt kortere i fibernet end med kobberkabler.

Rækkehusene er delvist forberedt for fælles fiber, idet der omkring 2009 blev lagt røde trærør i ingeniørgangen og ført ud til skel i jorden. Der mangler derfor kun at blive gravet trærør ned mellem rækkerne og på tværs under stamvejen for at forbinde alle huse.

Hvad angår finansieringen er det mest hensigtsmæssige formodentligt at optage et fælles lån for at få nettet finansieret

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Bestyrelsen følger derfor en tostrengt strategi i øjeblikket. Den nye aftale med YouSee repræsenterer en løsning på beboernes behov her og nu, mens fibernet ses som en mulig afløser på længere sigt.

Dirigenten åbnede for spørgsmål fra salen:

Flemming Boysen (223): Det må være frivilligt for den enkelte, om man vil gå med i en eventuel fiberløsning, da det ikke står i foreningens vedtægter. Ellers kræver det en vedtægtsændring.

Svar: Det er korrekt. Vedtægternes formålsparagraf går på varmforsyning og pasning af de fælles arealer. I henseende til fibernet er det op til hver enkelt at beslutte, om man vil med eller ikke, men det er selvsagt en fordel at være mange. Punktet skal betragtes som en orientering fra bestyrelsen.

Henrik Brandt Pedersen (33): Hvis nu en beboer takker nej, skal de øvrige så betale "hans 10.000 kroner"?

Svar: Det kan vi ikke svare på, da vi ikke har gennemanalyseret situationen, men det er hensigtsmæssigt, hvis "Åbrinken" ejer fiberen i en eller anden konstruktion.

Regnar Lykou (143): Så skal man måske lave en antenneforening, som man har haft tidligere.

Carsten Kjellerup (2): Det er positivt, at man tager hul på at undersøge en moderne teknologi som denne, men det kræver tilsyneladende en ændring af vedtægterne at komme videre. Derfor var det måske en idé at starte med at ændre vedtægterne. Når det er sket, kan man begynde at undersøge de teknologiske muligheder.

Svar: Det er nok svært at ændre vedtægterne, da det formodentligt vil kræve enstemmighed. Den sikre løsning er at lave en "fiberforening" med så mange deltagere som muligt.

Ole Løgtholt Pedersen (99): En vedtægtsændring må være vejen frem, idet vedtægterne giver mulighed for optagelse af et fælles lån til finansiering af investeringen. Spørgsmålet er, om det er i beboernes fælles interesse at få fælles fiber inden for vedtægterne for Grundejerforening.

Svar: Det er usikkert, om det kan lade sig gøre.

Dirigenten bad forsamlingen tilkendegive, om der var interesse i, at bestyrelsen fortsatte arbejdet med fiberløsningen. Der var en overvældende interesse for dette, idet alle på nær en håndfuld var interesseret.

i) Andet

Rune Jacobsen sluttede med en række generelle formaninger i sin egenskab af formand for foreningen:

- Alle skal huske at klippe hække og træer, så de ikke rager ud over skel. Det vil normalt sige, at der skal være en meter mellem kantstenen og hækken – også når hækken trænger til at klippes. Man kan også se på lysmasterne. De står i skel.
- Der køres desværre for hurtigt på stamvejen og på nogle af de lange stikveje. Formanden henstillede til, at alle viser hensyn, når de kører i beboelsen.
- Det er svært for skraldemændene at komme til på stikvejene på grund af hække og på grund af parkerede biler, også på vendepladserne.
- Det er Åbrinkens hjemmeside, der er bestyrelsens officielle "talerør". Samtlige bestyrelsesmedlemmer står på hjemmesiden med telefonnummer og mailadresser, og formanden opfordrede til, at man kontaktede bestyrelsen, hvis man havde spørgsmål til nogle af foreningens sager.

Dirigenten takkede og spurgte, om der var nogle afsluttende spørgsmål fra salen:

Ole Bendixen (116): Renovationsbilerne kører ret stærkt, når de færdes i bebyggelsen. Kan man ikke påtale det?

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Svend Binnerup (31): Hvem rydder arealerne ud mod Bredevej?

Svar: Fortovene skal ryddes af beboeren, så det må være beboerne i enderækkehusene, der skal rydde "på ydersiden".

Ole Bendixen (116): Fortovet mod Mølleåstien ryddes af kommunen.

Inge Lis Larsen (35): Det er også tilfældet med fortovet ud mod Bredevej.

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. Revisor var af den opfattelse, at regnskabet gav et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling.
- Intern revisor havde haft nogle spørgsmål, blandt andet til opstillingen af regnskabet. De var indarbejdet i det regnskab, der blev fremlagt.
- Regnskabet udviste et betydeligt overskud i 2016/17 - ca. 500.000,-. Det afspejlede, at flere dyre aktiviteter var blevet udskudt til regnskabsåret 2017/18, blandt andet målerverifikation, vedligeholdelse af varme- og røranlæg, bidrag til asfaltering og bistand til lokalplanudvalget.
- Derudover var der en negativ udgift (altså en indtægt) på 25.082,- på posten "diverse". Den opstod, fordi administrator havde valgt at tilbageføre et antal bidrag fra fraflyttede grundejere, som ikke kunne tilbagebetales på trods af store anstrengelser for at opspore de pågældende.
- Endelig henledte kassereren opmærksomheden på, at varmeregnskabet (A-udgifterne) var vist på sidste side under note 2. Det viste, at fordelingen mellem MWh-betalingen og kubikmeter-betalingen til Holte var ca. 70-30, hvilket ikke harmonerer så godt med, at foreningen opkrævede beboerne efter en 80-20-fordelingsnøgle. Bestyrelsen overvejede derfor, om dette skulle ændres.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, så dirigenten konkluderede, at regnskabet var godkendt.

4) Bestyrelsens forslag til budget

Kassereren fremlagde herefter bestyrelsens forslag til budget for 2017/18 og havde følgende bemærkninger:

- Hovedparten af posterne var en fremskrivning af udgifterne fra sidste år svarende til et uændret aktivitetsniveau.
- Drift og rådighedsvagt var faldet fra 255.000,- til 82.500,-. Det skyldtes besparelserne ved at skifte serviceleverandør.
- Der er afsat 100.000,- til "Målerverifikation, Kamstrup". De skal bruges til udskiftning af batterier i målerne, hvis man vedtager ikke at skifte måleren (dagsordenens forslag a).
- Posten "køb af rådgivning vedr. varmeanlæg" var øget for at sikre et råderum i forbindelse med de store renoveringsprojekter i varmecentralerne.
- Budgettet til "Vedligeholdelse af varme og røranlæg" er forøget til i alt 350.000,-. Det afspejler kendte og allerede afholdte udgifter til nødvendige udskiftninger af anlægsdele som nævnt under formandens beretning.
- Budgettet til gartneren var øget til 235.000,- for at dække hans beskæring af farlige træer som nævnt under formandens beretning.
- Budgettet for assistance til lokalplanudvalget er øget til 75.000,- for at dække udgifterne til trykning af den arkitektoniske redegørelse.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Bestyrelsen foreslår, at de månedlige indbetalinger fastholdes på det hidtidige niveau.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, så dirigenten konstaterede, at budgettet var godkendt.

5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

a) *Forslag om investering i nye varmemålere – for at få billigere varme og varmt brugsvand*

Ole Løgtholt Pedersen motiverede forslaget.

Han begyndte med at slå fast, at bestyrelsen arbejder for, at fjernvarmen i Åbrinken skal blive billigere. Derfor har man skiftet serviceleverandør i det forgangne år. Det har medført en besparelse på over 200.000,- pr. år fremover (svarende til ca. 1.000,- pr. hus).

Næste besparelse kan fremkomme ved at udnytte fjernvarmen bedre ved at øge afkølingen af fjernvarmevandet. I dag er foreningens samlede afkøling relativt lille, ca. 20 grader på grund af de gamle omløb på havesiden, en dårlig indregulering af varme og brugsvandsanlæg, samt uheldige forbrugsmønstre. Bestyrelsen vurderer, at den burde kunne øges til ca. 30 grader, hvilket ville spare ca. 150.000,- årligt for bebyggelsen (svarende til ca. 750,- pr. hus pr. år).

En tredje besparelse kan fremkomme ved at begynde at opvarme brugsvand ved hjælp af fjernvarme. Hvis en husstand bruger 3.000 kWh om året til at opvarme det varme brugsvand, og man regner med, at fjernvarme koster ca. 0,75 kr./kWh, mens el koster ca. 2,00 kr./kWh, vil det kunne give husstanden en besparelse på ca. 3.750,- om året.

Det er dog ikke gratis at opnå denne besparelse, da det koster lidt ekstra ledningstab at holde åbent for fjernvarmen hele året. Årsregnskabet viser, at varmetabet for seneste varmesæson var ca. 300.000 kWh, hvilket med en fjernvarmepris på 0,75 kr./kWh svarer til ca. 75.000,- pr. kvartal (eller ca. 400,- pr. hus). Det er merprisen for at holde åbent for fjernvarmen i de tre sommer måneder.

Hvis der blev åbnet for fjernvarmen hele året rundt, ville det gøre det muligt at få varmt brugsvand ved hjælp af krydsvarmevekslere eller kombibeholdere hele året.

Hvis man lægger ovenstående tal sammen, når man en gennemsnitlig besparelse pr. hus på ca. 5.000,- pr. år. Set over de nye måleres levetid på 15 år, giver det ca. 75.000,- pr. hus.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der indkøbes nye varmemålere. Det koster ca. 220 kr. pr. hus pr. år, når de afskrives over 15 år. Udskiftningen kan finansieres af foreningens kassebeholdning.

Morten Mandrupsen supplerede med:

- Hvis forslaget vedtages, skal alle have nye varmemålere.
- Med den nye måler kan alle se deres aflæsninger på deres smartphone eller PC time for time.
- Bestyrelsen kan få en alarm, hvis en måler fejler i årets løb modsat i dag, hvor vi først finder ud af det, når året er gået, og måleren aflæses.
- Bestyrelsen kan overvåge anlæggets drift, herunder temperaturerne rundt om i yderpunkterne. Det kan vi ikke i dag.

Dirigenten takkede og spurgte, om der var nogle spørgsmål:

Spm: Vil det fremover tage en time at få opdateret data?

Svar: Ja og nej. Du kan se ændringer næsten øjeblikkeligt på målerens display, men der overføres kun timeværdier til smartphonen.

Spm: Kan måleren fås med ekstra lange ledninger?

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Svar: Ja, men så koster måleren det dobbelte. Det skal den interesserede husejer selv betale.

Spm: Hvor lange er ledningerne på de målere, vi får?

Svar: 1½ meter.

Anne Mette Rich (95): De viste besparelser kræver vel, at man investerer i nye kombibeholdere, og at man får sommervarme?

Svar: Det er korrekt. Besparelserne hænger ikke sammen med den nye måler. Foreningen har indhentet overslagspriser på krydsvarmevekslere. En krydsvarmeveksler monteret koster ca. 10.000,-, men man kan også gå flere sammen rækkevis om fælles forsyning af varmt brugsvand så man kan spare yderligere på drifts- og anlægsomkostningerne til fjernvarme.

Bem: Hvis vi vælger at forsætte med de gamle målere, skal vi skifte batterier på dem. Det koster 100.000,-. Alternativet er at skifte til de nye målere, hvor batteriet holder 15 år. Samtidig får vi nogle flere muligheder for at holde øje med vores forbrug.

Christoffer Lythcke (14): Er det rigtigt, at man kan spare både tid og penge ved at overvåge driftssituationen bedre end vi gør i dag, og at det gør det nemmere at optimere driften?

Svar: Ja.

Flere i salen tilkendegav, at de ønskede, at man skred til afstemning om indkøb af nye målere, så det gjorde man. Der var et overvældende flertal for forslaget; kun et par stykker stemte imod, og forslaget var dermed vedtaget.

b) Forslag om arkitektbistand til at udarbejde konkrete forslag til design og anvisninger til ombygninger/reovering af Åbrinkens huse

Klaus Weber begrundede forslaget. Han forklarede, at hensigten var at få afsat et rammebudget, så foreningen kunne få en arkitekt til at udarbejde nogle gode løsninger for hyppige opbygninger, der tilgodeså kravene i den kommende lokalplan.

Dirigenten åbnede for spørgsmål:

Inge Repsdorph (94): Det er en dårlig idé at lave standardløsninger for vinduer. Langt de fleste steder er vinduerne skiftet.

Birger Mikkelsen (125): Jeg synes, at idéen er god, men den er skudt langt over målet. Det kan ikke være så dyrt at få lavet standardløsninger for udskiftning af vinduer eller tage. Hvad angår vindfangene siger arkitekterne jo i den arkitektoniske redegørelse, at det egentligt ser OK ud her i bebyggelsen, så det burde blive meget billigere. Et beløb på 150.000,- lyder meget voldsomt.

Nana Quistgaard (193): Det ville være rart med sådan et "katalog" over standardløsninger på hjemmesiden. Det burde lede til en større harmonisering fremadrettet.

Inge Repsdorph (94): Forslaget til vindfangets udseende kan findes i den arkitektoniske redegørelse.

Svar: Tanken var at få lavet et materiale, som man kunne give til en entreprenør som forlæg. Hvis man i dag giver en tømrer besked om at lave nye vinduer, afhænger slutresultatet af, hvem man spørger.

Tanken er, at dette forlag først effektueres, når lokalplanen foreligger. Bestyrelsen forventer, at det på sigt vil give nogle løsninger, der leder til større ensartethed i bebyggelsen. Initiativet er rettet mod dem, der ønsker hjælp, men ikke rigtigt evner det. Det kan også gøre det nemmere at få ensartede og sammenlignelige tilbud. Bestyrelsen kan også foreslå, at man starter med et mindre beløb for at se, om idéen holder vand.

Bem: Man kan finde alle løsninger på hjemmesiden weblager. De er endda gratis.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Svar: Ja, men den foreslåede løsning vil give ensartede råd, der er i tråd med bebyggelsens arkitektoniske idé, og så vil der være en sikkerhed for, at løsningen overholder lokalplanens krav.

Dirigenten sendte forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Resultatet var så tæt, at man måtte lave en skriftlig afstemning. Resultatet var 43 stemmer for og 56 imod. Dermed var forslaget faldet.

c) Afstemning om hvorvidt der fortsat skal kunne etableres solcelleanlæg i den nuværende form

Klaus Weber forklarede, at kommunen havde anmodet grundejerforeningen om at tilkendegive sin holdning til, hvor vidt der fremover skulle tillades etablering af solcelleanlæg i Åbrinken i den nuværende form. Han understregede, at der var tale om en vejledende afstemning, og at kommunen kunne vælge at bruge resultatet, som den ville.

Dirigenten sendte spørgsmålet til afstemning. Det blev vedtaget med overvældende flertal.

d) Forslag om fornyelse af belægningen på bouleanen

Klaus Weber begrundede også dette forslag. Han noterede, at den nuværende bane ikke blev brugt ret meget, sikkert fordi den ikke var ret god. Blandt andet var den ikke helt plan. Bestyrelsen foreslog derfor at iværksætte en opretning af banen.

Dirigenten sendte forslaget til afstemning. Der var stort flertal for forslaget, så det blev vedtaget.

e) Forslag om fast budget til sommerfest

Nana Quistgaard motiverede forslaget, som gik ud på, at foreningen fremover fast skulle afsætte 20.000,- til en sommerfest. Det kræver, at der er et festudvalg, der vil "gribe bolden", og så bør festen "bredes ud", så den rammer bredere blandt foreningens medlemmer.

Inge Repsdorph (94): Det var en god fest, men hvis man ser på tallene, så svarer 150 deltagere ligeligt fordelt på forældre og børn til knapt 40 familier, som vi andre skal betale for. Der kommer jo ingen til disse fester, og det står ikke i vores vedtægter.

Mette Wandall (105): Det var en god fest, og det er godt, hvis foreningen kan støtte med 20.000,-.

Sanne Kolmos (201): Det er godt med sommerfester, men deltagerne skal selv betale for det. Det ligger uden for vedtægterne og foreningens formål.

Nanna Dejgaard (34): En fin fest, men inden man gør den permanent, bør man gøre festen bredere, så man rammer flere beboere.

Spm: Kan det passe, at der kun er brugt 6.000,- på festen?

Svar: Nej, det skyldes, at festen først er afholdt og betalt i regnskabsåret 2017/18.

Ole Løgtholt Pedersen (99): Det har værdi for hele Åbrinken, at der er socialt liv i bebyggelsen.

Søren Hillerup (121): Det er godt at høre, at bestyrelsen beskæftiger sig med andet end varme..

Rune Jacobsen (69): Det er korrekt, at vedtægterne ikke indeholder noget om sommerfester, men det er et forsøg fra bestyrelsen på at favne bredere.

En beboer foreslog, at man ændrede forslag til, at der afsættes 20.000,- til en sommerfest i 2018, og så må bestyrelsen frem over år for år afsætte midler i budgetforslaget, så der kan stemmes om det.

Dirigenten sendte dette forslag til afstemning. Det blev vedtaget med stort flertal.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



f) Forslag om indkøb af to festtelte til foreningen

Ole Pedersen motiverede forslaget. Idéen var at foreningen indkøbte to telte, som kunne bruges i tilfælde af dårligt vejr, eksempelvis til sommerfesten, loppemarkedet eller andre aktiviteter. Tanken var, at beboere kunne låne teltene til private fester.

Flemming Boysen (223): Hvem skal rejse teltene?

Svar: Festudvalget eller låneren.

Kenneth Lassen (81): Sådan et telt skal tørre, før det pakkes sammen. Ellers holder de ikke ret længe.

Ole Bendixen (116): Enig. Det er problematisk. Desuden skal teltene vedligeholdes. Nogen skal holde styr på dem.

Svar: Bestyrelsen forventer kun, at man kan låne det lille test, da det store er for stort til vores haver.

Bem: Man kunne jo også købe 5 telte á 4 x 6 meter. Det vil stadig være inden for budgettet.

Bem: Kunne man ikke få en aftale med en teltudlejer om at leje telte til en favorabel pris?

Ole Bendixen (116): Jeg er enig i, at det er bedre med 5 små telte, men de skal kontrolleres hver gang, de returneres. Det skal nogen tage sig af.

Carsten Kjellerup (2): Det koster 5.000,- at leje et telt. Jeg synes ikke, at man skal kunne låne teltene. Det går bare galt.

Dirigenten formulerede derefter et forslag om, at foreningen indkøbte et stort og et lille telt, og at de ikke kunne lånes ud til beboerne. Generalforsamlingen stemte om dette forslag. Der var ca. 30 – 40 stemmer mod, og ca. 50 for. Forslaget var dermed vedtaget.

g) Afstemning om udlægning af røde skærver i stedet for sorte, når vejbelægningen fornyes

h) Forslag om at genoverveje asfalthøsningen

i) Forslag om "Et løft af Åbrinken - Afstemning om glat sort asfalt i stedet for sorte eller røde skærver, når vejbelægningen fornyes"

De tre forslag vedrørte alle vejbelægning i Åbrinken, og generalforsamlingen behandlede dem under et, idet man startede med forslag i.

Morten Mandrupsen motiverede forslaget. Det var opstået efter, han havde set resultatet på vejen 1 – 17, hvor der endda kun var udlagt et afretningslag, og at der stadig manglede det øverste slidlag. Kantstene på vejen er nu hævet, så de kan klare begge typer belægning (skærver eller sort asfalt).

Han viste derefter en video optaget på et par veje i Ballerup, hvor der var udlagt en belægning med skærver næsten magen til den, som forventes udlagt i Åbrinken. Hans konklusion var, at belægningen holder dårligt. Derudover er belægningen dårlig at lege på. Det blev illustreret ved hjælp af et løbehjul.

Han opridsede nogle fordele og ulemper ved sort asfalt kontra skærver:

- Den sorte asfalt er mere jævn og bedre at lege på, så den er mere attraktiv for børnene.
- Den giver mindre trafikstøj.
- Ifølge asfaltfirmaet er sort asfalt mere holdbart end skærvebelægningen.
- Det er uvist om et skifte til sort asfalt vil få kommunen til at fralægge sig projektstyringen.
- En skærvebelægning er nemmere at reparere.
- Kommunens standardløsning er skærveløsningen.
- Skærverne giver større risiko for stenslag.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Endelig kunne man konstatere, at kommunen nu var i gang med at rette fortovene op, så en stor del af meromkostningen ved den sorte asfalt nu blev afholdt af kommunen. Dermed var ekstraomkostningen ved den sorte asfalt faldet fra ca. 15.000,- pr. hus til ca. 5.000 – 7.500,- pr. hus.

Løsningen med den sorte asfalt var dog stadig dyrere, og derfor lagde forslagsstillerne op til at finansiere løsningen ved at optage et fælles lån med en løbetid på for eksempel 10 år. Forslagsstillerne lagde også op til, at der blev gennemført en husstandsafstemning, når økonomi og endelig løsning var kendt.

Dirigenten bemærkede hertil, at man næppe kunne nøjes med en husstandsafstemning, men at man skulle lave en ekstraordinær generalforsamling. Adskillige af de tilstedeværende protesterede og gjorde opmærksom på at vedtægterne åbnede for husstandsafstemninger, og at det var blevet anvendt ved den første afstemning om belægning på vejene.

Dirigenten åbnede herefter for bemærkninger fra salen:

Per Hass (13): Et problem med den sorte asfalt kan være, at frosthævninger om vinteren gradvist ødelægger slidlaget. En overfaldebelægning med skærver vil blot lukke sig igen, når frosten forsvinder.

Christian Højfeldt (17): Vi bor ved vendepladsen. Her blev udlagt skærver for 5 år siden, men allerede efter 2 år var de slidt væk flere steder, så den underliggende tjære kom til syne. Det gjorde, at det blev trådt ind i husene, når det blev varmt. Derudover kan man spørge, hvor længe skærverne skal ligge, før det bliver til at lege på dem. Som kontrast kan vi se, at børnene allerede er begyndt at lege på vejen nu, efter den er blevet renoveret.

Bent Isager (59): Pulverasfalt er vel egnet til let trafik, såsom cykler og fodgængere. Derudover kan man se, at det store problem med overfladebelægningens holdbarhed er, at bilerne holder stille, mens de drejer forhjulene, når de vender. Det river vejens overflade op, især på vendepladserne.

Svar: Forslaget går på at få en slidlagsbelægning der hedder AB06. Den er beregnet til den type trafik, vi har i Åbrinken.

Christian Højfeldt (17): Jeg forstår ikke helt kommunens problem med projektstyringen. De må kunne klare begge typer belægning.

Svar: Enig, men vi har oplevet problemet tidligere.

Bem: Det er et super forslag at få udlagt sort asfalt. Dem på "tofterne" (Havretoften, Lyngtoften og Bygtoften) har fået skærver og betragter det som en discountløsning, der har stoppet al leg på gaderne. De ærgrer sig over, at de ikke har fået asfalt.

Rune Jacobsen (99): Jeg har brugt megen tid på at sætte mig ind i tingene og synes ikke, at vi skal bruge en million til at købe sort asfalt, når vejene er lavet til skærveløsningen. Det er korrekt, at der er fare for stenslag, og at vejstøjen er højere, men det er ikke et problem, bare folk kører ordentligt. Eksperterne siger, at den sorte asfalt ikke er nogen god idé hos os. Det er pænere de første år, men skærvebelægningen er nemmere at lappe på bagefter. Vi burde hellere spare pengene og bruge dem på et skateranlæg ved legepladsen.

Svar: Området ved legepladsen er fredet.

Søren Hillerup (121): Lad os hellere se på vejtrivsel, og så betale lidt ekstra for at have det godt.

Ole Løgtholt Pedersen (99): Vi ved, at skærverne bliver slidt af der, hvor folk drejer. Vi kan undersøge, om det er et problem med den sorte asfalt. Det er under alle omstændigheder primært et problem ved indkørslen til stikvejene, ud for de enkelte boliger og ved vendepladserne, så skærverne er egentlig ikke egnet til at brug på stikvejene. Derimod ses det, at belægningen holder langt bedre på stamvejen, hvor der ikke er så mange, der vender bilen.

Åbrinkens Grundejerforening i Brede



Jonas Pyndt (15): Kunne man ikke stemme om at afsætte en passende beløbsramme til at gennemføre forslaget.

Flemming Boysen (223): Lad os hellere afholde en ekstra generalforsamling, når alle forhold er tilstrækkeligt belyst. Man kan jo eksempelvis anvende forskellige skærvestørrelser.

Svar: Bestyrelsen lægger op til, at vi anvender de mindste skærver.

Ole Løgtholt Pedersen (99): Skal vi ikke holde fast i forslaget om at lave en brevafstemning. Så er der tid til at undersøge tingene nærmere.

Dirigenten: Ønsker forsamlingen at stemme om en løsning nu, eller skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling?

Svar: Der er god tid. Slidlaget bliver først lagt på til foråret.

Sanne Kolmos (201): Vi kan ikke tillade os at ændre forslaget til, at der skal gennemføres en ekstraordinær generalforsamling, når det udtrykkeligt siger brevafstemning.

Mads Strandgaard (153): Kommunen er i fuld gang med at rette kantsten op lige nu. Det sker formodentlig under den forudsætning, at der skal udlægges skærver. Selv et hurtigt arbejdende asfaltudvalg kan ikke nå at finde sine egne ben, inden kommunen har lavet de første 3 - 4 veje.

Per Hass (13): Det er intet problem, da begge typer belægninger kan lægges på, som tingene ser ud nu.

Herefter foreslog Ole Bendixen, der havde stillet forslag h, at man stemte om hans forslag for at få en afklaring af tingene nu og her. Dette forslag indeholder dog ikke noget om finansieringen, så han foreslog, at man tog finansieringsmodellen fra forslag i.

Spm: Kunne man lave stamvejen med skærver og lægge asfalt på sidevejene?

Svar: Nej, det er en dårlig løsning.

Rune Jacobsen (99): Vi skal ikke til at lave en finansieringsmodel for 5.000 kroners skyld.

Ole Løgtholt Pedersen (99): Er 5.000,- den rigtige økonomiske ramme?

Morten Mandrupsen (74): Lad os foreslå en ramme på 7.000,-.

Sanne Kolmos (201): Der er grænser for, hvor meget man kan ændre på forslagene.

Dirigenten iværksatte herefter en afstemning om forslag h med følgende modifikationer: Der udlægges sort asfalt inden for en beløbsramme på 5.000,- pr. medlem, som opkræves kontant ud over de løbende fællesudgifter. Dette blev vedtaget med overvældende flertal.

Bestyrelsen indhenter herefter tilbud på arbejdets udførelse, og hvis det viser sig, at udgifterne overstiger 5.000,- pr. medlem, kan bestyrelsen benytte sig af vedtægternes § 9 stk. 5, hvorefter spørgsmålet kan afgøres ved skriftlig afstemning.

Rune Jacobsen vil informere kommunen om generalforsamlingens beslutning.

6) Valg til bestyrelsen

Alle medlemmer af den siddende bestyrelse på nær Nana Quistgaard (193) havde forud for generalforsamlingen tilkendegivet, at de var villige til at modtage genvalg.

Kasper Dibbern Petersen (27) meddelte, at han var interesseret 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



- Kasper Dibbern Petersen (27)
- Klaus Weber (61)
- Morten Mandrupsen (74)
- Ole Løgtholt Pedersen (99)
- Rune Jacobsen (69)
- Torben Rahbek (38)

Generalforsamlingen takkede Nana Quistgaard for hendes indsats i foreningen.

Bestyrelsen vil konstituere sig efter generalforsamlingen.

Bemærkning: Efter generalforsamlingen har Mads Strandgaard (153) og Henrik Brade (4) henvendt sig til bestyrelsen og tilbudt deres arbejdskraft. De vil fremover deltage i bestyrelsens arbejde, dog uden stemmeret.

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) var villig til at modtage genvalg og blev valgt.

9) Eventuelt

Om generalforsamlingen

Inge Repsdorph (94) foreslog, at formandens beretning blev rundsendt på forhånd, så det ikke var nødvendigt med en helt så detaljeret gennemgang. Det ville afkorte generalforsamlingen betydeligt.

Henrik Brade (4) fandt, at det havde været en god generalforsamling, der havde vist, at der var gang i en masse spændende initiativer. Han syntes, at det var godt med en god bestyrelse i foreningen.

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. /12 - 2017

Åbrinken, d. /12 - 2017

Uffe Thorlacius, dirigent

Rune Jacobsen, Åbrinken 69, formand

Bilag:

- Kopi af præsentation om fjernvarme "Et aktivt år med varmecentralerne" giver på generalforsamlingen
- Kopi af præsentation om fibernet giver på generalforsamlingen
- Kopi af præsentation af forslag om nye målere
- Rettet budget inkl. de på generalforsamlingen vedtagne forslag

Efterskrift

Den nye bestyrelse har konstitueret sig

Bestyrelsen har på sit første møde d. 30. november konstitueret sig som følger:

- Formand, Rune Jacobsen, Åbrinken 69
- Kasserer, Torben Rahbek, Åbrinken 38
- Sekretær, Ole Løgtholt Pedersen, Åbrinken 99
- Morten Mandrupsen, Åbrinken 74
- Kasper Dibbern Petersen, Åbrinken 27
- Klaus Weber, Åbrinken 61

Herudover deltager Henrik Brade (4) og Mads Strandgaard (153) i bestyrelsens arbejde uden stemmeret.

Kontaktpersoner vedrørende bestyrelsens arbejdsopgaver er:

- Vejareal, myndighedskontakt, signalanlæg for TV/internet: Rune Jacobsen
- Varme & varmeanlæg: Morten Mandrupsen
- Fibernet og opgaver vedr. varmeanlæg: Ole Løgtholt Pedersen
- Hjemmeside, nyhedsbreve og kommunikation: Kasper Dibbern Petersen
- Økonomi: Torben Rahbek
- Grønne områder: Mads Strandgaard
- Lokalplan, samt henvendelser om originalt bygningsinventar og udstyr: Klaus Weber

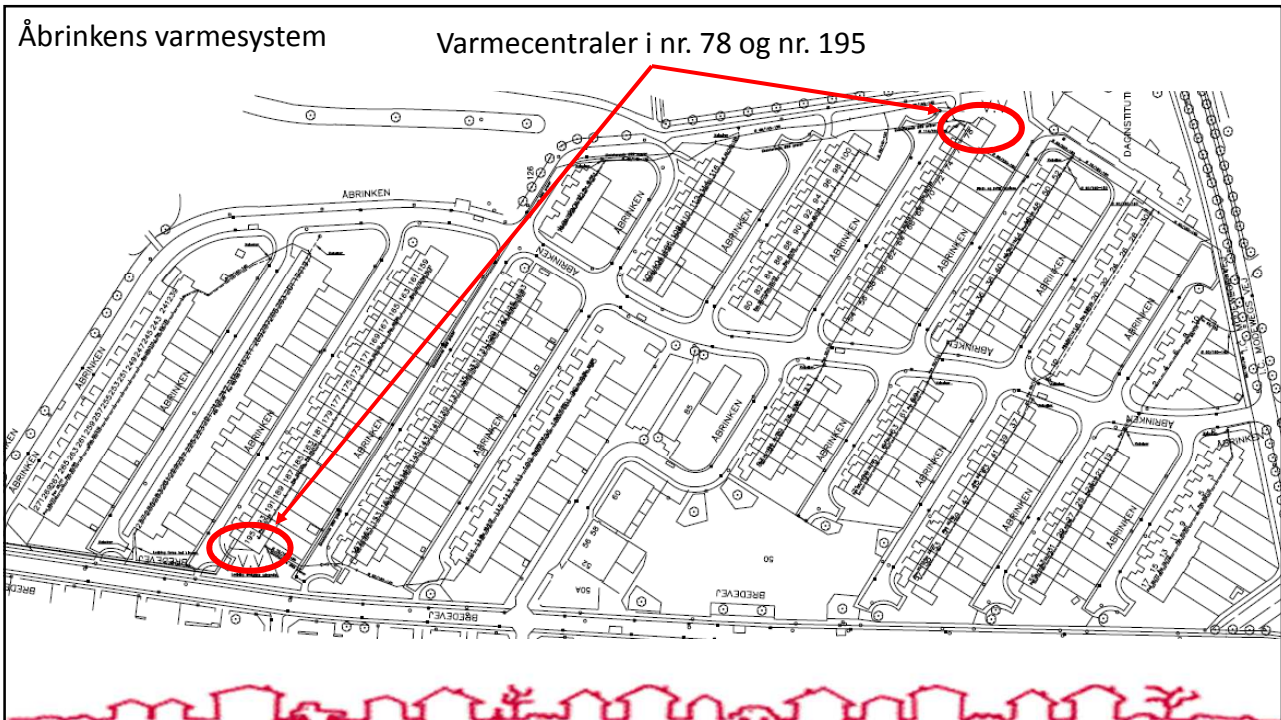
Kontaktoplysninger findes på foreningens hjemmeside.

Man er også altid velkommen til at kontakte bestyrelsen via den fælles mailadresse bestyrelsen@abrinken.dk.

www.aabrinken.dk

Et aktivt år med varmecentralerne

- En gys(s)erhistorie fra det fredelige Åbrinken

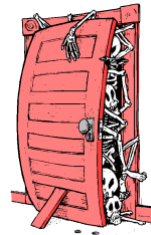


Skift af serviceudbyder – Hvorfor?
 Holte Fjernvarme → BentsenVVS

Opsigelse af serviceaftale med Holte fjernvarme skyldtes:

- Dårlig service i forbindelse med støjgener og skift af trykholdeanlæg
- Manglende rådgivning
- Manglende kommunikation
- Manglende kendskab til vores anlæg
- Manglende vedligehold og tilsyn
- Høj pris 255.000 kr/år vs. 13.000kr/år

Åbrinkens
varmecentral



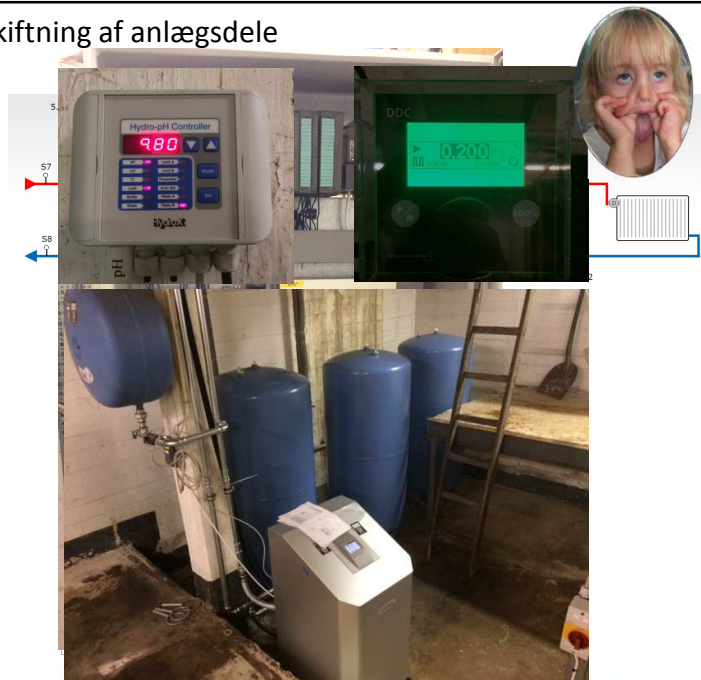
Gennemgang af eksisterende anlæg – Udskiftning af anlægsdele

Varmecentral i nr. 78:

- Nyt styringsanlæg (Skift af serviceudbyder)
- Blødgøringsanlæg (Gammelt defekt)
- Ph-reguleringsudstyr (Gammelt defekt)
- Trykholdeanlæg (Gammelt defekt)
- Renovering af pumpe. (Gammel defekt)
- Vakuumaflifter (Driftsoptimering)
- Nyt låsesystem (Skift af serviceudbyder)

Varmecentral i nr. 195:

- Nyt styringsanlæg (Skift af serviceudbyder)
- Nye sikkerhedsventiler (Driftsoptimering)
- Nyt låsesystem (Skift af serviceudbyder)
- Lovliggørelse af flugtvej (Lovkrav)

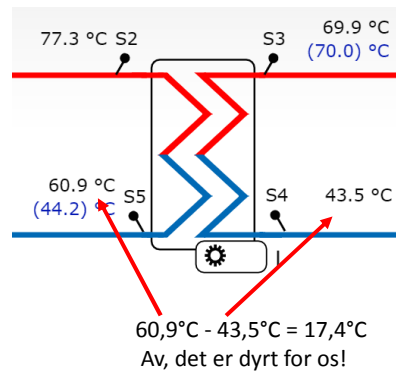


Gennemgang af eksisterende anlæg – manglende arbejde



Tilbage mangler stadig:

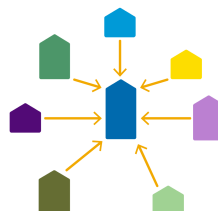
- Ph-reguleringsudstyr i nr. 195 (Nyanskaffelse, beskyttelse af rørsystemer)
- Skift af varmeveksler i nr. 195 (Gammel defekt)
- Sporing og udbedring af utæthed i rørsystem. Den er lokaliseret til række 32-52 og 59-71.
- Skifte af varmemålere, eller batterier (Afhængig af generalforsamlingens beslutning)
- Opsætning af fjernaflæsningsudstyr i varmecentraler



Vision for Åbrinkens varmeanlæg – Driftoptimering og besparelspotentiale



- Driftssikkert anlæg
- Bedre afkøling, her er nye målere et vigtigt redskab (forslag til GF)
- Brugbar fremløbstemperatur til alle
- Ny afregningsmodel (nuværende 80/20, ønskes 70/30)
- Mulighed for mere effektiv og billig produktion af varmt brugsvand (Gennemstrømsvekslere)
- Beboeroversigt over eget forbrug samt alarmer (mail) ved driftsproblemer

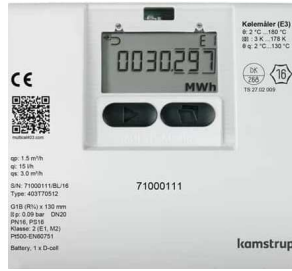


Fælles Fibernet i Åbrinken

- Indhentning af tilbud på etablering af fiber fra Hareskov Elektrik A/S
- Møde med ekspert gennem 25 år vedrørende bredbånd
- Økonomi
 - Investering er overslagsmæssigt ca. 10.000 DKK/hus
 - Signal koster derefter ca. 20 DKK/md/hus
 - YouSee's 100/20 Gbit/s forbindelse 269 DKK/måned,
 - Besparelse pr år = $12 \cdot 249$ ~ **3.000 DKK/år/hus**
 - Payback tid = $10.000 / 3000$ ~ **3,3 år**
- Kvalitet
 - Største gevinst er de høje hastigheder og de lave pingtider i forhold til kobber.
 - Det giver mindre oplevelse af at internettet lækker.
 - Kobbers pingtider er ca. 20 ms i DK, og 100-200 ms til USA
 - Fibers pingtider er ca. 2 ms i DK, og 40 ms til USA
- Tid
 - Røde trækrør i ingeniørgangen lagt ned i ca. 2009 – er ført ud til skel
 - Bestyrelsen ser Fiber som en mere langsigtet løsning
 - Der skal graves trækrør ned i fortov (til skel) og skydes under vej for at forbinde alle huse
 - Kræver umiddelbart optagelse af et fælles lån for at få det finansieret

Værdiskabelse - Økonomi for Åbrinkens varmeanlæg – set pr år og over 15 år – i store linier

- Skift af service leverandør
 - besparelse over 200.000 DKK/år ~ + 1000 DKK/hus/år
- Bedre afkøling – 20°C → 30°C
 - besparelse over 150.000 DKK/år ~ + 750 DKK/hus/år
 - Dårlig afkøling skyldes omløb ved radiatorer, indregulering af varme og brugsvandssystemer, samt forbrugsmønstre.
- Forskel mellem kun el og kun fjernvarmeopvarmet varmt brugsvand
 - Besparelse i gennemsnit 3000 kWh/hus * 1,25 DKK/kWh ~ + 3.750 DKK/hus/år
 - Skønnet ekstra varmetab om sommeren **ca. 75.000 DKK/år** ~ - 400 DKK/hus/år



Samlet forskel i gennemsnit (opsummering) ~ + 5.100 DKK/hus/år
 Samlet forskel i gennemsnit over 15 år (opsummeret) ~ + 75.000 DKK/hus
 -----””----- ~ + 14.500.000 DKK for Åbrinken

Bestyrelsen foreslår at vi investerer i nye målere nu ~ 220 DKK/hus/år i 15 år
Det vurderes, at driftsbesparelserne vil overstige investeringen
Det vurderes, at investeringen kan finansieres af foreningens kassebeholdning.

