



**Ejerlauget Ermelundshusene
Ordinær Generalforsamling
2. september 2015 kl. 19:00-21:00**

Dagsorden i henhold til vedtægterne var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed
3. Præsentation af Rambøls rapport Ermelundshusene. Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplanlægning ved Ingeniør Søren Ole Nielsen
4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2014/15 til godkendelse
5. Budget for 2015/16
6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
7. Indkomne forslag
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand og sekretær)
9. Eventuelt

Deltagere:

27 huse var repræsenteret (heraf 3 ved fuldmagt).

1. Valg af dirigent

Christian Ravn (IB63) blev valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel i henhold til vedtægterne. Dirigenten konstaterede desuden at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da mere end halvdelen af de 35 huse var repræsenteret.

2. Formandens beretning

A. Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens medlemmer har i beretningsåret været mig selv Christian Thune (Ibstrupvej 44) som formand, Allan Thaysen (IB61) som kasserer, Lars Palbøl (VE24) som sekretær. Jeppe Jørgensen (IB63) og Cecilie Morgan (VE26) som suppleanter med meget aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde samt.

Vi har gennem året holdt 11 egentlige bestyrelsesmøder, haft diverse eksterne møder og derudover ganske omfattende indbyrdes kontakt ikke mindst på e-mails.

Vi har fortsat lagt vægt på kommunikation med beboerne blandt andet gennem nyhedsbreve og vores efterhånden veludbyggede hjemmeside. Bestyrelsen arbejder fortsat med at gøre hjemmesiden til et relevant redskab for beboerne og eksterne interessenter.

B. Orientering om nye beboere

Sidste beretningsår 2013-14 var der ikke kommet nye beboere til. I det forløbne år har vi fået følgende ni nye naboer:

Gitte og Jesper Fuchs (IB46)

Birgitte og Martin Bay (IB52)

Gitte Torp og Jos Hansen (IB54)

Marianne Breth Hansen (IB66)

Kristina og Frederik Green Møller (VE32)

Helen og Simon Macmull er derudover pr. 1.9 flyttet ind i IB57 som lejere.

C. Sociale aktiviteter

Bestyrelsen konstaterer fortsat god interesse blandt beboerne for sociale aktiviteter i bebyggelsen og blandt andet støttet fastelavnsfest i februar og beboerfest i august. Forslag til andre aktiviteter modtages gerne.

D. Fremme af Ermelundshusenes børnevenlighed

Der er tale om et pålæg til bestyrelsen fra GF 2012. Et forslag om etablering af en legeplads blev ikke vedtaget på en ekstraordinære GF marts 2014. Bestyrelsen har støttet andre initiativer især "leg på plænen" arrangementer, der dog ikke har fundet sted siden oktober sidste år. Det er fortsat bestyrelsens vurdering, at der er et behov blandt børnefamilierne for børneaktiviteter, og bestyrelsen tager gerne stilling til forslag og initiativer.

E. Lokalplan 347

Bestyrelsen finder fortsat, at lokalplan 347 er et godt redskab til fortsat at bevare attraktive Ermelundshuse og fællesareal. Der har ikke i beretningsåret været nogen sager med udskiftninger af tage og placering af tagvinduer, hvor kommunen skal søges om godkendelse.

Derimod har der været en del aktivitet omkring udskiftning af vinduer og døre, hvor kommunens godkendelse ikke er nødvendig, mens det er nødvendigt at lokalplanens principper og retningslinjer følges nøje. Som jeg sagde i min beretning til sidste års GF, betragter bestyrelsen det som sin opgave at sikre og godkende dette i dialog med de pågældende beboere. Denne dialog har i alle tilfælde været konstruktiv og er i øvrigt ført på det grundlag og de specifikationer, som arkitekt Anders Helweg har udarbejdet for bestyrelsen. Senest har Anders Helweg udarbejdet specifikationer for udskiftning af hoveddøre m.m.

Færdiggørelsen af en samlet praktisk vejledning for byggearbejder har afventet dette, men er nu klar til at blive lagt på www.ermelundshusene.dk

Med hensyn til lokalplanens bestemmelser om bevoksning, hegn, markiser m.m. forventer bestyrelsen fortsat at blive orienteret om større ændringer og nye tiltag.

F. Ejerlaugets langsigtede investerings/vedligeholdelsesbehov

Bestyrelsen har haft tilslutning fra de senere års generalforsamlinger til at undersøge de kommende års vedligeholdelsesbehov. Behovet skyldes ikke mindst de kostbare rørskader i det gamle varmesystem og derudover behovet for genopretning på en række områder af

Ejerlaugets ejendom IB67. Efter at lokalplansarbejdet er gået ind i en roligere fase har bestyrelsen kunnet prioritere denne planlægning og indgik i efteråret 2014 en aftale med firmaet Rambøll om gennemførelse af de nødvendige undersøgelser og udarbejdelse af forslag til handlingsplan. Rambølls rapport præsenteres under næste punkt 3 på dagsordenen.

G. Regnvandsprojekt

Bestyrelsen undersøger muligheden for en miljøvenlig udledning af regnvand i overensstemmelse med de nye tilskudsregler. Konkret drejer det sig om udledning af regnvand til Hollænderdammen, der ejes af Schæffergården og hvor der foreløbig er en positiv holdning afhængigt af myndighedstilladelse og den helt konkrete udformning af udledningen. Bestyrelsens arbejde hermed finder sted i dialog med en beboer med sagkundskab på området. Det er bestyrelsens holdning at et givent projekt ikke bør gennemføres med mindre at dette kan ske uden omkostninger samt unødige gene for beboerne. Der vil uanset hvad være tale om en generalforsamlingsbeslutning.

H. Samarbejdet med Schæffergården

Bestyrelsen har fortsat et godt samarbejde med Schæffergårdens ledelse. Flere beboere deltog arbejdsomt som Schæffergårdens gæster i den forårsskovdag, hvor der blev rensset efter vinterens fældning og trimning i skovbrynet mellem VE og Hollænderdam. Der henstår nogle yderligere punkter som kodelås på lågen til Ermelundsvej, opmåling ved landmåler af skel, og lettere adgang ned ad skrænten mellem Ved Ermelunden og skovbrynet.

I. Fjernvarmeforsyning

Fjernvarmeforsyningen har været forholdsvis problemløs i beretningsåret. Blandt enkelte problemer kan nævnes det, der opstår, hvis der efter radiatorudskiftninger og lignende i et hus ikke omhyggeligt påfyldes nyt vand på husets anlæg. Nogle beboere finder fortsat at forbrugsmåling på baggrund af fordampningsmålere på radiatorerne ikke giver et retvisende resultat, fordi solindfald, pejsevarme, etc. påvirker fordampningen. Det kan overvejes af de pågældende, at vælge en måling ved indførslen til huset, fx en Sensonic-energimåler fra Ista, der kan monteres for under kr. 10.000 alt indberegnet.

J. Fællesarealer

På GF2014 blev der fremsat ønske om at matrikelskellet mellem Pæredammens vestbred og ejendommen Skovmosevej 2 blev fastlagt. Bestyrelsen rekvirerede derfor en landinspektør, der med lidt besvær og gravning fik reetableret skelmærker i form af pæle med rød top. Disse kan nu identificeres i terrænet af de skarpøjede. Opmålingen foregik i øvrigt i et meget positivt samarbejde med ejerne af Skovmosevej 2. Freddy og jeg har senere haft en spadseretur i området med kommunens landskabsarkitekt og vi fremsender herfra snart et forslag til en vis sanering og udtynding af buskadser mod vest. Pæredammen har derudover været i fokus fordi den i sommerperioden 2015 af flere familier grågæs har været særdeles værdsat som yngleområde. På begge sider af Ibstrupvej har derfor et imponerende antal store og små grågæs fourageret og deres efterladenskaber været til betydelig gene. Bestyrelsen har flere medlemmer i forreste række i forhold til gæssene og vil derfor være meget opmærksom på mulige tiltag inden for de vilkår vi har. Freddy har allerede kontaktet Naturstyrelsen, der oplyser at der ikke er noget at gøre undtagen muligvis en bortskræmningskampagne i forsommeren.

LP347 udpeger i alt 27 bevaringsværdige træer. Udpegningen af et bevaringsværdigt træ medfører, at grundejeren, Ermelundshusenes bestyrelse, skal søge om tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af træet. Bestyrelsen har imidlertid den aftale med kommunen, at vi efter behov, fx en gang om året, kan invitere landskabsarkitekten til en rundvandring på fællesarealet, hvor blandt andet beskæringsbehov kan vendes.

Ved de møder, som jeg har haft med kommunens landskabsarkitekter har jeg fået det klare indtryk, at egentlig fældning af bevaringsværdige træer ikke indgår i deres forestillingsverden med mindre træet er til fare for mennesker eller huse.

I foråret var der derudover et tilfælde, hvor en ejendomsmægler placerede sit salgsskilt på fællesarealet ud for Ibstrupvej. Hverken mægler eller sælger viste vilje til at følge bestyrelsens venligt formulerede henstilling om at skiltet blev fjernet. Bestyrelsen henvendte sig derfor til kommunen og fik den tilbagemelding, at "mæglerens skiltning er uvedkommende på de fælles parkarealer, og at der ganske vist ikke er tale om et varigt indgreb i landskabet, men at det er markant. De fælles arealer er under den valgte bestyrelses jurisdiktion, og både ejer og mægler må naturligvis rette sig efter de fælles regler indenfor lokalplanområdet. Bestyrelsen har handlet korrekt i håndhævelsen af den givne sag overfor den pågældende ejendomsmægler og ejer". Skiltet blev derefter hurtigt fjernet.

K. Affaldsordning

Den nye kommunale affaldsordning fungerer tilfredsstillende for A husene, men bestyrelsen erkender, at der henstår en uløst situation omkring Ved Ermelunden beboernes forpligtelse til at bære deres affaldsposer op til selve vejen. Det er bestyrelsens vurdering at gensidig nabohjælp løser problemer, men erkender også at der fortsat beboere, der foretrækker opstilling af store affaldsbeholdere.

Beboerne udnytter i betydeligt omfang kommunens ordning med afhentning af storskrald. Desværre har der i året været en del eksempler på mangelfuldt kendskab til kommunens regulativ herom. Det giver besvær for Freddy fordi fx pap der ikke er bundet sammen, potteskår, glas og keramik ikke hentes af kommunen.

Ligeledes benytter beboerne muligheden for at aflæsse haveaffald i indelukket for enden af garagerne, men jeg skal på Freddys vegne henstille, at haveaffaldet lægges så langt ind som muligt og ikke nødvendigvis lige inden for lågen.

L. Garagelaugene

Bestyrelsen fortsætter dialogen blandt andet ved det årlige møde med henholdsvis garagelaugene (garagerne 1-8) og garagesamejet (garagerne 9-16) ved disses to formænd. På det seneste møde 8. april 2015 var der fuld enighed om at tidspunktet nu var inde, jf. Rambøll rapporten, til en genopretning af vejbelægningen på stikvejen ud for garagerne, og at udgifterne hertil som forudsat i deles ligeligt mellem garageejere og Ejerlaug. Det er i øvrigt fortsat bestyrelsens synspunkt, at de to garagesammenslutningers vedtægter trænger til et gennemsyn og at muligheden for en fællesadministration af de to garagesammenslutninger bør undersøges.

Garageformændene påtog sig også at administrere ventelister til garagerne således som bestyrelsen meldte det ud til beboerne i nyhedsbrev.

M. Ekstern administrator

Administrationshuset varetager fortsat sine opgave med opkrævninger, bogholderi, lønudbetaling, udarbejdelse af årsregnskab mv. på en for bestyrelsen fuldt tilfredsstillende måde.

N. Forsikringsstatus

- Vi har haft en del forsikringsskader i året, især storm- og rørskader samt et tyveri. Vores forsikringsselskab er ikke overraskende optaget af forholdet mellem vores præmieindbetaling og udbetalte erstatningsbeløb.
- Ejerlauget er derfor under observation og en fortsat stigning i bruttoskadeprocenten vil utvivlsomt udløse en betydelig præmieforøgelse.
- Ejerlauget er ikke herre over stormvejr, men kan dog gøre noget ved det skrøbelige rørsystem og jeg kan gentage opfordringen til at alle beboere sørger for at opretholde en forsvarlig ydre vedligeholdelse af de enkelte ejendomme, at få tømt tagrender og i det hele taget at tage vare på skadeforebyggende aktiviteter.

O. Indsatsområder i det kommende år

Bestyrelsen planlægger følgende større indsatsområdet i det kommende ejerlaugsår:

- Fortsat implementering af LP347
- Vedligeholdelses- og investeringsplan, herunder vurdering af regnvandsprojekt

Kommentarer og spørgsmål til formandens beretning:

I forhold til punktet Kommunikation ift beboere var der med dirigentens ord "blankpoleret ros" til bestyrelsen.

Der er 8-10 huse som planlægger udskiftning af vinduer/døre det næste år; det kunne være fordelagtigt at lave det som en samlet entreprise. De enkelte huse tjekker tilbud med bestyrelsen og koordinerer derefter et samarbejde udenom bestyrelsen.

Der var desuden stor ros til bestyrelsen for samarbejde med Schæffergården, samt en opfordring til at dette gentages hvert eller hvert andet år.

I forbindelse med fællesarealerne var der flere huse som udtrykte en smule bekymring om at det er overordentlig mange træer som er erklæret bevaringsværdige. Der blev gjort opmærksom på at den oprindelige tanke i forbindelse med byggeriet, var at der skulle være tale om "egekrat" og dette skulle ikke overgå tagryg i højde.

Bestyrelsen vil medtage forslag til trimning af egetræerne på det årlige møde med kommunens landskabsarkitekter.

Skraldeordning: Der er enkelte beboere Ved Ermelunden, som har fået særordning, således at man kan få sæk og stativ tilbage fra kommunen. Bestyrelsen vil gerne høre om dispensationsårsag og minder om, at det er bestyrelsens opgave at varetage kommunikationen med kommunen.

Storskrald: Skralderegulativet sorteringsregler SKAL følges; for husene VE kan man lægge skrald op på IB fortovet søndag aften (da skraldebilen ikke kan komme ned til VE); er det ikke fjernet al storskrald fjerner beboeren det selv mandag.

Generalforsamlingen godkendte herefter beretningen.

3. Præsentation af Rambøls rapport Ermelundshusene.

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplanlægning ved Ingeniør Søren Ole Nielsen

Ingeniør Søren Ole Nielsen fra RAMBØLL præsenterede den rapport, som bestyrelsen har bedt RAMBØLL udarbejde og som kan danne grundlag for Ejerlaugets investerings- og vedligeholdelsesplan. Der var nogen debat om især varme og brugsvandsrør. Det kan summeres op i følgende punkter

- Det vil ikke kunne svare sig "kun" at skifte de dele af rørsystemet som er originale (og altså lade de dele som er udskiftet gennem de seneste år blive liggende)
- Ingen medlemmer havde oplevet at rørene UNDER husene VE var sprunget; det er udelukkende sket i gavlgennemføringen, eller ude i terræn
- Det er ikke rigtigt muligt at vurdere tilstanden på rørene under husene VE uden at gå gennem stuegulvet i husene.
- Fra forsamlingen oplystes at gennemstrømningsvandvarmere (relevant ift alternativt 3 i rapporten), ikke er særligt store (i størrelsesordenen ½ kabinekuffert)
- Det blev påpeget, at et EU energi-direktiv bestemmer, at alt varmemeforbrug pr. 1 januar 2017 skal afregnes efter individuelle målere. Der forventes besparelser i forbindelse med reduceret varmetab på 200.000/år (det er bestyrelsens vurdering at dette skøn nok er lovlig optimistisk). RAMBØLL vil ikke vurdere hvilken indflydelse en udskiftning af rørene vil have på forsikringspræmien.

Bestyrelsen vil arbejde videre med rapporten frem mod et decideret beslutningsforslag, herunder også forslag til finansiering. Forslaget vil blive forelagt beboerne på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Der var et ønske fra forsamlingen om, at et beslutningsforslag også bør præsenteres i "Pixie-bog" form, således at ikke-teknikere også kan tage stilling.

Bestyrelsen allerede nu iværksætte initiativer fra Rapporten, som ligger inden for budgettet.

4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2014/15 til godkendelse

Kasserer Allan Thaysen fremlagde herefter det reviderede regnskab, og bemærkede at indtægterne var ganske som forventet. Derudover henledte kassereren opmærksomheden på følgende punkter:

Vedligeholdelse – bla kloakskade og defekt ventil på varmemåler

Administrationsomkostninger er lavere end budgetteret (RAMBØLL, Arkitekt Anders Helweg + tegninger i forbindelse med lokalplan).

Note 9: Bestyrelsen er ikke gået aktivt ind i en undersøgelse om man kunne låne billigere? Vi kan overveje at tage det lån op i forbindelse med en eventuel optagelse af lån i forbindelse med rør/vedligeholdelsesprojekt.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet

5. Budget for 2014/15

Der er lagt op til et år uden kontingentstigninger. Der er budgetteret med et overskud på DKK 100.000, hvilket giver mulighed for at tage hul på de mest nødvendige ting fra RAMBØLL rapporten.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen havde overvejet at sætte kontingentet op for på denne måde at iværksætte en opsparing til investeringsplanen. Bestyrelsen svarede, at de vurderede at det endnu for usikkert hvor stort omfang og over hvor lang tid en sådan plan løber over, til at iværksætte en sådan. Budgettet blev vedtaget.

6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

Vanen tro blev det foreslået at bestyrelsen bliver honoreret med en middag. Bestyrelsens honorar vedtaget med akklamation.

7. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag inden generalforsamlingen, hvorfor punktet bortfalder.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (kasserer og to suppleanter)

Formand Christian Thune og sekretær Lars Palbøl var på valg. Christian Thune var villig til genvalg, mens Lars Palbøl ikke genopstillede. Marianne Breth Hansen stillede op til posten som sekretær. Begge blev valgt med akklamation.

9. Eventuelt

En enkelt beboer ønskede at høre om muligheden for fællesantenne er blevet undersøgt. Svaret fra flere beboere var at det ER blevet undersøgt og forkastet igen da der ikke kunne opnås enighed om hvilke dette.

Der var i øvrigt et væsentligt flertal for at afholde generalforsamlingen i Ejerlaugets telt igen til næste år.