



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

**Referat af Generalforsamling 2019
24 september 2019 kl. 20:00-21:30, Jægersborg Boldklub**

Dagsorden i henhold til Ejerlaugets vedtægter § 10:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed
- 3) Fremlæggelse af revideret regnskab 2018/19 til godkendelse (sendes digitalt)
- 4) Budget for 2019/20 (sendes digitalt)
- 5) Forslag om digital kommunikation (sendes digitalt)
- 6) Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
- 7) Indkomne forslag fra beboerne
- 8) Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand, sekretær og en suppleant)
- 9) Valg af revisor
- 10) Eventuelt

REFERAT

Deltagere: 18 husstande hvoraf 1 fuldmagt (IB58) + 6 fuldmagter: 24 husstande repræsenteret.

1) Valg af dirigent.

Carsten Strøjer blev valgt som dirigent, og konstaterede at generalforsamlingen overholdt §10 i forfatningen og er lovligt indkaldt.

2) Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed.

Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens sammensætning i beretningsåret har været Henrik Mønsted (IB 64) som formand, Kristine Green Møller (VE32) som kasserer; Benedicte Mengel Pers (IB56) som sekretær. Jesper Fuchs (IB46) og Birgitte Bay (IB52) som suppleanter med aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde. Vi har igen i år haft et godt aktivitetsniveau med otte egentlige bestyrelsesmøder og betydelige bestyrelsesinterne og -eksterne mailkorrespondancer.

I løbet af året har vi udsendt enkelte nyhedsbreve og orienteringsskrivelser.

Orientering om nye beboere

I det forløbne år har tre huse skiftet ejer. IB44, hvor Ib er flyttet ind. IB50, hvor Mads og Mette er flyttet ind. IB10, hvor Rasmus og Anne er flyttet ind.

Sociale aktiviteter

Ejerlaugets fastelavnsfest i februar var igen i år vellykket med fint fremmøde af børnefamilier og bedsteforældre. I august blev der afholdt sommerfest og omtrent halvdelen af husene deltog.

Bevaringsværdige træer

D. 4. juni 2019 gennemgik vi vores 27 bevaringsværdige træer sammen med landskabsarkitekt, Lene Hoffmann, og træplejer, Caspar Jagd. Forud for besigtigelsen havde bestyrelsen udpeget 4 træer, som vi ønskede at beskære, og til vores store tilfredshed fik vi planmæssig godkendelse fra kommunen til beskæring/træpleje af størstedelen af de 27 træer.

Fjernvarmeprojektet

Projektet blev afsluttet i sommeren 2018. Efterfølgende var der lidt indkøringsvanskeligheder for flere huse, som Gentofte Fjernvarme hjalp til med at få løst. De afsluttende opgaver bestod i tømning af den gl. varmecentral, samt ændring af udeførlernes placeringer efter streng supervision fra Jos. Tak Jos, for al din hjælp under hele projektet!

Den 1. oktober 2019 vil der blive afholdt 1-års gennemgang sammen med Gentofte Fjernvarme og Bravida. Bestyrelsen vil reklamere over de steder i terrænet, hvor der har været gravet op og kommet lunker i stibelægning eller græsplæner, fordi jorden har sat sig.

Fællesarealerne

Foråret bød en del muldvarpeaktivitet omkring Pæredamen, og vi måtte indhente ekstern hjælp til at få dem udryddet. I april/maj blev der oprettet kantsten langs venstre side af Ved Ermelunden og

garagerne, samt oprettet brønddæksler og flisebelægning enkelte steder. I juni/juli fik vi udlagt ny asfalt på Ved Ermelunden og garagepladsen. Bestyrelsen er yderst tilfreds med resultatet.

Vi har i september 2019 udskiftet pærerne i vores ca. 20 pullertlamper til LED pærer, hvilket gerne skulle resultere i en pæn besparelse i foreningens fremtidige elforbrug, da de nye lyskilder bruger mindre strøm og har længere holdbarhed. Pærerne vil blive skiftet på alle huse efter aftale med de enkelte ejere, da strømmen skal slukkes individuelt.

Affaldsordning

Der har i årets løb været en del udfordringer med den kommunale affaldsordning. Sorteringen har flere gange ikke været tilstrækkelig fx i forhold til kemiske beholdere i plastspanden, hvorfor bestyrelsen også har skrevet ud til beboerne herom flere gange. Beboerne opfordres til fortsat at overveje om en beholder opfylder kravene inden de smider ud.

Vi har også oplevet, at beholderne ikke blev tømt, fordi beboernes biler var parkeret foran. Derfor valgte vi at ændre placeringen til foran skorstenen. Siden har der ikke været problemer med tømning, og desuden har den nye placering haft en positiv sideeffekt: Så længe biler ikke parkerer udenpå affaldsbeholderne, da kan ejeren af garagenr. 14 lettere parkere bilen i sin garage.

Indbrud

Bestyrelsen har kendskab til et indbrud i VE28 i april 2019.

Ekstern administrator

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

Forsikring og økonomi

Der har i årets løb været ca. 10 forsikringssager af varierende omfang. Den 9. juli blev det på en ekstraordinær generalforsamling besluttet at overgå til individuelle husforsikringer. Dette skifte blev effektueret pr. 1. september. Vi har tegnet en ny fællesforsikring hos TRYG, som dækker Freddys bolig/varmecentral, arbejdsskadedækning, maskinpark, samt bestyrelsesansvar.

På opfordring fra VE26 på sidste års generalsamling valgte bestyrelsen pr. 1. januar 2019 at omlægge vores gamle 4% prioritetslån til et nyt lån med en pålydende rente på 0,19%. Dette var et stort arbejde, men resultatet var tilfredsstillende. Vi fik reduceret restløbetiden med 3 år og giver os en samlet besparelse på mere end 250.000 Kr. sammenlignet med det gamle lån.

Freddy Solberg

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med Freddy. Hans arbejdsopgaver er blevet reduceret i og med, at han ikke længere har ansvar for pasning af den nu nedlagte centrale fjernvarmecentral. I årets løb har vi efter aftale med Freddy lukket hans fastnettelefonnummer, således at han fremover træffes på sin mobiltelefon, nummer: 24231864.

I diskussionen efter formandens beretning, blev der spurgt til den 1 års gennemgang efter fjernvarmeprojektet, som finder sted den 1/10. Det er udelukkende en inspektion af *det ydre* arbejde i forbindelse med fjernvarmeprojektet.

Der blev ligeledes stillet spørgsmål til Freddys fremtid, hvortil bestyrelsen svarede at der ikke er taget aktive skridt for at lave en ny fratrædelsesaftale.

Der var generel opbakning til bestyrelsens holdning, og det blev kommenteret af flere beboere, at man ikke skal undervurdere Freddys store arbejde. Bestyrelsen vil fremadrettet arbejde på en plan for hvad der skal ske når Freddy den dag han lader sig pensionere.

3) Fremlæggelse af revideret regnskab 2018/19 til godkendelse

Formanden gennemgik regnskabet. Jesper Fuchs påtog sig at undersøge om det kan betale sig at opsiges lampelånet for de involverede.

Der blev stillet spørgsmål til vores årlige udgifter til Cobblestone på 60.000kr, men det blev af flere beboere sammenlignet til andre foreninger, og konstateret at beløbets størrelse er passende for en forening af vores størrelse. Bestyrelsen vil dog undersøge om vi kunne nedbringe beløbet ved at lave kvartalsbetalinger af fællesudgifterne.

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

4) Budget for 2019/20

Bestyrelsen lægger op til at fællesudgifterne kan reguleres til 1050 Kr./måned fra 1/11-19. Reduktionen på 500 Kr. vil for mange husstande svarer ca. til de udgifter vi hver især har til den individuelle husforsikring.

Det store egetræ foran IB50 er blevet konstateret syg, og der er budgetteret et beløb til fældning. Det blev foreslået at vi kan lade forstkandidatstuderende fælde træet, og dermed muligvis få det billigere.

Generalforsamlingen var tilfredse med budget og den lave månedlige udgift.

5) Forslag om digital kommunikation

Forslaget om digital kommunikation er udarbejdet af Cobblestone, og indeholder 4 nye paragraffer til vores forfatning. Forslaget kan ses efter referatet.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen er beslutningsdygtig, jf. vedtægternes § 10 om kvalificeret flertal ved vedtægtsændring, og forslaget gik direkte til afstemning. Alle stemte for.

6) Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

Årlig middag: fuld opbakning fra Generalforsamlingen.

7) Indkomne forslag fra beboerne

To forslag fra beboerne:

- a) Kunne Schæffergården opfordres til at forny deres hullede hegn ud mod "hundelufterstien". Pt er der flere ind- og udgange end reelt hegn.
- b) Kunne Schæffergården opfordres til sammen med beboerne at gennemgå potentielt farlige træer foran alle VE's grunde her inden efteråret rigtigt tager fat?

Diskussion og opsummering af de træer på Schæffergårdens grund der vender ind mod Ermelundshusene: sidste efterår væltede der 2 træer muligvis grundet det bløde underlag de står i.

Bestyrelsen vil rette henvendelse til Schæffergården om hullerne i hegnet og bede om at de tjekker træerne langs skellet.

Ved inspektionen af de bevaringsværdige træer i Ermelundshusene bemærkede Lene Hoffmann fra Gentofte Kommune at 2 af de 3 udsigtskiler ikke overholder Lokalplanen (se Ermelundshusene - vurdering af træer.pdf). Generalforsamlingen spurgte om bestyrelsen vil henvende sig til Gentofte kommune for at høre, om de vil tage handling i sagen. Til dette var svaret: Ja, bestyrelsen henvender sig til kommunen.

8) Valg af medlemmer til bestyrelsen

- a) Formanden Henrik Mønsted IB64 fortsætter
- b) Sekretær Benedicte Pers IB56 forststætter
- c) Camilla Sigvard VE24 tiltræder som suppleant

9) Valg af revisor: Niels Reiner VE18

10) Eventuelt

- Garagerne: der anmodes om at man ikke holder ud for garage nr 1 og nr 14 (foran affaldsbeholderne), hvor bilerne kører ind og ud dagligt. Kunne man lave en tegning på asfalten for at markere hvor det er uhensigtsmæssigt at der parkeres? Det henstilles samtidig til at man holder så tæt på hækken som muligt.
- Det henstilles til at beboere fjerner storskrald som ikke bliver afhentet af renovationen. Til information bliver storskrald afhentet mandag i lige uger og haveaffald mandag i ulige uger.
- Dræn foran VE24: De dræn der ligger op ad husene (specielt VE26) har ejerne selv fået lavet, og står derfor selv for vedligehold.
- Bestyrelsen ser på en udbedring af drænet på tværs af stien foran VE24.
- Kloakrens; Spule kloakker gerne fra egen kloak ud til den store ledning. Freddy plejede at ringe efter spuling, men det gøres ikke mere. Bestyrelsen kan henvise til kloakfirma, hvis man ikke selv kan klare det.
- Træ foran IB55: anmodning om dette meget store træ kan besigtiges på samme måde som egetræerne og evt. beskæres.
- Bestyrelsen henstiller til at man kører forsigtigt på VE, da der er legende børn.

- Der blev rettet forslag om vi kan geninstallere skiltene med 'legende børn' som står i garagen/varmecentralen. Samtidig blev der udtrykt ønske om at skiltet på vendepladsen ligeledes geninstalleres.
- Gelænder til trappen ved VE12 bliver besigtiget og ordnet af Freddy og ven.
- Der er skrevet med kridt på garagepladsen - ting som er meget anstødene.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev ophævet.

Forslag om "Digital Kommunikation"

Indsættes i foreningens vedtægter som ny § XX:

Stk. 1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mailadresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og vandregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.