



**Ejerlauget Ermelundshusene**  
**Referat af ordinær generalforsamling**  
**20. september 2016 kl. 19:00-21:00**

**Hotel Fortunen, Ved Fortunen 33, 2800 Lyngby**

Dagsorden i henhold til vedtægternes § 10 var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed
3. Notat fra fa. Rambøll
4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2015/16 til godkendelse
5. Budget for 2016/17
6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
7. Indkomne forslag fra beboerne
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (kasserer, sekretær og suppleant)
9. Eventuelt

Deltagere:

28 huse var repræsenteret (heraf 5 ved fuldmagt).

**1. Valg af dirigent**

Jeppe Jørgensen (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**

**1) Overordnet om bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsens medlemmer har i beretningsåret været Christian Thune (Ibstrupvej 44) som formand, Allan Thaysen (IB61) som kasserer, Marianne Breth Hansen (IB66) som sekretær, Jeppe Jørgensen (IB63) og Cecilie Morgan (VE26) som suppleanter med meget aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde.

Vi har igen i år haft et godt aktivitetsniveau med ni egentlige bestyrelsesmøder, diverse eksterne møder og derudover den nødvendige indbyrdes kontakt ikke mindst på e-mails.

Vi har fortsat lagt vægt på kommunikation med beboerne blandt andet gennem nyhedsbreve og vores hjemmeside. Bestyrelsen arbejder derudover med at gøre hjemmesiden til et relevant redskab for beboerne og eksterne interessenter, fx potentielle købere. I januar tog bestyrelsessekretæren initiativ til oprettelse af en Facebook gruppe, der i øvrigt ikke er et bestyrelsesanliggende.

## **2) Orientering om nye beboere**

I seneste beretningsår 2014-15 var der kommet nye beboere i seks huse. I det forløbne år har kun et hus skiftet ejer, nemlig IB56, hvor Benedicte og Tune Pers er flyttet ind.

## **3) Sociale aktiviteter**

Bestyrelsen har i det forløbne år og som tidligere støttet fastelavnsfesten i februar med god tilslutning fra bebyggelsens børnefamilier og bedsteforældre. Derimod måtte vi aflyse sommerfesten, idet vi fjorten dage før måtte konstatere et beskedent antal tilmeldinger. Det forholder sig nok sådan, at sommerfester hvert år vil mangle fornøden tilslutning. Vi hører meget gerne kommentarer til hvilken frekvens, der er hensigtsmæssig.

## **4) Lokalplan 347**

Bestyrelsen har behandlet og vurderet forskellige mindre byggesager, som ikke forudsætter kommunens godkendelse, men hvor det er nødvendigt, at lokalplanens principper og retningslinjer følges nøje. Det drejer sig derfor primært om udskiftninger af vinduer og døre. Vi har fortsat haft megen nytte af samarbejdet med arkitekt Anders Helweg, hvis indsats også har bestået i et udførligt notat om muligheder og specifikationer med hensyn til tage, mure, døre og vinduer. Notatet ligger som dokument på [www.ermelundshusene.dk](http://www.ermelundshusene.dk). Denne indeholder således nu en samlet praktisk vejledning for byggearbejder. Sidst på beretningsåret har vi fået henvendelser i byggesager, hvor kommunen skal søges om godkendelse. Det drejer sig om VE30-34, der i fællesskab har indledt en udskiftning af tagene og fra IB61 og 63, der ønsker at inddrage skurene til beboelse. Det er ikke afklaret, om en ansøgning fra IB56 om en større reparation af inddækning på taget skal godkendes af kommunen.

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

## **5) Ejerlaugets langsigtede vedligeholdelsesbehov og nødvendige investeringer**

Bestyrelsen forelagde på GF2015 en rapport fra Fa. Rambøll om de kommende års investeringer i nødvendig vedligeholdelse. Vi har i beretningsåret særligt haft fokus på renoveringen af IB67 som Rambøll betegnede som presserende. I indhentning af tilbud og styring af processen har vi modtaget stor hjælp fra Jos Hansen, IB54. Renoveringsarbejdet påvirker samlet regnskab og budget med 257.113 kr. og fordeler sig således: Regnskabet 2015/16: 43.375 kr. Budgettet 2016/17: 213.738 kr.

På GF 2015 tilkendegav bestyrelsen videre, at den ville arbejde mod en ekstraordinær generalforsamling i foråret 2016 med henblik på fremlæggelse af et mere uddybet forslag til implementering af Rambøll-

rapportens forslag til renovering og sikring af varmemforsyningens rørsystem. Efterfølgende gennemførte vi en yderligere behandling af rapporten med inddragelse af synspunkter, vurderinger og spørgsmål, som vi efter generalforsamlingen modtog fra beboere. Vi besluttede derfor, at der ikke var behov for en ekstraordinær GF, og at grundlaget for et beslutningspunkt på den ordinære GF 1. september 2016 skulle være en væsentlig reduceret model, der primært indebærer renovering og isolering af brøndene og ventilerne og derudover eventuelt sikring af de gennemgående rør, der gennembryder VE husenes fundamenter. Vi bad Rambøll om at udarbejde en sådan rapport, og den foreligger til drøftelse under dagsordenens punkt 3. En beboer har derudover stillet forslag om kraftig fremskyndelse af påtrængende reparation af asfaltbelægningen på Ejerlaugets område. Nyt asfaltslidlag er i Rambølls investeringsplan henlagt til 2022. Dette forslag kan også mest hensigtsmæssigt drøftes under punkt 3.

## **6) Regnvandsprojekt**

Bestyrelsen fortsatte arbejdet med at undersøge muligheden for en miljøvenlig udledning af regnvand i overensstemmelse med de nye tilskudsregler. Konkret drejede det sig om udledning af regnvand til Hollænderdammen. Bestyrelsen kunne i sine overvejelser blandt andet støtte sig til de analyser, der blev stillet til rådighed af en beboer med sagkundskab på området. Bestyrelsens konklusion var imidlertid, at regnvandsprojektets forventede omkostninger og afledte gener for beboerne i etableringsfasen talte imod en gennemførelse

## **7) Samarbejdet med Schæffergården**

Bestyrelsen har ikke haft nogen kontakt med Schæffergårdens ledelse i beretningsåret. Imidlertid agter vi nu at få gennemført landmåleropmåling af skellet mellem os og dem.

## **8) Fjernvarmeforsyning**

Fjernvarmeforsyningen har været rimelig problemløs i beretningsåret. Blandt enkelte problemer kan nævnes det, der fortsat kan opstå, hvis der efter radiatorudskiftninger og lignende ikke omhyggeligt påfyldes nyt vand på husets anlæg.

## **9) Fællesarealerne**

Det var også i sommeren 2016 et problem med de mange grågæspar og deres gæslinger, som forurener græsarealerne især langs Ibstrupvej. Det er imidlertid blevet klart, at grågæssene ikke yngler i Pæredammen, men kommer fra andre damme og søer i området, tilsyneladende primært Hollænderdammen. Vi er fortsat opmærksomme på problemet, men nok uden effektive midler til at gøre noget ved det.

Vi har bestræbt os på at fortsætte dialogen med Plan og Byg om LP347's bestemmelser om Fællesarealet, herunder de i alt udpegede 27 bevaringsværdige træer. Vores indstilling er, at der afholdes mindst et årligt møde mellem os og en repræsentant for kommunens landskabsarkitekter. Det seneste møde fandt sted i marts i år. Freddy deltog, og jeg orienterede blandt andet om drøftelsen på GF2015 om evt. fældning af egetræ syd for IB60, der blev drøftet en fældning af egetræ øst for VE14 samt en mindre beskæring af ege-

træ mellem VE4 og IB46. Plan og Bygs afgørelse forelå i maj og var et afslag på fældninger og imødekom- melse af diverse beskæringsbehov.

Det tegner desværre til, at det kan blive noget besværligt for Ejerlauget, at LP347 stadfæster så mange træ- er som bevaringsværdige. Det var i år en noget overraskende bureaukratisk proces at få etableret oven- nævnte besigtigelse, lige som afgørelsen forekommer noget firkantet. Det er nødvendigt for os at finde en balance mellem nødvendigheden af, at vi selv overholder LP347 og så få kommunens accept af helt nød- vendige tiltag. I øvrigt har IB60 bedt om særligt at få fældning af egetræer på dagsordenen, og vi kan der- for få en debat når vi når til dagsordenens punkt 7.

## **10) Affaldsordning**

Kommunen har skrevet til beboerne om muligheden for at få opstillet særlige beholdere til plastik og metal. Jeg har i går mandag haft et møde med en konsulent fra kommunen og beset og drøftet mulighederne. Vi var enige om, at LP347 fortsat udelukker opstillinger af affaldsbeholdere foran husene. Problemet er imid- lertid, at kommunen ikke agter at opstille samlebeholdere for metal og plastik på samme måde, som det er tilfældet for beholdere til glas og papir i krydset Ibstrupvej/Ermelundsvej. Derfor er det sådan, at de nye beholdere skal afmeldes kollektivt for alle husenes vedkommende. Derefter er der to muligheder: enten genbrugsstationen eller opstilling af et sæt beholdere (660 liter til plastik og 240 liter til metal) for enden af garagerne og eventuelt et sæt ved den vestlige ende af Ved Ermelunden.

Den nye kommunale affaldsordning fungerer i øvrigt tilfredsstillende for A-husene, men bestyrelsen erken- der, at der henstår en uløst situation omkring Ved Ermelunden beboernes forpligtelse til at bære deres affaldsposer op til selve vejen. På gårsdagens møde spurgte jeg derfor også til mulighederne for dispensati- on fra ordningen for beboere, der har vanskeligt ved opbæringen. Et mindre antal beboere har allerede fået dispensationen, og jeg forstår at kommunen ser velvilligt på begrundede ansøgninger om dispensation.

Beboerne udnytter i betydeligt omfang kommunens ordning med afhentning af storskrald. Desværre har der igen i året været en del eksempler på mangelfuldt kendskab til kommunens regulativ, som skal følges. I modsat fald er det til fortsat besvær for Freddy, der må rette op på storskrald, før det er afhentningsparat. Er storskrald i øvrigt ikke fjernet, fjerner beboeren det selv mandag.

## **11) Indbrud**

I sidste kvartal af 2015 fandt der tre indbrud sted i Ermelundshusene. Bestyrelsen tog initiativ til et møde i januar, hvor mange beboere mødte op og drøftede erfaringer med forskellige afværgeforanstaltninger, herunder med tyverialarmer der er/ikke er koblet på alarmcentral, strategisk placerede bevægelsessensor- lamper, lys der tænder/slukker selv, forstærkede låsemekanismer i hoved- og havedøre, almindelige aftaler om opmærksomhed e.l. naboer imellem eller den konkrete tjeneste "Nabohjælp" ([www.nabohjælp.dk](http://www.nabohjælp.dk)).

## **12) Garagelaugene**

Bestyrelsen fortsætter dialogen blandt andet ved det årlige møde med henholdsvis garagelaug (garager- ne 1-8) og garagesamejet (garagerne 9-16) ved disses to formænd.

I foråret 2016 blev gennemført den tidligere aftalte reparation af asfaltbelægningen på stikvejen ud for garagerne. Udgifterne blev i overensstemmelse med gældende aftale delt ligeligt mellem garageejere og Ejerlaug. Senest har garageformændene fået udført tiltrængt murerarbejde på murpillerne mellem garagerne.

### **13) Ekstern administrator**

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

### **14) Forsikringsstatus**

Antallet af forsikringsskader har været noget reduceret i beretningsåret. Selv om Ejerlauget fortsat er under observation fra forsikringsselskabet med hensyn til bruttoskadeprocenten, er der derfor ikke i det forløbne år blevet varslet nogen præmieforøgelse.

Det skrøbelige rørsystem kan imidlertid fortsat være kilde til større forsikringsskader, og derfor foreligger der nyt notat fra fa. Rambøll, som er til behandling under det næste punkt på dagsordenen. Derudover er det selvsagt vigtigt, 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.

### **15) Ejerlaugets arkiv**

Ejerlaugets arkiv er meget mangelfuldt for perioden før ca. 2004. Enkelte fraflyttede beboere har dog overdraget væsentligt materiale fra før dette tidspunkt. Senest har Hans Rasmussen, VE50, overdraget et omfattende materiale, herunder en næsten komplet samling generalforsamlingsreferater fra 1982 og frem.

### **16) Kilesagen**

Der er opstået et problem i forbindelse med den såkaldte kile mellem VE26 og VE28. Da Ermelundshusene blev bygget i 1949, var kilen et ikke-matrikuleret område, der kunne sikre et frit kik mellem husene ned til Hollænderdammen. Ret tidligt inddrog ejeren af VE28 den nærmeste halvdel af kilen til sit eget brug og etablerede en hæk langs VE. Spørgsmålet om reetablering af kilen har været genstand for drøftelse på flere generalforsamlinger, senest i 2006, hvor det igen blev besluttet, at kilen skulle reetableres. Da et advokatnotat kritiserede kileinddragelsen, men støttede VE28s påstand om at have vundet hævde, skete der ikke videre i sagen på det tidspunkt.

I maj i år fik bestyrelsen en henvendelse fra beboerne af VE30, der i flere år har oplevet problemer med at få adgang til deres have gennem kileområdet og især har oplevet en aflåsning af dør gennem hækken som problematisk. Helt konkret ønskede VE30, at håndværkere, der i en kortere periode skulle arbejde på bagsiden af huset, kunne sikres adgang.

Bestyrelsens holdning er, at parterne bør enes om uhindret adgang i fornødent omfang gennem hækkens dør ikke alene til haveredskaber, men også til håndværkere.

Det er under alle omstændigheder ikke hensigtsmæssigt, at nogle midterhuse Ved Ermelunden kun har adgang til haverne gennem køkken og stue. En mulighed er derfor at undersøge, om det umarkerede skel

mellem Ermelundshusene og Schæffergården løber på en måde, der giver mulighed for at etablere en sti langs skellet med adgang til husenes haver.

Med hensyn til selve kilen og hækken er det en mulighed for evt. at komme videre at få gennemført en fornyet uvildig advokatvurdering af, om der de særlige omstændigheder taget i betragtning (ikke-matrikuleret jord) er opnået hævde på kilen som privat område.

#### **Kommentarer og spørgsmål til formandens beretning:**

Punkt 16) Kilesagen gav anledning til en drøftelse med mange indlæg. Der var helt overvejende enighed om, at sagen ikke blot er en nabostrid, men er en principiel sag om lukningen af en kile, der i byggeriet var forudsat åben. Som konsekvens af bestyrelsens manglende held til at gennemføre en forhandlingsløsning og i lyset af tidligere GF- og bestyrelsesbeslutninger slog flere til lyd for, at bestyrelsen indhenter en advokatvurdering af, om der kan opnås hævde på et område, som ikke er matrikuleret, og hvor der ikke betales ejendomsskat af det indvundne område. Det blev også påpeget, at lukningen af adgang til bagsiden af huse indebærer en betydelig risiko ved brand i et af disse.

Dirigenten kunne herefter konkludere, at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at gå videre med den foreslåede advokatvurdering og i øvrigt fortsat arbejde for, at VE30-32 får uhindret adgang gennem VE28's kile, når det er nødvendigt. Bestyrelsen kan også gennemføre en skelmarkering til Schæffergården og bestrebe sig på, at udgiften bliver delt mellem os og dem.

Til punkt 10) Affaldsordning var der accept af, at bestyrelsen kollektiv afmelder de kommende beholdere til plastik og metal. Der var forskellige synspunkter på, om der skulle køres til genbrugsstation eller bruges beholdere placeret henholdsvis ved garagerne og/eller ved den vestlige ende af Ved Ermelunden.

Dirigenten kunne herefter konkludere, at generalforsamlingen godkendte beretningen.

### **3. Notat fra fa. Rambøll**

Formanden redegjorde for notatets baggrund. På GF 2015 tilkendegav bestyrelsen, at den ville arbejde mod en ekstraordinær generalforsamling i foråret 2016 med henblik på fremlæggelse af et mere uddybet forslag til implementering af Rambøll-rapportens forslag til renovering og sikring af varmforsynings rørsystem. Efterfølgende har bestyrelsen gennemført en yderligere behandling af rapporten med inddragelse af synspunkter, vurderinger og spørgsmål, som vi efter generalforsamlingen har modtaget fra beboere. På det grundlag besluttede bestyrelsen, at grundlaget for et beslutningspunkt på den ordinære generalforsamling i september 2016 skulle være en væsentlig reduceret model, der primært indebærer renovering og isolering af brøndene og ventilerne og derudover eventuelt sikring af de gennemgående rør, der gennembryder VE husenes fundamenter. Det foreliggende notat fremhæver i lighed med tidligere Rambøll undersøgelser, at tilstanden i brøndene overvejende er meget dårlig. Rambøll understreger dog samtidig, at ikke alle 11 brønde er undersøgte.

I den efterfølgende drøftelse var der fokus på ventilbrøndenes samlede tilstand og tilslutning til, at der arbejdes videre med denne. Formandens forslag om, at den ikke-ingeniør kompetente bestyrelse supplerede sig med en arbejdsgruppe af kyndige beboere fik tilslutning. Arbejdsgruppen kommer med en indstilling til bestyrelsen. Efterfølgende overvejer kassereren finansieringsforslag, idet der ikke er afsat midler til renovering af brønde i regnskabsåret 2016/17.

Under punktet blev også drøftet et forslag fra VE16 om en væsentlig opprioritering af reparation af asfaltafget ved garager og Ved Ermelunden. Rambøll rapporten har til 2022 henlagt påføring af nyt slidlag til en forventet pris på DKK 385.000.

Formanden konkluderede, at arbejdet med ventilbrønde renovering nu vil fortsætte, samt at bestyrelsen indhenter tilbud på påføring af nyt asfaltslidlag. Konsekvenser for Ejerlaugets udgifter og for tidsplanen må eventuelt forelægges beboerne inden næste ordinære generalforsamling.

#### **4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2015/16 til godkendelse**

Kasserer Allan Thaysen var forhindret i at være tilstede, og formanden fremlagde på hans vegne det reviderede regnskab. Han indledte med at højtlæse udtalelsen fra Ejerlaugets revisor, Niels Reinau (VE18) som har gennemgået årsrapporten for ejerlauget og foretaget afstemning og kontrol af konti på stikprøvebasis. Hans gennemgang har ikke givet anledning til nogen former for bemærkninger.

I øvrigt har indtægterne været som forventet. Derudover henledte formanden opmærksomheden på følgende punkter:

- Praksis med hensyn til opstilling og opgørelse af de enkelte punkter i regnskabet er uændret i forhold til tidligere år
- Indtægter er som budgetteret og tilsvarende gælder omkostninger med undtagelse af vedligeholdelse, som er ca. DKK 60.000 lavere, renholdelse er lidt højere (blandt pga. stormvæltet piletræ) og det samme gælder administrative omkostninger, som er lidt højere pga. arkitektbistand i forlængelse af implementeringen af LP347
- Med hensyn til fælleslånet er der i regnskabsåret tre førtidige indfrielse. Administrationshuset kan fortsat kontaktes af beboere, der er interesseret i indfrielse

Efter enkelte bemærkninger herunder til fælleslånet godkendte forsamlingen årsregnskabet.

#### **5. Budget for 2016/17**

Formanden forelagde budgettet på vegne af kassereren. Der er igen lagt op til et år uden kontingentstigninger. Med andre ord er det månedlige kontingent fortsat kr. 1.900 per bolig. Der er budgetteret med et underskud på DKK 100.000, hvori er indeholdt samlede omkostninger til renovering af viceværtboligen med DKK 214.000. Som tidligere nævnt er der ved det nuværende omkostningsniveau i foreningen et årligt budget på niveauet DKK 100.000 til større vedligeholdelsesudgifter og uforudsete omkostninger.

Budgettet blev vedtaget.

#### **6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen**

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

## **7. Indkomne forslag**

Dirigenten oplæste forslag fra VE60 om fældning af egetræer umiddelbart syd for denne ejendom. Der var enighed om, at forslaget ikke aktuelt kunne fremmes på grund af kommunens afslag, jf. formandens beretning. Samtidig var der også tilslutning til, at bestyrelsen kunne tage hele spørgsmålet om træbeplantningen og dennes status i LP347 op med kommunen.

## **8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (kasserer, sekretær og to suppleanter)**

Bestyrelsens kasserer gennem seks år, Allan Thaysen, IB61, havde efter en fortjenstfuld indsats ikke ønsket at genopstille som kasserer, men var villig til at påtage sig den suppleantpost, der var ledig efter Cecilie Morgan Bergsøe (VE26). Andreas Nahne Nickelsen, VE20, var villig til at påtage sig hvervet som ny kasserer. Sekretærposten var også ledig efter Marianne Breth Hansen (IB66). Benedicte Mengel Pers, IB56, var villig til at påtage sig hvervet som ny sekretær.

Endelig var Jeppe Jørgensen indstillet på at fortsætte i den anden suppleantpost.

Generalforsamlingen tilsluttede sig valg af Andreas Nahne Nickelsen som kasserer, Benedicte Mengel Pers som sekretær samt Allan Thaysen og Jeppe Jørgensen som suppleanter.

## **9. Eventuelt**

Det blev foreslået, at der i fremtiden føres logbog over varmeanlægget. Formanden ville tage dette op i bestyrelsen og med Freddy

Der blev spurgt til renovering af klinkestierne. Formanden svarede, at det var en del af Rambøll planen, som der vil blive fulgt op på.

Med hensyn til affaldsordning blev kommunens SMS service om storskrald og haveaffald anbefalet.

VE30 takkede bestyrelsen for en ekstraordinær indsats og takkede særligt den afgående kasserer for dens arbejde. Forsamlingen tilsluttede sig med klapsalver.