



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Revideret Referat af Generalforsamling 2018

Afholdt d. 25. september 2018 på Gentofte Hotel

1. Valg af dirigent

Carsten Strøjer (VE4) blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at GF var lovlig og indkaldt i henhold til vedtægterne.

2. Formandens beretning

Formanden, Christian Thune (IB44), fremlagde sin beretning for året. Beretningen er vedhæftet dette referat. En række spørgsmål blev stillet af medlemmer og besvaret.

Beretningen blev derefter godkendt.

3. Fjernvarmeprojektets afslutning og foreløbige regnskab

Ejerlaugets projektrådgiver, Glen Laursen, PJP, gennemgik projektets status og færdiggørelse. Projektet er nær sin afslutning, og kun få mindre arbejder henstår. Blandt disse er:

i) genplacering af udefølere, ii) lukning af huller i nogle få VE-huse, iii) nedtagelse af varmeanlæg i varmecentralen, iv) genplantning og -såning (vil ske i november), samt v) mangelgennemgang og -afhjælpning efter 12 måneders drift.

Formanden redegjorde for projektet, der alt i alt er forløbet godt og stort set efter planen. Glen Laursen og ikke mindst Jos Hansen (IB54) har ydet en meget værdifuld indsats. Om projektets økonomi oplyste formanden, at det endelige regnskab forventes at udvise et overskud i forhold til budgettet på omkring 173.000 kr., hvorfor en tilbagebetaling til medlemmerne kan påregnes, når regnskabet er endeligt afsluttet sidst på året.

4. Vejledning i betjening af fjernvarmeanlægget; v/ Gentofte Fjernvarme

Bo Jørgensen, Gentofte Fjernevarme, redegjorde for funktion og brug af fjernvarmeanheden. En Bruger- og Montagevejledning blev runddelt sammen med en 2-siders vejledning i indstilling af Danfoss ECL 210/230 regulatorenheden.

Det blev understreget, at medlemmerne ved fejl, drifts- eller funktionsproblemer skal rette henvendelse direkte til Gentofte Fjernvarme, som ejer fjernvarmeanlægget.

Flere medlemmer oplever problemer med enheden (der går lang tid inden brugsvandet bliver varmt og manglende varme i huset). Gentofte Fjernvarme vil følge op på de nævnte problemer. Desuden er mange medlemmer meget usikre på, hvordan enheden skal indstilles og justeres. Gentofte Fjernvarme tilbød derfor at undersøge mulighederne for at give yderligere brugervejledning direkte til medlemmerne på stedet i bebyggelsen.

Flere medlemmer mente ikke, at deres anlæg havde været funktionstestet som stillet i udsigt og påkrævet. Gentofte Fjernvarme lovede, at dette kommer til at ske snarest.

5. Fremlæggelse af revideret regnskab 2017/18

Kassereren, Kristine Green Møller (VE32), gennemgik regnskabet, som var blevet rundsendt med GF-indkaldelsen.

Der blev stillet afklarende spørgsmål til regnskabet. Bestyrelsen vil følge op på spørgsmålet, om hvorvidt en omlæggelse af prioritetslånet i varmecentralen vil være fordelagtig, samt foretage en vurdering af, hvor stor likviditeten fremover bør være, nu hvor ejerlavet ikke længere har en regnskabsmæssig risiko i form af brud på vandrørene i terrænet.

Regnskabet blev godkendt.

6. Budget for 2018/19

Kassereren gennemgik budgettet, som var blevet rundsendt med GF-indkaldelsen.

Budgettet gav anledning til en række kommentarer og spørgsmål, herunder følgende:

- Hvad skal der ske med varmecentralen, når installationerne om kort tid er fjernet? Bestyrelsen vil overveje muligheder i den kommende periode.
- Hvorfor er budget for forsikring ikke mindre end i det forgangne år? Årsagen er, at forsikringen først kan opsiges med 30 dages varsel til d. 1/9, og at præmien derfor vil være uændret i den kommende periode. Bestyrelsen vil i god tid inden d. 30/9-19 få afklaret omkring en ny forsikringsløsning.
- Reduceres betaling til administrator Cobblestone som konsekvens bl.a. af den nu individuelle afregning af vand og varme? Dette er ikke afklaret pt., men vil formentlig ikke kunne ske, idet Cobblestone ikke varetager selve udarbejdelsen af vand- og varmfordelingen. Dette arbejde har ISTA stået for, hvorfor Cobblestones arbejdsmængde i forhold til vand- og varmeregnskab ikke vil blive reduceret væsentligt.

Budgettet blev godkendt.

7. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

GF vedtog, at honoraret også i det kommende år er en middag til bestyrelsen.

Det blev foreslået at bestyrelsen inviterer Jos (IB54) med til middagen som tak for Jos' store indsats under varmeprojektet.

8. Indkomne forslag fra beboerne

Bestyrelsen havde ikke modtaget nogen forslag inden fristens udløb 18. september.

9. Brugsret til kilearealer og fællesarealer

Formanden gennemgik bestyrelsens forslag vedr. brugsret til kilearealer og fællesarealer; forslaget var blevet rundsendt til medlemmerne d. 19/9-18.

En beboer-VE20 havde skriftligt meddelt bestyrelsen, at forslaget var ulovligt på grund af det sene udsendelsestidspunkt. Dette blev afvist af dirigenten.

Det blev derefter præciseret af bestyrelsen, at beslutningsforslaget, som det er indeholdt i det rundsendte oplæg, indeholder to i praksis uafhængige punkter:

- 1) en godkendelse af det forslag til aftale, som bestyrelsen i januar 2018 indgik med de daværende ejere af VE26, om VE26's brugsret til den halvdel af kilen, der ligger ind mod VE26. Aftalen er udarbejdet i henhold til GF-bemyndigelse på den ekstraordinære og den ordinære GF i 2017. Samt, i forlængelse heraf også, en godkendelse af, at aftalen nu gælder for de nye ejere af VE26.
- 2) En bemyndigelse til bestyrelsen til at udarbejde forslag til aftaler om brugsret, som beskrevet i oplægget, i en dialog med de øvrige VE-huse, der støder op til kiler VE14, VE 16, VE20, VE22.

Forslaget gav anledning til flere kommentarer overvejende til det foreslåede.

GF godkendte i henhold til punkt 1 om VE26 aftalen og gav bestyrelsen bemyndigelse i henhold til punkt 2, med henblik på forelæggelse af konkrete forslag på en senere GF.

10. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Formanden, Christian Thune (IB44), trådte ud af bestyrelsen. Allan Thaysen (IB61) takkede på medlemmernes, bestyrelsens og egne vegne Christian for hans meget store og initiativrige indsats under hans 7 års formandskab.

Den hidtidige suppleant Henrik Mønsted (IB64) overtager formandshvervet indtil næste ordinære valg i 2019. Efter vedtægten var kasserer og suppleanter på valg. Kristine Green Møller (VE32) blev genvalgt som kasserer og Jesper Fuchs (IB46) som suppleant. Som ny suppleant efter Henrik Mønsted blev Birgitte Bay (IB52) valgt.

11. Eventuelt

Ulla Freil (VE12) rettede følgende spørgsmål til bestyrelsen:

- Hvad er grunden til det store elforbrug? Årsagen er en fejlaflæsning gennem 2 år, hvilket nu har medført en ekstraordinær efterbetaling.
- Skal Ejerlauget fortsat betale for elforbrug i garagerne? Bestyrelsen vil arbejde mod at finde en løsning, således at garageejerne fremadrettet selv betaler for deres elforbrug.

Gentofte d. 26/9, 2018

Dirigent,

Formand,

Referent,



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Referat af Generalforsamling 2018

Formandens beretning

1. Overordnet om bestyrelsens arbejde
2. Orientering om nye beboere
3. Sociale aktiviteter
4. Implementering af Lokalplan 347
5. Ejerlaugets vedligeholdelsesbehov og nødvendige investeringer
6. Fjernvarmeprojektet 2017/18
7. Fællesarealerne
8. Affaldsordning
9. Indbrud
10. Ekstern administrator Cobblestone
11. Fællesforsikringen
12. Persondata
13. Freddy Solberg
14. Kilesagen

1. Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens sammensætning i beretningsåret har været mig selv Christian Thune (Ibstrupvej 44) som formand, Kristine Green Møller (VE329) som kasserer; Benedicte Mengel Pers (IB56) som sekretær. Jesper Fuchs (IB46) og Henrik Mønsted (IB64) som suppleanter med aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde.

Vi har igen i år haft et godt aktivitetsniveau med otte egentlige bestyrelsesmøder, eksterne møder og betydelige bestyrelsesinterne og -eksterne mailkorrespondancer.

I løbet af året har vi udsendt nyhedsbreve og orienteringsskrivelser – især om fjernvarmeprojektet. Vi har drøftet, hvorledes vi bedre udnytter vores hjemmeside og i den forbindelse intranetløsninger.

2. Orientering om nye beboere

I det forløbne år har to huse skiftet ejer, nemlig VE10, hvor Anne Rose Johansen og Rasmus Nielsen er flyttet ind og VE26, hvor Stine og Mikkel Harloff-Helleberg er flyttet ind. Et A-hus er p.t. til salg. IB57 har fået nye lejere David og Rebecca Cusworth.

3. Sociale aktiviteter

Ejerlaugets fastelavnsfest i februar var igen i år vellykket med fint fremmøde af børnefamilier og bedsteforældre. Seneste sommerfest var i 2015 og med forholdsvis beskeden deltagelse. Hverken i 2016 eller 2017 var der nogen stærk stemning blandt beboerne for en sommerfest. Efter en toårs pause var entusiasmen heldigvis vendt tilbage, og vi havde i august en meget velorganiseret og velbesøgt sommerfest.

4. Implementering af Lokalplan 347

Vi har fortsat haft megen nytte af samarbejdet med arkitekt Anders Helweg og ikke mindst hans praktiske vejledningsnotat. Notatet ligger som bekendt som dokument på www.ermelundshusene.dk og indeholder således nu en samlet praktisk vejledning for byggearbejder.

Vi må dog erkende, at der fortsat ligger en væsentlig opgave for bestyrelsen med at være opmærksom på og om fornødent tage stilling til de ændringer/vedligeholdelsesarbejde, der ikke under alle omstændigheder kræver Kommunens godkendelse.

Vinduesleverandøren Outrup har tilsyneladende i nogle tilfælde leveret vinduer, hvor sprosssmål ikke svarer til kravene. Selvfølgelig har bestyrelsen her en opgave, men vi understreger, at den enkelte bygherre selv har et ansvar for at lokalplan og retningslinier er fulgt.

I beretningen fra 2017 stillede vi i udsigt, at det ville have en høj prioritet at drøfte med kommunen hvordan fællesarealet og dets 27 bevaringsværdige træer skulle plejes. Det nåede vi desværre ikke i dette år, men det er en dialog, der fortsat er meget nødvendig.

5. Ejerlaugets vedligeholdelsesbehov og nødvendige investeringer

På GF 2016 blev i forbindelse med Rambøll rapporten behovet drøftet for en fremrykket fornyelse af slidlaget på asfaltbelægningen Ved Ermelunden og garagerne. Rambøll havde ansat en forventet pris på 385.000 kr. I første halvdel af 2019 vil den reetablerede asfaltbelægning "kradses op". Gentofte Fjernvarme har i den sammenhæng givet et tilbud på asfaltering af hele området, dvs. Ved Ermelunden, stikvejen og pladsen foran garagerne, i alt 1.172 m². Tilbudsprisen er 130.000 ex moms, hvilket bestyrelsen og vores rådgiver anser for at være et særdeles rimeligt tilbud. Jos Hansen (IB54) har indhentet tilbud på genrejsning og udskiftning af kantstenene i venstre side af stikvej, Ved Ermelunden og garagerne, i alt 238 lbm. Det billigste tilbud er på 62.000 kr. ex moms.

6. Fjernvarmeprojektet 2017/18

Projektets gennemførelse og afslutning drøftes under dagsordenens punkt 3.

7. Fællesarealerne

Fællesarealerne har haft nogle drøje måneder med JFE's gravemaskiner, men reetableringen har været vel gennemført. Der mangler eftersåning og efterplantning til november langs VE.

8. Affaldsordning

Den nye kommunale affaldsordning fungerer rimeligt tilfredsstillende. Beholderne til plastik og metal bag garagerne har tilsyneladende nu tilstrækkelig kapacitet.

9. Indbrud

Bestyrelsen har kendskab til et indbrud i VE8, et indbrudsforsøg i VE14 og tyveri af en udendørslampe fra IB44.

10. Ekstern administrator

Cobblestone (tidl. Administrationshuset) varetager fortsat sine opgave med opkrævninger, bogholderi, lønudbetaling, udarbejdelse af årsregnskab mv. på en for bestyrelsen fuldt ud tilfredsstillende måde. Vi indgik en særlig aftale i forbindelse med det ekstraarbejde, som vi pålagde Cobblestone i forbindelse med fjernvarmeprojektet.

11. Forsikringsstatus

En omfattende rotteplage i VE's nordlige del har givet en omfattende dialog med vores forsikringsmægler Willis og forsikringsselskab Gjensidige, som dog dækker en del af udgifterne. Hovedkloakledningen VE er stærkt nedbrudt. Et vedligeholdelsesarbejde v/ ejeren Novafoss vil efter vores anbefaling være nødvendigt, så vi undgår at rotter bevæger sig fra hovedledningen ind i husenes brønde og ledninger, således som det har været tilfældet i VE10-14.

I de senere år har skader på det tidligere fjernvarmenet belastet vores forsikring i Gjensidige. Den tid er nu forbi, men til gengæld vil kloakproblemer altså fortsat være en faktor. Vi har imidlertid aftalt med Willis, at vi til april igangsætter en drøftelse og formodentlig udbudsrunde med henblik på en ny forsikring.

12. Persondata

Den nye lovgivning berører også Ejerlauget og vi vil snarest igangsætte den – i øvrigt beskedne – procedure, der skal bringe os på lovens grund.

13. Freddy Solberg

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med Freddy og er ikke i beretningsåret vendt tilbage til spørgsmålet om en gradvis fratrædelsesordning. Hans arbejdsopgaver bliver nu noget reducerede i og med, at han ikke længere har ansvar for pasning af den nu nedlagte centrale fjernvarmecentral. Bestyrelsen vil ved den årlige medarbejdersamtale i november genoptage drøftelsen med Freddy af hans ansættelsesforhold og fremtidige boligforhold.

14. Kilesagen

Kilesagen vil blive drøftet under punkt 9 på dagsordenen.

På bestyrelsens vegne
Christian Thune