



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

**Referat af Generalforsamling 2021
25. oktober 2021 kl. 19:00, Jægersborg Boldklub**

Dagsorden i henhold til Ejerlaugets vedtægter § 10:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed
- 3) Fremlæggelse af revideret regnskab 2020/21 til godkendelse (sendes digitalt)
- 4) Budget for 2021/22 (sendes digitalt)
- 5) Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
- 6) Indkomne forslag fra beboerne
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

REFERAT

1) Valg af dirigent

Jeppe (IB63) blev valgt som dirigent og erklærede generalforsamlingen retmæssigt indkaldt samt beslutningsdygtig. Deltagere: 23 husstande, hvoraf 7 fuldmagter.

2) Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed

- a) Formandens beretning ligger efter dette referat
- b) Kommentarer:
 - i) Ad. Punkt 4: Det er svært at lukke lågen til haveaffald, da den er slået skæv.
 - ii) Ad. Punkt 4: Alle huse har 2 kloakbrønde, som hver husejer har ansvaret for. Det kan forekomme at kloakbrønden på havesiden af husene snart skal udskiftes. Der blev rejst forslag om at indhente et fælles tilbud, for at få skiftet de private brønde.

- iii) Ad. Punkt 4: Hvis beboere har kommentarer eller forslag til pasning af de grønne arealer kan man henvende sig til Peter Thagesen (VE20). Peter er bestyrelsens primære kontakt til Racoon.
- iv) Ad. Punkt 4: hvem vedligeholder haveredskaber? De store maskiner planlægger vi at skaffe os af med nu der ikke er brug for dem mere, men beholde græsslåmaskiner. Der opfordres til at alle giver besked til bestyrelsen, hvis der er beskadigt udstyr.
- v) Ad. Punkt 5: den grønne oliemaling der er angivet i lokalplanen er udgået, men Ulla Freil har fået blandet en maling hos Flügger på Gentoftegade med en note: Ermelundshusene.
- vi) Ad. Punkt 8: Der er lagt op til at genforhandle Coppelstones pris, da de nu ikke administrerer Fredmys løn. Til gengæld administrerer de fremadrettet udlejningen til Freddy.
- vii) Ad. Punkt 9: Freddy og Karen fik en aftale på 5 års leje til 12500kr/måned. Dette dækker udgifter på boligen.
- viii) Ad. Punkt 9: Freddy og Karens bolig bliver adskilt fra varmecentralen. Dette betyder også at deres vaskemaskine flyttes op i egen bolig, så alt forbrug kører over egen målere. Bestyrelsen planlægger at vi hjælpes ad med en oprydning af varmecentralen til anden brug for foreningen. I samme omgang kan vi rydde op i haveredskaber.
- ix) Kommentar: Den vestlige ende af VE havde en stor vandudledning pga. hovedvandlåsen blev ødelagt, da man forsøgte at lukke den for nyligt.

3) **Fremlægelse af revideret regnskab 2020/21 til godkendelse**

Henrik gennemgik det reviderede regnskab.

Ad. Punkt 3 Vicevært: posteringen 'Indefrysning af feriepenge' virker ikke korrekt. Bestyrelsen vil tale med Mikkel HH (VE26) om det.

Revisionsberetninger: revisoren godkender regnskabet som det er (mundligt).

4) **Budget for 2021/22**

Henrik gennemgik budgettet.

- Note til bestyrelsen: Er der datoer vi skal være opmærksomme på mht opsigelsen af Fredmys forsikringer? og er der forsikringer på udstyr, som kan opsiges med det samme?

- Det ser ud til at det driften af Ejerlauget bliver billigere med den eksterne leverandør og lejeindtægter fra udlejning af IB67. Dette kan muligvis nedbringe vores beboer-bidrag på sigt, men afhænger blandt andet af eventuelle justeringer i kontrakten, samt eventuelle uforudsete udgifter til IB67.

5) Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

Generalforsamlingen godkendte, fortsat at honorere bestyrelsen for dennes arbejde, men en middag. Bestyrelsen kan invitere beboere, der har bidraget nævneværdigt til Ejerlaugets drift, med til middagen.

6) Indkomne forslag fra beboerne

Der var ingen forslag

7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Jesper Fuchs (IB46) overgår til at være sekretær.

Mikkel Harloff-Helleberg (VE26) og Charlotte Mackeprang (VE2) stiller op som suppleant og blev begge valgt.

8) Valg af revisor

Niels (VE18) vil gerne være revisor igen.

9) Eventuelt

- a) Tak fra beboerne, for at affaldscontainerne nu kan tilgås.
- b) Tak for en rigtig god sommerfest, og specielt at der var lavet så meget underholdning for børnene.
- c) Opfordring fra beboer til at bruge varmecentralen til fx lave kreative ting.



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Generalforsamling 2021

Formandens beretning

1. Overordnet om bestyrelsens arbejde
2. Orientering om nye beboere
3. Sociale aktiviteter
4. Fællesarealerne
5. Lokalplan
6. Affaldsordning
7. Indbrud
8. Ekstern administrator
9. Forsikring og økonomi
10. Freddy Solberg

1. Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens sammensætning i beretningsåret har været mig selv Henrik Mønsted (IB 64) som formand, Peter Thagesen (VE20) som kasserer; Benedicte Mengel Pers (IB56) som sekretær. Jesper Fuchs (IB46) og Camilla Sigvardt (VE24) som suppleanter med aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde.

Vi har i år haft et relativt højt aktivitetsniveau med omkring 10 bestyrelsesmøder og betydelige bestyrelsesinterne og -eksterne mailkorrespondancer.

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

2. Orientering om nye beboere

I det forløbne år har fire huse skiftet ejer. VE6, hvor Josephine og Henrik er flyttet ind. IB58 er Jesper og Sofie flyttet ind. VE2, hvor Charlotte og Jesper er flyttet ind. VE32, hvor Casper og Simone er flyttet ind.

3. Sociale aktiviteter

I september blev der afholdt sommerfest og omtrent halvdelen af husene deltog. Der blev udtrykt stor tilfredshed med arrangementet.

4. Fællesarealerne

I slutningen af januar blev vores haveaffaldsbunke renoveret. Der blev lagt en stor mængde stabilgrus, opsat nyt raftehegn og lagt fliser i bunden. Gruspladsen for en af garagerne blev ryddet op og der blev udlagt perlesten med hjælp fra beboerne. Endeligt blev stolpegærdet langs Pæredammen udskiftet.

Vejbrønde på Ved Ermelunden og garagepladsen, samt sandfanget i forhaverne til hvert hus blev rensat af et kloakfirma. Desværre drillede frosten på den pågældende dag og enkelte riste kunne ikke åbnes. Et mindre antal huse benyttede lejligheden til at få renoveret deres private brønde og brønddæksler. Kloakmesteren og TV-inspektionen har bemærket, at vi skal være opmærksomme på, at husenes betonbrønde har oversteget deres forventede levetid (ca. 50 år), og beboerne bør være opmærksomme på dette forhold. Umiddelbart ser det værst ud med tag-nedløbsbrøndene på havesiden af husene.

Den 18. april blev der afholdt et beboermøde omkring etablering af lademulighed for el- og hybridbiler. Vi havde en god dialog og der var bred opbakning til forslaget, som var blevet udsendt.

For at hjælpe bestyrelsen og det kommende elbilslaug med at planlægge etablering/udbygning, blev der foretaget en spørgeskemaundersøgelse, som blev besvaret af næsten samtlige huse. Vi forventer etableringen af den første fase med 2 ladere på gavlen bliver afsluttet inden udgangen af oktober.

I starten af maj blev Freddy sygemeldt, og hen over sommeren indhentede vi midlertidig ekstern hjælp til pasning af vores fællesarealer. Det gav desværre en del uregelmæssigheder i den grønne pleje, hvilket var tydeligt for alle. I slutningen af september indgik vi en aftale omkring pasning af fællesarealerne med servicefirmaet Racoon. Indledningsvist har der været en del arbejde at indhente, men det har forløbet tilfredsstillende, og bestyrelsen har et godt samarbejde med den nye leverandør. Thomas, som er gartneruddannet, vil fast tilknyttet vores arealer er engelsktalende, men forstår lidt dansk. Nogle opgaver kan varetages af hans kollegaer, men han vil være primær på vedligehold. Den nye aftale indeholder udvendig vinduespudsning 2 gange årligt, samt årlig rensning af tagrender. Racoon vil varsle beboerne i god tid inden udførelsen af disse opgaver. Racoon tilbyder, at beboerne kan lave individuelle aftaler direkte med Racoon mod en fakturering (lidt i stil med hvordan beboerne har haft særaftaler med Freddy).

Til vinterbekæmpelse (saltning og snerydning) har bestyrelsen valgt, at indgå en aftale for vinteren 2021/22 ved firmaet Snevagten og indebærer rydning af vores veje og stier – ind til hoveddør for hvert hus.

Ejerlaugets haveredskaber er blevet flittigt brugt, men vi har desværre oplevet en del er blevet beskadiget under udlån. Derfor måtte vi i løbet af året henstille til, at man husker at give bestyrelsen besked om skader og defekter. Fremadrettet skal beboerne som benytter græsslåmaskinerne selv stå for indkøb af benzin. Ejerlauget vil fortsat stå for service, slibning af klinger, osv.

I juli fik vi hjertestarter sat op ved siden af døren ind til varmecentralen. Selvom hjertestarteren er vores, så har vi valgt, at den skal registreres, så den er tilgængelig for alle borgere, herunder også hjerteløbere. Læs mere om hvordan man bliver hjerteløber her: hjertestarter.dk/hjerteløber. D. 27. oktober kl. 20 vil der blive afholdt et hjertestarter-introduktionsmøde for alle beboere.

5. Lokalplan

I årets løb har vi oplevet, at der flere gange foretaget renoveringsarbejde på huse, som ikke var i overensstemmelse med lokalplanen. Bestyrelsen henstiller til, at det er beboernes ansvar at overholde lokalplanen. Dokumenterne på hjemmesiden er udelukkende vejledninger og anbefalinger. Hvis der er uoverensstemmelse mellem dokumenter og lokalplanen vil lokalplanen altid have forrang.

6. Affaldsordning

Beholdere til plastik og metal ved gavlen af varmecentralen bliver flittigt brugt, og der har kun været et par enkelte tilfælde af manglende tømning, eksempelvis pga. en deodorant spray-dåse.

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. Det giver fortsat besvær for andre hjælpsomme beboere, der må rette op på storskrald, før det er afhentningsparat.

7. Indbrud

Bestyrelsen har kendskab til to indbrud i perioden. IB22 i oktober 2020 og IB63 i april 2021.

8. Ekstern administrator

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

9. Freddy Solberg

I starten af maj meddelte Freddy bestyrelsen, at han desværre ikke længere var i stand til at varetage sit job. Bestyrelsen har herefter arbejdet på både at finde en god aftrædelsesordning for Freddy og at finde nye hænder til at overtage plejen af de grønne arealer. Som allerede nævnt har vi valgt at bruge Racoon, som har påbegyndt arbejdet. Freddy og Karen vil overgå til at være lejere pr. 1. april 2022, til et reduceret beløb i en tidsbegrænset periode. Dette er i henhold til beslutningen på sommerens ekstraordinære generalforsamling.

På bestyrelsens vegne
Henrik Mønsted