



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Referat af Generalforsamling 2023

Afholdt d. 25. september 2023 kl. 20:00 i Jægersborg Boldklub

Dagsorden i henhold til Ejerlaugets vedtægter § 10:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed (vedhæftet)
- 3) Fremlæggelse af revideret regnskab 2022/23 til godkendelse (vedhæftet)
- 4) Budget for 2023/24 (vedhæftet)
- 5) Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
- 6) Indkomne forslag fra beboerne
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

1) Valg af dirigent

Carsten Strøjer (VE4) blev valgt som dirigent og erklærede Generalforsamlingen (GF) retmæssigt indkaldt samt beslutningsdygtig. Deltagelse: 25 husstande, heraf 3 via fuldmagt.

2) Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed

Formandens beretning ligger efter dette referat.

Peter Thagesen (VE20) gav en kort status vedrørende Schæffergården. Der foreligger endnu ikke et konkret projektforslag fra Evias side, så der er stadig ikke noget konkret at forholde sig til. Der er nedsat en arbejdsgruppe, hvor ermelandshusene er repræsenteret ved Charlotte (VE2) og Peter (VE20) som følger situationen tæt. Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening er også repræsenteret i arbejdsgruppen.

3) Fremlæggelse af revideret regnskab 2022/23 til godkendelse

Formanden gennemgik det reviderede regnskab, som efterfølgende blev godkendt af GF. Kommentarer:

- i. Mikkel (VE26) kommenterede, at der udestår en afklaring af selskabsskatteomkostningen. Dette forventes at skatten i 2022/23-regnskabet opgøres således indeholdende både skatten for 2021/22 og 2022/23 (nu hvor 2021/22 ikke var medtaget i 2021/22-regnskabet, som i stedet indeholdt skatten for 2020/21 jf. tidligere forkert praksis om at skatten blev omkostningsført på betalingstidspunktet):

	2022/23	2021/22
<i>Antenneleje</i>	<i>196.451</i>	<i>190.729</i>
<i>Lejeindtægter, IB67</i>	<i>152.000</i>	<i>12.500</i>
<i>Ejendomsskat, IB67</i>	<i>-39.890</i>	<i>-3.307</i>
<i>Vedligehold, IB67</i>	<i>0</i>	<i>-18.281</i>
<i>Bygningsforsikring, IB67</i>	<i>-6.980</i>	<i>-544</i>
<i><u>Juridisk rådgivning ifm. udlejning, IB67</u></i>	<i><u>0</u></i>	<i><u>-15.000</u></i>
<i>Skattepligtig indkomst</i>	<i>299.942</i>	<i>165.949</i>
<i>Skat, 22%</i>	<i>-65,987</i>	<i>-36.509</i>

Februar 2024: Regnskabet for 2022/23 blev afsluttet med en indregnet skatteomkostning på i alt 119.126 kr. pga. selvangivelsesfrist. Ovenstående talopstilling er efterfølgende udarbejdet og resultatet herpå er, at der indtægtsføres en skatteregulering i regnskabet for 2023/24 vedrørende skatten for 2021/22 og 2022/23 på i alt 16.630 kr. (forskelle mellem 119.126 og 65.987 + 36.509).

4) Budget for 2023/24

Formanden gennemgik budgettet, som efterfølgende blev godkendt af GF.

5) Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

GF godkendte fortsat et honorere Bestyrelsen for dens arbejde med en middag.

Bestyrelsen kan invitere beboere, der har bidraget i særlig grad til Ejerlaugets drift, med til middagen.

6) Indkomne forslag fra beboerne

Følgende 2 forslag var indkommet til GF fra Henrik Jørgensen, VE16:

FORSLAG 1 - DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN FOR FÆLLESAREALER

Vi nyder alle vores smukke omgivelser, men de kræver løbende drift og vedligeholdelse for at fastholde den høje standard.

For at sikre at vi får prioriteret arbejdet og får udført det nødvendige på det optimale tidspunkt, så vil jeg foreslå, at der nedsættes en arbejdsgruppe med repræsentanter fra hele bebyggelsen til støtte for bestyrelsen ift. den daglige drift og for at udarbejde en vedligeholdelsesplan for alle fællesarealer.

Arbejdet bør omfatte:

- *arbejdsbeskrivelse for den løbende pasning af vores uden udenomsarealer*
- *vedligeholdelsesplan for "varmecentral", redskabsskur, haveaffaldsindhegning, træer, buske, hække, plæner, belægninger (klinker, asfalt og grus) og søen med kort arbejdsbeskrivelse, omfang, prisestimat og vedligeholdelsesintervaller*

Forslagsstiller Henrik VE16 har p.t. fået tilsagn fra Jos IV54 samt Ib IV44 om deltagelse i arbejdsgruppen, men gruppen bør suppleres med yderligere medlemmer.

FORSLAG 2 – OPRETNING AF KLINKESTIER OG TRAPPER

Vores klinkestier, trapper og kantstensafgrænsninger trænger til en gennemgang, da stierne efterhånden er fyldt med huller, hvor vand og skidt samler sig, trapperne skal efterses og løse kantstensafgrænsninger skal sættes fast.

Jeg får vores belægninger gennemgået af 2 anlægsgartnere med henblik på uforpligtende tilbud på en samlet opretning (med elpriser), men jeg har endnu ikke modtaget disse ved indsendelse af forslag (2023-09-17).

På baggrund af indkomne tilbud foreslås det, at bestyrelsen, evt. med hjælp fra arbejdsgruppen for vores fællesarealer, iværksætter en hel eller delvis opretning af vores belægninger i en eller flere områder.

Det foreslås, at der afsættes kr. 75.000 til begyndende opretning af vores belægninger.

GF drøftede begge forslag og besluttede, med støtte fra Bestyrelsen, at arbejdsgruppen etableres og alle beboere er inviteret til at deltage. Der var foreløbigt modtaget et tilbud på komplet opret af alle stier og trapper. Tilbuddet lød på 250.000 Kr.

Arbejdsgruppen fortsætter med at udarbejde vedligeholdelsesplaner og indhente tilbud på brolægning såvel som mulig ny leverandør af pasning af fællesarealer.

7) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Den nuværende formand Henrik Mønsted (IB64) var på valg og genopstillede ikke.

Øvrige bestyrelsesmedlemmer var ikke på valg. Jesper Eis Eriksen (IB58) og Frederik

Weitemeyer (VE24) blev valgt ind som nye medlemmer. Bestyrelsen blev efterfølgende konstitueret som følgende:

- Formand: Charlotte Mackeprang (VE2)
- Sekretær: Peter Thagesen (VE20)
- Kasserer: Mikkel Harloff-Helleberg (VE26)
- Suppleant: Jesper Eis Eriksen (IB58)
- Suppleant: Frederik Weitemeyer (VE24)

8) Valg af revisor

GF valgte ikke en ny revisor. Bestyrelsen finder en løsning på revisionsopgaven, når næste års regnskab skal udarbejdes.

9) Eventuelt

- a) Opfordring fra beboer at køre langsomt på både Ved Ermelunden og Ibstrupvej, da der desværre ofte opstår farlige situationer i trafikken for både børn, voksne og dyr.

Gentofte, d. 26. september 2023,

Dirigent	Formand	Referent
Carsten Strøjer (VE4)	Henrik Mønsted (IB64)	Henrik Mønsted

Bilag:

- *Formandens beretning 2022/23*
- *Regnskab 2022/23*
- *Budget 2023/24*



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Generalforsamling 2023

Formandens beretning

1. Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens sammensætning i beretningsåret har været mig selv Henrik Mønsted (IB 64) som formand, Peter Thagesen (VE20) som kasserer, Mikkel Harloff-Helleberg (VE26) og Charlotte Mackeprang (VE2) som suppleanter med aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde. Sekretærposten har ikke været besat. Vi har i år haft et relativt lavt aktivitetsniveau med 3-4 bestyrelsesmøder og løbende mailkorrespondancer. I løbet af året har vi udsendt enkelte nyhedsbreve og orienteringsskrivelser via Cobblestones nyhedsmodul.

2. Orientering om nye beboere

I det forløbne år har et hus skiftet ejer. VE32, hvor Adam og Amalie er flyttet ind.

3. Sociale aktiviteter

Ejerlaugets fastelavnsfest i februar var igen i år vellykket med fint fremmøde af børnefamilier og bedsteforældre. I september blev der afholdt sommerfest og knapt halvdelen af husene deltog. Der blev udtrykt stor tilfredshed med arrangementet. I forbindelse med festen indkøbte vi 6 klapborde og 30 klapstole, som kan lånes til private arrangementer som det også gælder for vores to store telte.

4. Fællesarealerne

Samarbejdet med Racoon glider fortsat ikke helt optimalt og flere beboere har udtrykt deres utilfredshed med bl.a. manglende græsslåning og buske som er blevet beskåret forkert. Bestyrelsen har adskillige gange bedt Racoon om at rette op på diverse forhold og lavet et par justeringer af serviceaftalen.

Vinterbekæmpelse (saltning og snerydning) er blevet varetaget af Snevagten til vores tilfredshed.

I marts blev der arrangeret fælles oprydning i varmecentralen med stor opbakning. Tak for det flotte arbejde. Efterfølgende blev der opstillet et bordtennisbord, som har benyttet til at træne servern med børn og børnebørn.

Vores to Klippo græsslåmaskiner er blevet repareret og serviceret. Den ene maskine har det ikke så godt. Vi har for nyligt indkøbt en ny cylinderklipper.

Tagrenderens blev udført 8.-10. maj. Vores store egetræer blev beskåret iht. Kommunens vedligeholdesplan d. 17.-19. maj.

5. Affaldsordning

Der har i årets løb været enkelte udfordringer med den kommunale affaldsordning. Primært storskrald stillet ved fortovet på Ibstrupvej, som ikke blev afhentet. Dette har primært skyldtes forkert indpakning fx pap der ikke har været bundet med snor.

6. Indbrud

Bestyrelsen har kendskab til to indbrud i perioden med få dages mellemrum i starten af april 2023. Det blev bemærket, at ingen af husene havde alarm. En anbefaling lød også, at hvis man anskaffer alarm, så husk at inkludere 1. sal i overvågningen.

7. Ekstern administrator

Cobblestone varetager fortsat sine opgaver med opkrævninger, bogholderi, lejeadministration udarbejdelse af årsregnskab mv. på en for bestyrelsen fuldt ud tilfredsstillende måde. I forbindelse med udarbejdelse af årets regnskab er vi blevet opmærksomme på, at denne opgave ikke er en del af administrationsaftalen med Cobblestone. Dette skal bestyrelsen finde en løsning på for næste regnskabsår.

8. Forsikring og økonomi

Vi har ikke haft nogle skader på fællesforsikringerne i årets løb.

Der har ikke været nogle uforudsete udgifter i årets løb og ejerlaugets økonomi er blevet styrket som forventet. I februar solgte vi vores gamle traktor på auktion. Den indbragte os 27.000 Kr.

I november og februar blev ejerlaugets to elaftaler ændret fra fastpris hos Ørsted til variabel/spotpris hos Vindstød gennem Elforbundet. Dette skulle gerne sikre, at vi fremadrettet får den skarpeste pris på strømmen vi bruger til vores udendørs lamper samt opladning af elbiler.

9. IB67

I januar gik Fredmys kone, Karen, bort efter længere tids sygdom. Bestyrelsen sendte blomster til Freddy på ejerlaugets vegne. Freddy har den seneste tid desværre også været syg, og der er en sandsynlighed for, at lejemålet bliver opsagt af lejer tidligere end aftalens varighed.

10. Elbilslaug

I perioden er der kommet et nyt medlem og pr. september 2023 er der i alt 4 medlemmer. Tilslutningsbidraget er 5.000 Kr. Medlemmerne har nydt godt af skiftet til spotpris på vores elaftaler og kan lade når strømmen er grønnest og/eller billigst. Afregningen af elforbrug forløber automatisk og kræver minimal administration. Bestyrelsen holder løbende øje med økonomien, så ejerlauget ikke får underskud på elforbrugskontoen.

11. Schæffergaarden

Opdatering fra Peter m.fl.

På bestyrelsens vegne
Henrik Mønsted