

EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Generalforsamling 2024

Formandens beretning

1. Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens sammensætning i beretningsåret har været mig selv Charlotte Mackeprang (VE2) som formand, Mikkel Harloff-Helleberg (VE26) som kasserer, og Peter Thagesen (VE20) som sekretær, og som suppleanter med aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde har vi haft Frederik Weitemeyer (VE24) og Jesper Eis Eriksen (IB 58).

Vi har haft et usædvanligt år, først på grund af Freddys død i slut januar 2024, og dernæst salg af IB67, hvilket har medvirket til mange opgaver som ikke er normale for bestyrelsen, og herunder mange ekstramøder samt aktiviteter.

Vi har i år haft omkring 9 bestyrelsesmøder, 2 (+1) ekstraordinære generalforsamlinger, møder med advokat, ejendomsmægler samt løbende mailkorrespondancer. I løbet af året har vi udsendt diverse orienteringsskrivelser via Cobblestones nyhedsmodul.

2. Orientering om nye beboere

I det forløbne år har vi ikke fået nye ejere af husene, mens IB62 er lejet ud for et år.

3. Sociale aktiviteter

Ejerlaugets fastelavnsfest i februar var igen i år vellykket med flot fremmøde af børnefamilier. I slutningen af august blev der afholdt sommerfest/75-års jubilæumsfest, med stor deltagelse og meget flot arrangeret af festudvalget.

4. Fællesarealerne

Have udvalget har udført et stort arbejde med at indhente tilbud fra andre leverandører/anlægsgartnere, men alle tilbud var en del højere, samtidigt var der også en stor interesse fra Racoon om at gøre tingene bedre. Det blev derfor besluttet at bibeholde aftalen med Racoon, dog med tættere opfølgning fra Have udvalgets side.

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

Oprensning/sugning samt spuling af afløbsledningerne blev udført i marts i hele bebyggelsen, desværre var der et par steder, hvor de ikke kunne komme til eller ristene ikke umiddelbart var til at tage af, hvorfor der ikke blev spulet alle steder.

De store regnmængder her i sensommeren har dog vist at vi har et problem på Ved Ermelunden 28-34, som blev løst akut i september, og der vil nu blive set på hvad der skal gøres på den lange bane.

Tagrende rens blev udført november 2023, da bladene var faldet af træerne.

Der har været problemer med belysning på fællesarealerne flere gange, vi har haft en elektriker på sagen, der identificerede en del af problemet skyldes et utæt el-skab på bagsiden af garagerne. Frederik og elektriker er stadig på sagen.

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, primært pga. forkert indpakning fx pap der ikke har været bundet med snor.

6. Indbrud

Bestyrelsen har ikke kendskab til indbrud i nogle af husene i den forgangene år, men der har været flere indbrud længere nede af Ibstrupvej.

7. Ekstern administrator

Cobblestone varetager fortsat sine opgaver med opkrævninger, bogholderi, lejeadministration udarbejdelse af årsregnskab mv.

8. Forsikring og økonomi

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

Vi har ikke haft uventede udgifter i 2023/2024 året, så vi har haft en sund økonomi, og når provenuet går ind på kontoen til oktober, vil vi have en meget sund økonomi (se næste punkt).

På XGF i august blev det besluttet midlertidigt at sætte kontingentet til 0 kr mod det normale 1050kr/måned. Denne beslutning vil blive genbesøgt ved den årlige GF.

9. IB67

Efter Freddys død, blev der afholdt et bestyrelsesmøde til forberedelse af 1st ekstra møde for alle beboerne d. 8. februar. Her blev det besluttet at Bestyrelsen havde mandat til at gå videre med et salg af IB67; Bestyrelsen fremlagde to muligheder, salg via ejendomsmægler eller salg til Realdania, som der allerede var dialog med. Senere i processen trak Realdania sig, og vi gik videre med den ene af de 2 ejendomsmæglere som vi havde haft ude til en vurdering af huset. Begge mæglere mente prisen skulle ligge lige under 8.mill kr; valget om at gå med Hjort EDC, skyldes den erfaring samt ide til proces som de kunne give. Huset blev sat til salg i maj 2024 i budrunde.

Efter deadline blev budene evalueret og fremlagt på en ekstraordinær GF d.18. juni, hvor det vil blive besluttet at gå med det bud som var højest og som samtidig ikke havde nogen forbehold, hvilket var det mest attraktive for Ejerlauget.

Der blev ligeledes udarbejdet 2 servitutter på følgende:

- IB67 ligeledes skal følge lokal plan 347, så huset bliver sat i stand indenfor samme udtryk som resten af Ermelundshusene
- Ejerlauget har adgang til den del af vejen der går op til IB67, så vi stadig har fri parkering og adgang til garagerne

Salget (7.500.000kr) af IB67 gik til et ungt par (Signe Schantz og Kristoffer Kielland). Formelt overtager de IB67 d. 1. oktober, men de fik nøglerne d. 5. juli, hvor der ligeledes blev aflæst el, varme og vand.

I august blev der indkaldt til atter en ekstra ordinær generalforsamling (d. 21. august) med det formål at beslutte om el-bilslauget skulle optages i Ejerlauget samt beslutning om anvendelse af provenu fra salget af IB67.

De 2 nuværende ladere på gavlen af IB67 skal flyttes. Det blev besluttet, at Ejerlauget afholder omkostningerne til flytning af de eksisterende elbilsladere, mens der for nuværende

ikke var tilstrækkeligt med oplysninger til at kunne beslutte om el-bilslauget skulle optages i Ejerlauget.

Det blev med stort flertal besluttet, at provenuet bliver i Ejerlauget og det blev tillige besluttet, at det månedlige Ejerlaugsbidrag nedsættes foreløbigt til 0 kr. med effekt fra september 2024. Anvendelse af provenuet til drift og investeringer vil fremadrettet følge den normale proces for budgetgodkendelse på GF.

Der blev ligeledes oprettet 3 arbejdsgrupper:

- Flytning af el-laderne (Mikkel) jvf. andet punkt
- Tømning af carport samt varmecentral – blev udført i august (Frederik)
- Finde en løsning for opbevaring af affaldscontainere, haveaffald samt haveredskaber - (Jesper Eis) jvf. andet punkt

10. Elbilslaug

I perioden er der kommet 3 nye medlemmer og pr. september 2024 er der i alt 7 medlemmer. Vi har fået forespørgsel fra de kommende ejere af VE10, så det forventes at vi snart har 8 medlemmer. Tilslutningsbidraget er 5.000 Kr.

På bestyrelsens vegne

Charlotte Mackeprang