



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Ejerlauget Ermelundshusene Referat af ordinær generalforsamling 4. oktober 2017 kl. 19:00-22:30

Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, 2820 Gentofte

Dagsorden i henhold til Ejerlaugets vedtægter § 10 var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed
3. Beslutning om fjernvarmeprojekt (vedlagt fa. P. Jahn & Partneres budget for projektet og notat fra bestyrelsen inklusive kort oversigt over finansiering)
4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2016/17 til godkendelse (regnskab vedlagt)
5. Budget for 2017/18 (budget vedlagt)
6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
7. Indkomne forslag fra beboerne
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand, kasserer, og suppleanter)
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Deltagere:

29 huse var repræsenteret (heraf 4 ved fuldmagt).

1. Valg af dirigent

Carsten Strøjer (VE04) blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel i henhold til vedtægterne, dog et par dage inde i oktober pga. forberedelserne med fa. Peter Jahn & Partnere (PJP) om varmeprojektet. Dirigenten fastslog desuden, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da mere end halvdelen af de 35 huse var repræsenteret. Det blev besluttet at starte med punkt 3, efterfulgt af punkt 2, af hensyn til repræsentanterne for PJP og Gentofte Fjernvarme, der kun skulle være til stede under punktet om fjernvarmeprojektet.

2. Beslutning om fjernvarmeprojekt

Formanden Christian Thune præsenterede punktet og redegjorde for bestyrelsens anbefaling. Glen Laursen, PJP, gennemgik derefter varmeprojektet i henhold til det mandat, Bestyrelsen fik ved XGF maj2017 til at gå videre med udvikling af individuel fjernvarme (Løsningsmodel 2). Hver husestand vil få

sin egen fjernvarmeunit, og Glen lagde vægt på at de fra PJPs side er meget bevidste om at de enkelte beboere har forskellige behov og brug for forskellige, individualiserede løsninger. Jos Hansen (IB54) vil tilstræbe (såfremt den enkelte beboer ønsker det) personligt være tilstede, når hvert hus tilses og bistå med til at finde den mest optimale løsning for den enkelte. Han vil (sammen med PJP) på den måde fungere som en formidler mellem entreprenøren og beboerne, således at denne del af processen forløber gnidningsfrit. Projektet kommer tidligst i gang i marts/april 2018.

Derefter var der oplæg fra Kenneth Vang fra Gentofte Fjernvarme, som står for udbygningen af fjernvarme for kommunen. Han slog fast, at service og vedligeholdelse af fjernvarmeunit'en er inklusive i prisen. Demonstration af unit, uden rør, blev fremvist. Dertil blev der diskuteret en række detaljer, som er med i listen herunder.

Følgende punkter blev vendt i løbet af de to oplæg:

- Ved installationen i de enkelte boliger vil alle de gamle rør som er synlige/tilgængelige blive fjernet.
- Asbest sanering er prissat til ca. 100.000 kr. hvilket muligvis er højt sat.
- Gentofte Vandforsyning har ansvar for koldtvandsrøret op til stophanen; herefter er det beboeren selv. Nye koldtvandsledninger som omlægges fra indvendig til udvendigt i jord i omtrent samme trace som fjernvarmeledningerne vil efter projektets gennemførelse stadig tilhøre ejerlauget. Der ændres ikke på ejerforholdene i forhold til Novafos (Nordvand) men der kommer individuelle stophaner foran hvert A- hus.
- Reetableringsarbejde inde i husene vil blive udført i.h.t projektbeskrivelsen, men uden malerarbejde
- Reetablering af de ydre fællesområder er indeholdt i kontrakten med Gentofte fjernvarme. Der henstilles dog til at man fjerner de planter man har kær, når man ved, hvor graverenden vil være.
- Der vil være flere niveauer af varsling for, hvornår arbejdet går i gang i den enkelte bolig. Vi vil få en løbende varsling, 6 uger, 3 uger og 3 dage inden start. Vi skal forvente, at der vil være grave/anlægsarbejde udenfor i ca. 14 uger, men at det indvendige arbejde i hver bolig kan laves på 1 arbejdsuge, og **uden** at man skal flytte fra boligen.
- Unit'en skal placeres, således at den er minimum 40cm over gulv eller 40cm under loftet. Montering af kassen kræver en almindelig stikkontakt og udgang til en udeføler, som regulerer aktivitet.
- Fjernvarmerørene af typen kobber 22mm lægges ind, så der kapacitetsmæssigt kan opvarmes / tappes så meget varmt vand som nødvendigt.
- Der er en cirkulationspumpe inde i unit'en (kassen).
- Der kan muligvis være brug for en ekstra ekspansionsbeholder, men det besluttes af VVSer.
- Den forventede levetid af unit'en er ca. 20år.
- Rørføringen til husmur vil blive vedligeholdt af Gentofte Fjernvarme. Det er en af de store fordele ved overgang fra kollektivt ansvar til individuelt.
- Forbrugsrørene i husene er 70 år gamle, som skal kobles på nye rør. Der er umiddelbart ikke noget problem med det, da man i samlingen vil anvende fittings/komponenter lavet i tykt materiale som sikre en lang holdbarhed.

Kassereren Allan Thaysen præsenterede herefter økonomien ved overgang til individuel fjernvarme og derefter bestyrelsens oplæg til finansiering.

I det omdelte materiale blev det understreget at forbrugsudregninger var baseret på gennemsnitsbetragtninger, der vil afvige afhængigt af det individuelle forbrug. Gentofte Fjernvarme havde medbragt et eksempel på fremtidig varmeregning som de beskrev at være i den noget høje ende, mens ejerforeningens bestyrelse har medtaget et noget lavere forbrug i deres vejledende beregninger. Det blev understreget på mødet at fremtidig varmeregning for de flestes vedkommende forventes at komme til at ligge et sted her i mellem, men at dette som nævnt afhænger af den enkeltes forbrug af varme og varmt vand, samt kuldedage og fremtidige fjernvarmepriser.

Ejerlauget hjemtager og afholder omkostninger for mellemfinansiering frem til anlægsarbejdet er færdiggjort, hvorefter der vil blive fremsendt en betalingsanmodning i lige store andele af den endelige anlægssum (forventet i niveauet 160.000 kr.) til de enkelte husejere. Da projektet forventes at blive gennemført fra og med april måned 2018, vil betalingsanmodningen forventes at blive fremsendt i august/september måned 2018. I tilfælde af at Ejerlauget bliver nødsaget til at hjemtage lån på vegne af enkelte medlemmer vil dette som beskrevet i materialet blive hjemtaget uden sikkerhed i Ejerlaugets aktiver og vil for alle praktiske formål blive en langt dyrere løsning for det eller de pågældende medlemmer, som måtte vælge denne løsning.

Allan Thaysens oplæg blev fulgt af opklarende spørgsmål og en kort diskussion.

Christian Thune takkede derefter for en god og åben drøftelse. Dirigenten satte herefter beslutningen om overgang til individuel fjernvarme til afstemning, og gjorde i den forbindelse opmærksom på, at en nedlæggelse af det fælles varmesystem indebærer en ændring af Ejerlaugets vedtægter og den gældende deklaration. En positiv beslutning ville derfor forudsætte, at 2/3 af de tilstedeværende huse stemte for.

Resultatet var, at 27 huse stemte for, inklusive fuldmagter, og 2 huse stemte imod.

3. Formandens beretning

1) Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens afslutter beretningsåret med Christian Thune (Ibstrupvej 44) som formand, Allan Thaysen (IB61) som kasserer (den GF valgte kasserer Andreas Nahne Nickelsen udtrådte efter eget ønske i marts 2017), Benedicte Mengel Pers (IB66) som sekretær. Jeppe Jørgensen (IB63) som suppleant med aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde.

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

Vi har lagt vægt på kommunikation med beboerne blandt andet gennem nyhedsbreve og vores hjemmeside. Bestyrelsen arbejder fortsat med at gøre hjemmesiden til et relevant redskab for beboerne og eksterne interessenter. Derudover er der en Facebook gruppe blandt Ejerlaugets beboere. 26 ud af 35 huse er repræsenterede, og det er derfor bestyrelsens opfattelse, at Facebook gruppen ikke er tilstrækkelig ramme for kommunikation, der bør eller skal ud til alle beboere.

2) Orientering om nye beboere

I det forløbne år har kun et hus skiftet ejer, nemlig VE24, hvor Camilla Sigvardt og Frederik Weitemeyer er flyttet ind. Nye beboere kommer imidlertid fortsat til som en konsekvens af børnefødslerne i bebyggelsen.

3) Sociale aktiviteter

Bestyrelsen har i det forløbne år og som tidligere støttet fastelavnsfesten i februar med god tilslutning fra bebyggelsens børnefamilier og bedsteforældre. Der blev til gengæld heller ikke i år nogen sommerfest. Seneste sommerfest i 2015 var ikke stærkt besøgt. I 2016 bad bestyrelsen om tilmeldinger, og antallet var meget beskedent. Bestyrelsens vurdering er, at sommerfester for tiden har ringe tilslutning, men beboere, der har en modsat opfattelse og eventuelt vil påtage sig arrangøropgaver, må gerne henvende sig til bestyrelsen i forsommeren 2018.

4) Implementering af Lokalplan 347

Vi har stadig haft megen nytte af samarbejdet med arkitekt Anders Helweg, hvis grundige notat ligger som dokument på www.ermelundshusene.dk. Denne indeholder således nu en samlet praktisk vejledning for byggearbejder.

Kommunen har i øvrigt godkendt, at VE30-34 i fællesskab har gennemført en udskiftning af tagene med Monier tagsten. Tilsvarende har IB61 og IB63 fået kommunens godkendelse af ombygningsprojekter, der blandt andet inddrager skurene til beboelse. Kommunen har også godkendt en ansøgning fra IB56 om en større reparation af inddækning på taget. Lokalplan 347 er indtil videre et meget godt redskab til at bevare attraktive Ermelundshuse og fællesareal.

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

Et vanskeligt punkt er imidlertid at fortsætte dialogen med kommunen om LP347's bestemmelser om Fællesarealet og især 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 dog sted i marts 2016 og førte til bygningsmyndighedens afslag på fældninger og kun delvis imødekommen af beskæringsbehov rejst herfra.

Derfor må der i det kommende år være en grundig drøftelse med kommunens bygningsmyndighed om, hvorledes LP347 på dette punkt kan administreres på en hensigtsmæssig måde og uden overdrevent bureaukrati. I øvrigt har IB60 igen i år stillet forslag om fældning/reduktion af egetræer. Forslaget behandles under dagsordenens punkt 7.

5) Ejerlaugets langsigtede vedligeholdelsesbehov og nødvendige investeringer

Bestyrelsen anvender fortsat 2015 rapporten fra Fa. Rambøll med anbefalinger om vedligeholdelse af huse (IB67) og fællesarealer (klinkebelægninger og asfaltering). Derudover har arbejdet med nyt fjernvarmesystem været centralt i bestyrelsens arbejde som drøftet under det foregående punkt.

6) Samarbejdet med Schæffergården

Samarbejdet er fortsat udmærket, og vi har i fællesskab gennemført, at en landinspektør har fastlagt skellet mellem vores matrikler. Skelmarkeringen viste, at to af vores ejendomme havde udstrakt haver ind på Schæffergårdens matrikel. Konsekvenserne heraf for naboskabet er endnu ikke fuldt afklarede.

7) Fjernvarmeforsyning

Fjernvarmeforsyningen har været rimelig problemløs i beretningsåret.

8) Fællesarealerne

Der har været behageligt færre problemer sommeren 2017 med grågæspar og gæslinger, som forurener græsarealerne især langs Ibstrupvej. Vi er dog fortsat opmærksomme på problemet.

I august gennemførte kommunen og Planstyrelsen en besigtigelse og registrering af Pæredammen i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

Fællesarealerne er i øvrigt i god stand takket være Freddy Solbergs professionelle løbende/kørende indsats.

9) Affaldsordning

Der er opstillet særlige beholdere til plastik og metal bag garagerne.

Den nye kommunale affaldsordning fungerer i øvrigt tilfredsstillende for A-husene, men der henstår principielt en uløst situation omkring Ved Ermelunden beboernes forpligtelse til at bære deres affaldsbeholdere op til selve vejen.

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 Freddy, der må rette op på storskrald, før det er afhentningsparat.

10) Indbrud

Bestyrelsen har kendskab til et indbrud i VE4, og derudover fandt der i august indbrud sted i flere garager. Årsagen var sandsynligvis, at der havde været en åben annoncering af "garagesalg" fra en af garagerne.

11) Garagelaugene

Bestyrelsen fortsætter dialogen blandt andet ved det årlige møde med henholdsvis garagelaug (garagerne 1-8) og garagesamejet (garagerne 9-16) ved disses to formænd. Der var dog ikke grundlag for noget møde i det forløbne år.

12) Ekstern administrator

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

13) Forsikringsstatus

Der har været flere skader under fællesforsikringen. Ejerlauget er fortsat under observation fra forsikringsselskabet med hensyn til bruttoskadeprocenten, og en præmieforhøjelse må alt andet lige nu forventes. Igen i år skal vi understrege nødvendigheden af, at alle beboere sørger for at opretholde en forsvarlig ydre vedligeholdelse af de enkelte ejendomme, at få tømt tagrender, kloakker, malet udvendigt træværk og i det hele tager vare på skadeforebyggende aktiviteter.

14) Freddy Solberg

Bestyrelsen tog i november 2016 et initiativ til en gradvis fratrædelsesordning for Freddy Solberg. Forudsætningen var, at den foreslåede ordning har dennes tilslutning. Det var bestyrelsens opfattelse, at det var tilfældet, men denne forudsætning viste sig alligevel at være bristende. Årsagen var dels Freddys ønske om at fortsætte sit arbejde indtil videre, dels hans kone og hans ønske om mulighed for fortsat beboelse af IB67 efter ansættelsens ophør.

Som det også fremgik af drøftelsen på den ekstraordinære GF har bestyrelsen taget status i sagen til efterretning og ikke foretaget sig andet end at få advokatvurdering af retsstillingen i forhold til Freddys fortsatte bolig i IB67: Ejerlauget kan efter Freddys fratræden til sin tid ansætte en afløser med bolig i IB67. Hvis det ikke bliver tilfældet, vil Freddy forventelig have en god sag med hensyn til fortsat beboelse af IB67 og (sandsynligvis) med en såkaldt omkostningsbestemt husleje.

Bestyrelsen har oplyst Freddy om ovenstående.

15) Kilesagen

Bestyrelsen har ikke foretaget sig videre i forhold til drøftelsen på den ekstraordinære GF af den gennemførte advokatundersøgelse. Det betyder beklageligvis også, at vi endnu ikke har fået fulgt op på bemyndigelsen fra den ekstraordinære GF til i forlængelse af advokatnotatet at forhandle med VE26, hvorledes en brugsret til den vestlige del af "deres" kile (og gerne knyttet til ejendommen) kan formuleres. Dette vil nu ske.

16) Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen takker for den tillid, som den har mødt fra beboerne i beretningsåret. Vi har også fra tid til anden fået kritik fra beboere, der ikke er enige i bestyrelsens dispositioner, men omfanget har været beskedent. Under alle omstændigheder tror vi, at både bestyrelsen og de øvrige beboere er enige om, at Ermelundshusene er et meget attraktivt sted at bo.

4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2016/17 til godkendelse

Allan fremlagde det reviderede regnskab, som alle beboere havde modtaget i det omdelte materiale.

Spørgsmål til anvendt regnskabspraksis for værdiansættelse af Ejerlaugets grund og ejendom:

Disse har historisk været optaget regnskabsmæssigt til offentlig ejendomsvurdering, hvilket ikke nødvendigvis er et udtryk for aktivernes reelle markedsværdi ved en given realisation på statusdagen.

Spørgsmål knyttet til installationer og realkreditlånet:

Installationer vil blive straksafskrevet efter endt anlægsarbejde, hvilket vil påvirke Ejerlaugets regnskab i næstkommende budget- og regnskabsår 2018/19 med niveauet 900.000 kr. og dermed have en tilsvarende negativ effekt på Ejerlaugets egenkapital. Det blev understreget at dette ikke kommer til at påvirke fremtidigt kontingent til Ejerlauget, da renter og afdrag på det modsvarende realkreditlån allerede er indeholdt i den løbende kontingentbetaling.

5. Budget for 2017/18

Budgettet for 2017/2018 blev gennemgået og det blev understreget, at budgettet som følge af nyt rørbrud samt fjernvarmeprojektet er meget stramt og at der ikke er afsat midler til udskudte vedligeholdelsesopgaver eller til nogen som helst former for uforudsete omkostninger i budgetåret. Som følge af beslutningen omkring fjernvarmeprojektet blev det dog besluttet at kontingentet kunne fastholdes på 1.900 kr. for budgetåret, som følge af at den økonomiske usikkerhed (særligt knyttet til distributionsnettet) for Ejerlauget vil blive kraftigt reduceret i forlængelse af anlægsarbejdets færdiggørelse.

Det blev i øvrigt kommenteret af bestyrelsen, at der efter endt anlægsarbejde vil blive foretaget en fornyet vurdering af Ejerlaugets overskydende likviditet set i forhold til realkreditlånet, idet behovet for overskydende likviditet vil falde når de økonomiske usikkerheder fremadrettet er reduceret fra dagens niveau. Denne vurdering forventes at ville ske i forlængelse af fastlæggelsen af kontingentet for 2018/19.

6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne kan traditionen tro spise en middag sammen og gerne på en lokal restaurant.

7. Indkomne forslag fra beboerne

Vi havde et enkelt forslag fra familien Glamann (IB60) angående fældning og/eller beskæring af bevarelsesværdige træer syd for deres grund. Dette er dækket under Formandens beretning.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand, kasserer, og suppleanter)

Christian Thune (IB44) var villig til at modtage genvalg som formand og Benedicte M Pers (IB56) til genvalg som sekretær efter vedtægterne. Begge blev valgt. Resten af bestyrelsesposterne blev besat af nyvalgte, således at Kristine Green Møller (VE32) bliver kasserer, og Henrik Mønsted (IB64) samt Jesper Fuchs (IB46) suppleanter.

9. Valg af revisor

Niels Reinau, VE18, blev genvalgt.

10. Eventuelt

Der var ikke noget til punktet. Christian Thune takkede derefter Carsten Strøjer for sikker varetagelse af dirigenthvervet.

Referat af Benedicte M. Pers, IB56