



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Referat af ekstraordinær generalforsamling 9. juli 2019 kl. 17:00

Sted: Garagepladsen/varmecentralen

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Meddelelser
3. Individuel husforsikring
4. Eventuelt

Deltagere: 30 huse var repræsenteret (heraf 10 ved fuldmagt).

1. Valg af dirigent

Kristine Green Møller (VE32) blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel i henhold til vedtægterne. Dirigenten fastslog desuden, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da mere end halvdelen af de 35 huse var repræsenteret.

2. Meddelelser

Der var ingen meddelelser.

3. Individuel husforsikring

Bestyrelsen stillede forslag om, at ejerlaugets huse og garager ved udløbsdatoen for den nuværende fællesforsikring d. 1. september 2019 overgår til individuelle forsikringer i privat regi.

Til støtte for bestyrelsens forslag bemærkede bestyrelsen, på tilsvarende vis som i forklædet til indkaldelsen, at der på seneste generalforsamling den 25. september 2018 blev fortalt, at bestyrelsen ville afklare muligheder for en fremtidig forsikringsløsning for ejerlauget. Efter overgangen til individuel fjernvarme har ejerlauget ikke længere et fælles ledningsnet at forsikre. Udover vores individuelle husforsikringer har vi forsikringer på Freddys bolig/varmecentral, arbejdsskadedækning, maskinpark, samt bestyrelsesansvar, som betales af fællesskabet.

Bestyrelsen har drøftet mulighederne for enten at fortsætte med fællesforsikringen, som ejerlauget har den i dag og blot få opdateret vilkår/dækning, eller at tage de individuelle husforsikringer ud af fællesforsikringen.

Bestyrelsen er enige om, at individuelle husforsikringer er at foretrække af flere årsager. Først og fremmest vil sagsbehandlingen for hver enkelt husstand i forbindelse med skader blive væsentligt forenklet. I dag involverer sagsbehandlingen udover beboer og forsikringsselskab: Forsikringsmægleren Willis, Administrationshuset Cobblestone (betaler regninger og opkræver selvrisiko beløb), samt bestyrelsen. Med private husforsikringer kan hver beboer få opdaterede forsikringsvilkår og præcis den dækning, som den enkelte husstand ønsker. Dette er en stor fordel sammen med forenklingen af foreningens administration og bestyrelsesarbejde. Desuden kan hver husstand generelt forvente bedre dækning i en privat husforsikring end den dækning, ejerlauget kan opnå, idet ejerlaugets forsikring er en erhvervsforsikring.

Ved overgang til individuelle husforsikringer skal det bemærkes, at garagerne også skal overgå til privatforsikring. Det vil ofte kunne lade sig gøre at få garagen medforsikret på husforsikringen uden præmiestigning. Dog skal indehaverne af en garage huske at bemærke til forsikringsselskabet, at garagen ligger på en anden matrikel end huset.

Bestyrelsen oplyste, at den nuværende forsikring skal opsiges med 30 dages varsel til udløbsdatoen d. 1. september 2019. Forventningen er, at ejerlauget fra denne dato kan nedsætte fællesudgifterne med ca. 450 Kr. pr. måned.

Til information kunne bestyrelsen oplyse, at bestyrelsesmedlemmerne har indhentet tilbud på mellem 4.500 og 6.000 Kr. fra deres respektive forsikringsselskaber.

Herefter blev ordet givet til beboerne som stillede uddybende spørgsmål, herunder om bestyrelsen havde undersøgt mulighederne for at tegne alle forsikringer samlet for at opnå en "stordriftsfordel". Bestyrelsen fortalte, at de havde bedt om et tilbud fra et enkelt forsikringsselskab, men at dette ikke var fordelagtigt. Mere detaljeret var bestyrelsen ikke gået ind i dette.

Desuden blev der spurgt ind til, hvorvidt bestyrelsen havde oplevet problemer med at opnå et tilbud på en individuel husforsikring henset til, at husene er rækkehuse og der derfor er fælles murer samt fælles kloakker flere steder, hvilket kan forårsage spørgsmål om ansvarsfordeling ved brug af forskellige forsikringsselskaber. Bestyrelsen havde ikke oplevet problemer med at tegne husforsikring hos deres forsikringsselskab, hvorfor bestyrelsen ikke anså dette for en udfordring.

Bestyrelsen bemærkede i den forbindelse, at der var enkelte forsikringsselskaber, der umiddelbart ikke ønskede at forsikre husene, da de er bevaringsværdige. En enkelt beboer havde desuden bemærket, at der i betingelserne for dennes forsikring var bemærket, at forsikringen ikke dækkede bevaringsværdige huse. **Bestyrelsen skal derfor gøre beboerne opmærksomme på, at de skal oplyse deres forsikringsselskab om, at husene er bevaringsværdige**, således at forsikringsselskabet ikke tegner en forsikring, der efterfølgende viser sig at være undtage bevaringsværdige husene.

Hvis beboerne oplever problemer med at tegne en husforsikring, er de velkommen til at rette henvendelse til Henrik (formand) eller Kristine (kasserer).

Afslutningsvist blev der spurgt til, om der kunne være en besparelse på honoraret til Cobblestone, når nu Cobblestone ikke fremadrettet skal varetage opgaver i relation til husforsikringerne. Bestyrelsen bekræftede at dette var noget, bestyrelsen ville undersøge.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning.

Alle 30 huse repræsenteret på generalforsamlingen stemte for forslaget, som derfor blev vedtaget.

Alle beboere skal derfor sørge for at have tegnet en husforsikring per 1. september 2019.

Grundet lovgivningen kan bestyrelsen ikke opsig fællesforsikringen for de enkelte huse. Det er derfor vigtigt, at beboerne i forbindelse med tegning af ny husforsikring anmoder deres nye forsikringsselskab om at opsig den nuværende forsikring hos Gjensidige. Denne opsigelse skal ske senest den 30. august 2019.

Opsigelsen skal af det nye forsikringsselskab sendes til maegler@gjensidige.dk og i mailen skal der oplyses policenummer (0509455), matrikelnummer og adresse.

Den nuværende fællesforsikring skal opsiges af den enkelte beboers nye forsikringsselskab, idet lovgivningen ikke tillader, at en enkelt bolig ikke er brandforsikret, hvorfor Gjensidige skal sikre sig, at der er tegnet nye individuelle forsikringer for samtlige huse, inden fællesforsikringen kan opsiges.

4. Eventuelt

VE34 efterspurgte en status på rottesagerne. VE10 og VE12 nævnte, at de var sluppet af med deres rotter. VE34 nævnte at de løbende ser huller i skråningen fra vejen og ned mod husene på Ved Ermelunden, hvilket kunne indikere, at der er rotter i terrænet. Der blev dog ikke nævnt nogen igangværende sager ved Gentofte Kommune.