



Ejerlauget Ermelundshusene

Referat af ekstraordinær generalforsamling

18. maj 2017 kl. 19:00-21:30

Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, 2820 Gentofte

Dagsorden i henhold til vedtægternes § 10 var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Meddelelser
3. Projektforslag vedr. rørsystem og brønde
4. Kilesag
5. Redegørelse for den fratrædelsesordning, som bestyrelsen har tilbudt Freddy Solberg, herunder konsekvenser med hensyn til varetagelsen af driftsopgaver og boligen i IB67
6. Eventuelt

Deltagere:

30 huse var repræsenteret (heraf 5 ved fuldmagt).

1. Valg af dirigent

Jesper Fuchs (IB46) 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 intet til punktet

3. Projektforslag vedr. rørsystem og brønde

Glen Laursen fra firmaet Peter Jahnsen & Partnere (PJP) holdt et detaljeret oplæg om tilstanden af vores rørsystem og brønde samt perspektiverne herfor, med fotos fra deres observationer, samt budget for 3 løsningsmodeller.

Løsning 1, udskiftning af Ejerlaugets rør i jorden og hovedledninger i kældre og under gulve i rækkehusene (samme løsning som de nuværende rør).

Løsning 2, overgå til fjernvarme på individuel basis via Gentofte Fjernvarmeforsyning til forsyning af centralvarme og brugsvand på individuel basis.

Løsning 3, fortsat nødtøftig reparation.

GF besluttede ved håndsoprækning at bemyndige bestyrelsen til i samarbejde med PJP at udarbejde specificerede forslag til gennemførelse af projektmodel 2 til forelæggelse og beslutning på Ejerlaugets ordinære GF i september 2017.

Følgende punkter blev drøftet:

1. Støttemuligheder/tilskud skal undersøges nærmere.
2. Vurdering omkring etablering af individuelle vandstik i A- husene samtidig med en fjernvarmekonvertering.
3. Fastholdelse af incitamentsgebyr i forhold til 1- strengs varmeanlæg. Hvorledes sikres dette på den lange bane ? Dette skal drøftes med fjernvarmeforsyningen.
4. Der var ønsker om fotodokumentation på lignende løsninger fra andre bebyggelser – fjernvarmeforsyningen må kunne bidrage med dette. Placeringsmuligheder for fjernvarmeunit, primært i B-C husene, hvor det blev nævnt evt. at kunne have denne i skuret.
5. Beregningseksempler på forventede årligt forbrug pr. hus.
6. Et eventuelt salg af den relativt nye installation i varmecentral kan undersøges.

Den videre plan er herefter:

- Kontakt til fjernvarmeforsyningen med tilkendegivelse af, at ejerlauget ønsker at gå videre – stadig uforpligtende for Ejerlauget .
- Møde i juni med deltagelse af Gentofte Fjernvarme, PJP, Jos Hansen, Henrik Jørgensen samt bestyrelsen.
- Besigtigelse i B-C husene med Gentofte Fjernvarme og deres entreprenør med henblik på løsningsmodeller for placering af fjernvarmeunit. Placeringsmuligheder skal kunne forelægges generalforsamling.
- Der skal udarbejdes budgetter som mere præcist angiver faktisk beløb – således at Ejerlauget kan vurdere en finansieringsmodel.
- Gentofte fjernvarmeforsyning bedes deltage på generalforsamlingen i september.
- Tidsplan, specielt med fokus på hvad der vil være muligt for Gentofte Fjernvarme

4. Kilesagen

Bestyrelsen forelagde notatet fra advokat Flemming Kragh Hansen. Ifølge notatet har VE28 vundet hævde på den østlige halvdel af den umatrikulerede kile mellem VE26 og VE28. Generalforsamlingen tog uden nogen nærmere stillingtagen notatet fra advokaten til efterretning, for så vidt angår VE28. Der er ikke vundet hævde for VE26s vedkommende.

Efter en drøftelse af advokatnotatet og bestyrelsens fremlæggelse, hvor der også var enkelte kritiske holdninger til notatet, blev bestyrelsen foreløbig bemyndiget til i forlængelse af advokatnotatet at drøfte med VE26, hvorledes en brugsret til den vestlige del af "deres" kile (og gerne knyttet til ejendommen) kan formuleres. Forslaget forelægges ordinær GF 2017 til drøftelse som grundlag for at undgå nye sager om hævde over de umatrikulerede kileområder og eventuelt over fællesareal.

Bestyrelsen orienterede også om, at der eksisterer en af parterne VE28 og VE30 underskrevet aftale fra 1998. Aftalen sikrer VE30 færdselsret over VE28's grund på nærmere og præcist beskrevne vilkår. Det er bestyrelsens opfattelse, at parterne i fremtiden bør kunne samarbejde inden for aftalens rammer.

5. Redegørelse for den fratrædelsesordning, som bestyrelsen har tilbudt Freddy Solberg, herunder konsekvenser med hensyn til varetagelsen af driftsopgaver og boligen i IB67

Bestyrelsen gav en redegørelse for sine forhandlinger med Freddy Solberg om en gensidig aftale om en fratrædelsesordning. GF tog til efterretning, at der foreløbig ikke foreligger nogen aftale, idet Freddy Solberg for sin del ikke har underskrevet denne.

Bestyrelsen vil nu afklare, under hvilke vilkår Freddy Solberg efter et ansættelsesophør har et krav på at kunne blive boende i den hidtidige tjenestebolig. Det samme gælder bestyrelsens beregning i så fald af en omkostningsbestemt leje, som kan forventes at blive godkendt af huslejenævnet. Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra Administrationshuset på varetagelse af Freddy Solbergs opgaveportefølje. Forslaget er p.t. ikke aktuelt i og med, at der ikke foreligger nogen fratrædelsesaftale med Freddy Solberg. Når dette eventuelt måtte blive tilfældet, vil bestyrelsen indhente supplerende tilbud på opgaverne.

Bestyrelsen fortsætter dialogen med Freddy Solberg om en fratrædelsesordning, og bestyrelsen tog imod forslaget fra salen om, at Freddy Solberg opfordres til deltage med en bisidder efter eget valg.

6. Eventuelt

Størrelse og placering af en ekstra container til plastikaffald blev drøftet. Bestyrelsen vil arbejde ud fra en forudsætning om placering på Ved Ermelunden. Der blev i øvrigt henstillet, at man tager ansvar, og selv kører afsted med plast til genbrugsstationen, hvis containeren er overfyldt.

For referatet: Benedicte Pers