



Ejerlauget Ermelundshusene
Ordinær Generalforsamling på Hotel Fortunen
25. september 2012 kl. 19:00-22:00

Dagsorden i henhold til vedtægterne var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Oplæsning af forhandlingsprotokol
3. Beretning om Ejerlaugets virksomhed
4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2011/12 til godkendelse
5. Budget for 2012/13
6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
7. Indkomne forslag
8. Indkomne ønsker om punkter til dagsordenen
 - a. Hvor og hvad er fællesarealer? (Fra VE32)
 - b. Gennemgang af regler/vedtægter for hvor mange penge bestyrelsen må bruge uden afstemning/opbakning af medlemmer, herunder til akut opståede opgaver (Fra VE32)
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen (kasserer og suppleant)
10. Eventuelt

Deltagere:

23 huse var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt

1. Valg af dirigent: Jeppe Jørgensen (IB63) blev valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel i henhold til vedtægterne.
2. Forhandlingsprotokol blev vanen tro ikke oplæst
3. Bestyrelsens beretning ved formand Christian Thune:

Formanden startede med at byde velkommen til de nye beboere Kallehauge og Brask (IB57) Dernæst redegjorde formanden for aktiviteterne det forløbne år, der i hovedtræk er skitseret herunder

- Lokalplan: Som vedtaget på sidste generalforsamling fik vi sat gang i lokalplansarbejdet inden jul. Bestyrelsens indstilling om ansøgning til Gentofte Kommune om udarbejdelse af lokalplan blev forelagt beboerne i en skriftlig afstemning november 2011. Resultatet blev at 31 huse stemte for at der udarbejdes en specifik lokalplan for Ermelundshusene. Ingen stemte imod. Kommunens Bygningsudvalg vedtog derefter i februar 2012 at der skal udarbejdes en lokalplan for Ermelundshusene. Efterfølgende har kommunens Byg og Plan afdeling, som står for udarbejdelsen af lokalplaner, haft meget travlt, især på grund af arbejdet med Skovshoved Havn. På møde mellem bestyrelsen og Byg og Plan den 12. september 2012 blev det endelig aftalt at processen starter og første møde er aftalt til 8. oktober d.å. Kommunen forventer at ejerlauget kan bidrage betragteligt med input til lokalplanen.

- Ansøgninger i forbindelse med ændringer af husene: Bestyrelsen har modtaget 3 henvendelser om tilladelse til ændringer. Formanden indskærpede at det er bedst for alle parter hvis man får kommunens og ejerlaugets godkendelse **inden** man igangsætter eventuelle arbejder, og henviste i øvrigt til at den deklaration, der påhviler Ermelundshusene i partikel 2 bestemmer, at ændringer i de enkelte huses ydre udseende i form af om- eller tilbygninger, pudsnings, maling eller lignende forudsætter både kommunens og ejerlaugets samtykke.
- Brevkassesagen: Efter seneste generalforsamling fortsatte forhandlingerne med Post Danmark. Der kom i oktober en afgørelse fra Post Danmark som bestemt ikke var i ejerlaugets interesse. Bestyrelsen inddrog herefter kommunen i sagen for at få deres støtte i forhold til vores indstilling om husenes bevaringsværdige karakter, og hvorledes brevkasser ville ødelægge husenes udtryk. Post Danmark kom herefter i februar på endnu en besigtigelse sammen med Gentofte kommune. Slut på måneden kom Post Danmarks afgørelse, der som bekendt fritog VE 8-VE 34, mens de resterende huse skulle have brevkasser sat op. Bestyrelsen ankede herefter denne afgørelse hos Trafikstyrelsen, som imidlertid i maj afviste anken. Derefter havde vi 3 uger til at sikre at afgørelsen blev fulgt. Bestyrelsen indkøbte og fik opsat brevkasser til de berørte huse således at de ydre udtryk under omstændighederne forbliver så harmonisk og ensartet som muligt. Der har efterfølgende været indsigelser fra to huse mod denne beslutning.
- Ekstern administrator: På sidste generalforsamling blev det besluttet at flytte administrationen til en professionel administrator. Efter en udbudsrunde har vi valgt Administrationshuset og indgået en aftale der samlet udgør 40.000 kr ekskl moms. Administrationshuset vil forestå lønadministration og administration af de individuelle fælleslån, hvilket der er knyttet et særligt ansvar til. I tillæg hertil har vi med denne udbyder fået adgang til et ganske omfattende intranet, hvor alle i foreningen vil få online adgang til alle foreningens dokumenter (referater, regnskaber, arkitektbeskrivelser, info fra bestyrelsen og meget mere). Vi vil åbne disse adgange så snart vi har fået etableret "biblioteket" som er under opbygning. Opgaverne er successivt blevet overleveret til Administrationshuset og gældende fra det nye regnskabsår har Administrationshuset overtaget alle daglige opgaver. Det er fortsat bestyrelsen der godkender alle betalinger og forestår løbende overvågning af foreningens økonomi, opstiller årsregnskab, budgetter mv.
- Ejerlaugets anlægsarbejder: Omlægning til fjernvarme afsluttedes og vores forudsætninger ift. besparelser ser ud til at holde nogenlunde stik. Vi har derudover fået oprettet kantstenen på højre side af Ved Ermelunden (VE 2-VE6). De store egetræer er ligeledes blevet beskåret.
- Forsikringsstatus: Vi har (som sædvanlig) haft et rørbrud; denne gang lige under den ny-oprettede kantsten. If valgte herefter at sætte vores præmie markant op, og bestyrelsen fik vores forsikringsmægler til at udbyde forsikringen igen. Gjensidige vandt med det klart bedste tilbud for en lidt bedre dækning end den vi havde hos If. Den konkrete sag kan imidlertid potentielt koste ejerlauget samlet mere end 200.000 kr. i selvrisko (50% af den godkendte andel af skaden) med tillæg af ikke anerkendt andel af skaden der af forsikringsselskabet benævnes vedligeholdelse
- TDC: Bestyrelsen har forhandlet en aftale hjem med TDC som betyder at de har opsat mobil-antennor på varmecentralens skorsten. Dette giver ejerlauget en ekstraintægt som fremgår af regnskab og budget.
- Ny ansættelseskontrakt til Freddy Solberg: Bestyrelsen har skrevet en ny kontrakt med vores anlægsgartner Freddy; hvis kontrakt pr. 5. september d.å. havde 30 års

fødselsdag. Den nye kontrakt er arbejdsretligt mere tidssvarende og tager højde for ændringer i Freddys arbejdsopgaver.

Endelig nævnte formanden, at han forventer at bestyrelsen det næste år blandt andet vil beskæftige sig med lokalplansarbejdet, få gennemført undersøgelsen af forsyningssikkerheden i det nuværende varmerørsystem, vurdere eventuelle muligheder for at gøre Ermelundshusene mere børnevenlige og gennemføre en revision af vedtægterne (primært i form af ren- og sammenskrivning; dele af vedtægterne findes kun i referater fra tidligere generalforsamlinger).

Efterfølgende diskuteredes formandens beretning og følgende synspunkter fremkom: Der var generelt bred enighed om at det vil være en virkelig god idé at få færdiggjort RAMBØLLS arbejde med kortlægning af vores rør i terræn og deres stand, så vi får et indblik i hvilke investeringer der påhviler ejerlauget i de kommende år. Der har været ”privat” dialog med Schæffergården om skoven ned mod Hollænderdammen og indtrykket er at den nye direktør er mere lydhør end den forrige. Det blev besluttet, at formanden tager kontakt med Schæffergården, evt. sammen med en gruppe af de berørte beboere (VE 8 – VE34), og sikrer at vi har konkrete ønsker med.

4. Kasserer Allan Thaysen (IB 61) fremlagde revideret regnskab for 2011/12 til godkendelse. Regnskabet blev godkendt uden indsigelser.
5. Herefter fremlagdes budgettet for 2012/13. Dette medførte nogen diskussion om den foreslåede kontingentstigning på kr 400,- per måned (Se punkt 7). Der blev fremført synspunkter om at det måske gav mening at udfærdige et langsigtet driftsbudget så vi har en bedre idé om hvad pengene skal bruges til. Diskussionen blev mere principiel, hvor nogle mente at økonomien godt kan løbe rundt uden kontingentforhøjelse, mens andre, herunder bestyrelsen, godtgjorde at der næsten med sikkerhed vil komme uforudsete udgifter (især til selvrisko på forsikring). Diskussionerne drejede sig dybest set om hvorvidt der skal sikres rådighed i budgetterne til disse uforudsete udgifter
6. Som sædvanlig blev det foreslået og vedtaget at bestyrelsen som honorar for deres arbejde kan spise en middag med ledsager på ejerlaugets regning.
7. Bestyrelsen havde fremsat forslag om at kontingentet hæves med 400 kr. per husholdning per måned til 1.900 kr. per husholdning per måned. Jævnfør debatten nævnt ovenfor under punkt 5, blev det foreslået at man kunne hæve kontingentet med 100 kr. om måneden med en ”option” om at bestyrelsen uden generalforsamling kunne hæve kontingentet med yderligere 300 kr. per måned. Derudover blev foreslået endnu et alternativ, som ovenstående model, men med 200 kr. stigning fra november og option på yderligere 200 kr.

Der afholdtes afstemning om disse 3 forslag. Bestyrelsens forslag på en kontingentstigning på 400 kr. per måned per husholdning blev vedtaget med 13 stemmer for og 5 stemmer imod.

8. Frederik Pedersen (VE 32) havde fremsat ønske om at følgende punkter blev diskuteret på generalforsamlingen:
 - a. Hvor og hvad er fællesarealer: Årsagen til punktet var, at Frederik Pedersen (VE 32) ikke mente at de huse (VE8-34) som IKKE af Post Danmark er blevet pålagte at opsætte brevkasser skal bidrage til at finansiere de opsatte brevkasser. Bestyrelsen fremhævede, at den fra processens begyndelse har fokuseret på nødvendigheden af at

bevare Ermelundshusenes harmoniske ydre udtryk: Derfor var en fælles løsning for de berørte ejendomme en nødvendighed for at bevare troværdigheden og derfor tog bestyrelsen ansvaret for valg af Lampas Liber i grafitgrå fra fa. Veksø og for den konkrete placering i overensstemmelse med Trafikstyrelsens påbud. Ansvaret herfor blev derfor ikke den enkelte berørte husejers. Til gengæld var en god løsning på brevkassers udseende og placering i alles interesse, og derfor havde bestyrelsens beslutning været, at omkostningerne er et fællesanliggende. Der var livlig diskussion, men også overvejende enighed om, at bestyrelsen havde fået mandat til at forhandle med Post Danmark og efterfølgende beslutte en løsning. Samtidig var der generelt enighed om at det er en vigtig diskussion at få defineret, hvornår udgifter påhviler fællesskabet og hvornår den enkelte husejer. Grundet tidsnød kunne denne diskussion dog ikke færdiggøres. Der blev foretaget en vejledende afstemning om bestyrelsens beslutning om at anskaffelse og opsætning af brevkasser er et fællesanliggende. Resultatet blev 11 stemmer for og 3 imod.

Bestyrelsen noterede at Frederik Pedersen (VE32) ikke er tilfreds med den måde sagen er varetaget af bestyrelsen.

- b. Gennemgang af regler/vedtægter for hvor mange penge bestyrelsen må bruge uden afstemning/opbakning af medlemmer, herunder til akut opståede opgaver. Allan Thaysen henledte opmærksomheden på §12 i vedtægterne, hvoraf det fremgår at bestyrelsen i ekstraordinære tilfælde er bemyndiget til at disponere op til kr. 200.000
9. Valg af kasserer og suppleant til bestyrelsen: Kasserer Allan Thaysen (IB61) var på valg og villig til at genopstille. Der var ingen modkandidater og Allan Thaysen blev således valgt. Andreas Kragh (IB 54) havde valgt at trække sig som suppleant i bestyrelsen. Christian Thune takkede Andreas mange gange for hans store arbejde, især med varmeprojektet. Jeppe Jørgensen (IB 63) havde erklæret sig villig til at fortsætte som suppleant. Christian Thune foreslog derefter, at vi med to suppleanter fastholder den gode brede i bestyrelsesarbejdet selvom vedtægterne kun foreskriver én, og pegede på Anne Sophie Hjerminde Reinau (VE 18). Jeppe Jørgensen og Anne Sophie blev derefter valgt.
10. Eventuelt: Carsten Strøjer (VE4) har stadig problemer med at få varmt vand og henstillede til at bestyrelsen ser på det. Bestyrelsen noterede dette. Frederik Pedersen (VE32) forhørte om vi kunne få rensede kloakkerne i VE således at der er mindre risiko for "oversvømmelse" i den lave ende af VE i tilfælde af skybrud.