



EJERLAUGET ERMELUNDSHUSENE

Generalforsamling 5. september 2013 kl. 19:00-22:00

Hotel Fortunen

1. Valg af dirigent

Christian Ravn blev valgt som dirigent, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig (fremmøde fra 20 husstande og derudover 5 fuldmagter; totalt 25 huse repræsenteret).

2. Oplæsning af forhandlingsprotokol

Dirigenten oplyste at der har ikke været oplæst protokol de seneste 32 år, og dette skete heller ikke i år. Der var ingen indvendinger mod dette.

3. Formandens beretning

A. *Velkommen til nye beboere*

Formanden bød velkommen til de nye beboere VE20: Marie Sundby Palle og Andreas Nahne Nickelsen, samt VE26: Cecilie Marfelt og Christian Morgan

B. *Lokalplan 347*

Politisk beslutning i Byggeudvalget februar 2012. Processen har været langvarig fordi, der er tale om en bevarende lokalplan, hvad der indebærer, at Lokalplan 347 får karakter af et ”forbillede” for kommende bevarende lokalplaner. Lokalplan 347 vil også være karakteristisk ved den prioritet, der gives til bebyggelsens sammenhæng med omgivelserne. Arkitekt Ole Thun har været sagsbehandler og derudover har Plan og Bygs landskabsarkitekt også været inddraget i arbejdet.

Plan og Byg og bestyrelsen har været enige om at udarbejdelsen af en præcis, arkitektprofessionel beskrivelse af bygningernes bevaringsværdige detaljer skal være et grundlag for lokalplanen. Plan og Byg har ikke selv haft ressourcerne hertil og bestyrelsen accepterede derfor at finansiere det pågældende arkitektarbejde med Anne Sophie Hjerminde som tovholder.

Bestyrelsen har i arbejdet været repræsenteret af en arbejdsgruppe bestående af Lars Palbøl, Anne Sophie Hjerminde og Christian Thune. Der har gennem processen været betydelig lydhørhed hos Plan og Byg for de synspunkter, der er fremført på Ejerlaugets vegne, og som har været baserede på det materiale der tidligere er udarbejdet i Ejerlauget – primært den såkaldte arkitektbeskrivelse. Men den tidskrævende proces og prioriteringer i Plan og Byg har indebåret at tidsplanen nu senest er rykket med politisk behandling tidligst i november og efterfølgende høringsproces primært i Ejerlauget.

C. Vedtægtsrevision

Som varslet på GF2012 har bestyrelsen i vedtægterne indskrevet tidligere vedtagelser og tilføjet enkelte moderniseringer af indholdet. Vedtægterne er et særskilt punkt på dagsordenen.

D. Ejerlaugets langsigtede investerings/vedligeholdelsesbehov

Bestyrelsen har ikke kunnet prioritere dette punkt så højt på grund af arbejdet med lokalplan, men det bliver et vigtigt punkt i det kommende års bestyrelsesarbejde

E. Opfølgning på GF2012's pålæg om undersøgelse af muligheder for at fremme Ermelundshusenes børnevenlighed.

Bestyrelsen åbnede i juni 2013 for deltagelse i en arbejdsgruppe med Anne Sophie Hjermand som tovholder. Arbejdsgruppen har arbejdet prisværdigt hurtigt og kan fremlægge sit forslag for Generalforsamlingen under et følgende dagsordens punkt.

F. www.ermelundshusene.dk

Bestyrelsen håber, at beboerne har orienteret sig i den foreliggende hjemmeside og vi er selvfølgelig interesserede i kommentarer og forslag. For sin del har bestyrelsen til hensigt at lægge centrale dokumenter ind på hjemmesiden som vedtægter, deklaration, lokalplan 347.

G. Forhandlinger med Schæffergården

Det blev besluttet ved GF2012 at bestyrelsen kontaktede Schæffergården med henblik på en drøftelse af bevoksningen mellem Ermelundshusene og Hollænderdammen. Der blev derfor afholdt et møde på Schæffergården 29. maj 2013. Fra Schæffergården deltog direktør Mark Flindt og teknisk chef Carsten Marqvart og fra Ejerlauget (Anne Sophie Hjermand VE18 (medlem af bestyrelsen), Henrik Jørgensen VE16, Freddy og Christian Thune (formand for bestyrelsen)). Mødet fandt sted i en positiv stemning og blev nærmere beskrevet i bestyrelsens nyhedsbrev fra juni: Schæffergården rekvirerer landmål, der i terrænet markerer skel mellem Ermelundshusene og Schæffergården, mens Ejerlauget har lovet at drage omsorg for, at der fortsat ikke er beboere Ved Ermelunden, der dumper haveaffald i skellet. Videre lægger Schæffergården flis på stien rundt om Hollænderdammen og sætter en kodelås i jernlågen ud mod Ermelundsvej, således at Ermelundshusenes beboere har hurtig adgang til Hundesømosen. Det kunne være udmærket, men problemet er imidlertid, at Ermelundshusenes beboere ikke som i sin tid (1949) planlagt har adgang ad tre åbne stier gennem Ved Ermelunden til stien rundt om Hollænderdammen. De pågældende stier er i dag spærret af hække og anden beplantning etableret gennem tiden af beboere Ved Ermelunden.

Spørgsmålet om de høje træer i skovbrynet mod Ved Ermelunden blev også drøftet på mødet i maj, men blev forlagt til en efterfølgende mere konkret drøftelse. Carsten Marqvart, landskabsarkitekt Kirsten Lund Andersen og Christian Thune havde derfor en besigtigelse 5. juli. Det blev her klart at Schæffergården, for at sikre bedre udsyn til søen fra Ermelundshusene, er indstillet på, at foretage en nænsom udtynding af enkelte af de større selvsåede træer som elm og ahorn. Nedhængende grene og en del af den nye opvækst kan også fjernes og en opstamning kan evt. også komme på tale. Schæffergården ønsker imidlertid ikke at røre med fældning eller nedskæring de høje, gamle egetræer og bøgetræer.

H. Ny affaldsordning

Kommunen har vedtaget nyt regulativ for affaldsbeholdere. Konsekvensen er umiddelbart at Ermelundshusenes affaldsbeholdere skal ud og stå foran husene – i hvert fald mandag morgen. Christian Thune kontaktede derfor kommunens renovationsafdeling og havde i maj et møde med affaldskonsulent Bente Isherwood Kildegaard. Hun udviste god forståelse for bestyrelsens holdning, at hensynet til bebyggelsens bevaringsværdige status bør veje tungest, og dispensation derfor gives fra de nye regler. Vores sag har siden været under lang behandling, mens Christian Thune har presset noget på og slut i juni involverede Plan og Byg. Resultatet bør være Byggeudvalgets vedtagelse 13. august af en tilføjelse fra affaldsregulativet der åbner

mulighed for dispensation for fredede og bevaringsværdige bygninger. Vej og Teknik har senest for fjorten dage siden lovet en afgørelse i uge 36 – hvoraf én dag er tilbage.

I. Ekstern administrator

Vi har nu lagt første hele regnskabsår bag os med ekstern administrator på opkrævninger, bogholderi, lønudbetaling, udarbejdelse af årsregnskab mv. Dette år har bekræftet bestyrelsen i, at det var et rigtigt valg dels at udlicitere disse opgaver og dels at vi valgte at etablere et samarbejde med Administrationshuset, som har leveret et rigtig godt stykke arbejde for foreningen. Vi kan blandt andet konstatere, at

- varmeregnskabet er blevet leveret til beboerne allerede inden udgangen af juni måned, hvilket må være ny rekord (!),
- Freddy har modtaget sin løn til tiden
- der ikke længere er mellemværender med beboere

Bestyrelsen evaluerer løbende pris og kvalitet af det arbejde som vores samarbejdspartnere udfører og vores konklusion er at Administrationshuset i det forgangne år til fulde har levet op til vores forventninger.

J. Forsikringsstatus

Det glædelige er, at der ikke har været konstateret nye væsentlige skader i foreningen siden seneste generalforsamling, samt at vi ikke er blevet varslet præmiestigninger fra vores nuværende forsikringsselskab. Det knap så glædelige er som varslet på generalforsamlingen sidste år, at forsikringsskaden på VE sidste forår har en voldsom indvirkning på foreningens regnskab som vi vender tilbage til senere på dagsordenen.

Dette er en påmindelse om at vi i foreningen har væsentlige kollektive forpligtelser og at vi dertil endnu engang må understrege vigtigheden af at alle beboere sørger for at opretholde en forsvarlig vedligeholdelse af de enkelte ejendomme, at få tømt tagrender og i det hele taget at tage vare på skadeforebyggende aktiviteter.

K. Initiativer i det kommende ejerlaugsår:

- Afslutning af lokalplansarbejdet
- Vedligeholdelses- og investeringsplan
- Evt. opfølgning på børnevenlige foranstaltninger
- Indhentning af håndværkertilbud (vinduesudskiftning, maling af træværk, tagrenderensning, kloakrensning)
- Maibritt Kallehauge indvilligede i at være ”tovholder” på at koordinere tilbud på f.eks. vinduer; bestyrelsen vil dog gerne udvide dette – og indsamle yderligere tilbud på f.eks. tagrenderensning og lignende.

Bemærkninger til formandens referat:

Der var en del spørgsmål til punktet om forhandlingerne med Schæffergården: Vil de eventuelt fjerne de ca. 5 grantræerne, der står i den østlige ende af Ved Ermelunden? Formanden kunne oplyse at specifikke træer har ikke været udpeget. Enkelte beboere husker en tidligere lokalplan hvori det fremgik at der skulle være ”lav bølgepur” bag ved Ermelundshusene. Formanden uddybede at Schæffergården ville udtynke det meste ”selvsåede”, men gerne vil beholde de ”store” træer. Flere andre beboere har tilsyneladende fået tilsagn om at fjerne enkelte store træer, såfremt man selv betaler for dette. Formanden nævnte endnu en gang at det ikke hjælper vores sag over for Schæffergården at der ”dumpes” haveaffald. I den forbindelse nævnte flere at det var vanskeligt at komme rundt om husene (idet ”fingrene” er lukket til, undtaget dog mellem VE14 og VE16), hvorfor man kunne føle sig ”nødsaget” til at foretage ”dumpningen”. Der blev stillet spørgsmål til om der i bestyrelsens arbejde ligger planer om at retablere ”fingrene” (stierne mellem husene Ved Ermelunden ned mod Hollænderdammen), og det blev foreslået at sagen om åbning af fingrene genoptages i forbindelse med lokalplanshøringen (hvis ikke før).

Formandens beretning blev vedtaget med akklamation

4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2012/2013 til godkendelse

Kasserer Allan Thaysen fremlagde regnskabet. Kassereren fremhævede at forsikringsskaden har "væltet" det seneste regnskab, hvor vi ellers er på budget", hvis man ser bort fra denne. Foreningens indtægter er steget, på grund af den kontingentforhøjelse som blev vedtaget sidste år. Derudover skal bemærkes at posten til vandforbrug er usandsynligt stor, hvilket sandsynligvis direkte kan relateres til forsikringsskaden. Kassereren og Freddy holder nu månedligt øje med vandforbruget og vi ligger til dato ca. 40% under sidste år.

Omkostninger: Ejendomsforsikring er steget ganske markant; dog skal det nævnes at den forsikringspræmie vi betaler for 36 huse stadig er markant billigere end hvis vi enkeltvis skulle ud og tegne forsikring.

Enkelte poster blev fremhævet:

- Vedligeholdelse: Den største post er primært rørskadene, løbende vedligeholdelse er postkasserne der blev opsat sidste år, mens jord & betonarbejde er genopretning af Ved Ermelunden (kantsten).
- Rådgiverhonorar: Er en rapport om tagene i ermelandshusene som er benyttet i forbindelse med lokalplansarbejdet.
- Varmeforbruget er ramt nogenlunde i forhold til det "budget" som lå til grund for beslutningen om at indføre fjernvarme

Note): Husk at man kan trække fra på sin selvangivelse det anførte beløb for individuelle andele: 2.118,- kroner

Der var enkelte afklarende spørgsmål som kassereren besvarede.

Revisor har revideret og tilbagesendt en påtegning. Når påtegningen er set af dirigenten, er regnskabet godkendt

5. Budget for 2013/2014

Bemærkninger: Der er lagt 50.000,- ind til rådgiverbistand i forbindelse med lokalplansarbejdet, hvorfor det budgetterede overskud "kun" er 50.000,-

Der blev spurgt ind til hvad vi gør hvis der ryger et vandrør igen? Det korte svar er at vi trækker på vores kassekredit, men det er af samme årsag grunden til at bestyrelsen foreslår en langsigtet investeringsplan, samtidig med at vi forsøger at "spare lidt op" således at vi kan imødekomme disse "uheld".

Flere beboere opfordrede til at den langsigtede investeringsplan igangsættes så hurtigt som muligt. Bestyrelsen fremførte at man bør være opmærksom på at udarbejdelsen af en langsigtet investeringsplan også vil medføre udgifter, f.eks. til rådgiver honorar i forbindelse med kortlægning af rørens tilstand, som ikke er indeholdt i budgettet. Budgettet blev godkendt.

Fastlæggelse af eventuelt honorar for bestyrelsen

Det blev besluttet at bestyrelsen (evt. med ægtefæller), som sædvanlig, kunne spise en god middag på ejerlaugets regning.

6. Indkomne forslag

A. Vedtægtsændringer

Der er i al sin væsentlighed tale om en ”modernisering” af vedtægterne, f.eks. stryges afsnittet om at der oplæses forhandlingsprotokol på generalforsamlingen, idet dette aldrig er gjort. Jeppe Jørgensen gennemgik forslaget, der dels bestod af indføjede ændringer vedtaget på tidligere generalforsamlinger, dels af de førnævnte moderniseringer

Der var en livlig diskussion om ændringen af §10 til at kræve at en generalforsamling kun er beslutningsdygtig med mere end halvdelen af husene repræsenteret, idet det blev fremført at der kunne komme (og havde været) generalforsamlinger med færre deltagere som derfor ikke vil være beslutningsdygtige.

Forslaget blev vedtaget, og fremsendes til godkendelse hos Gentofte Kommune efterfølgende.

B. Legepladsudvalget

Maibritt Kallehauge IB 57 gennemgik præsentationen (vedhæftet – bilag 1) og opfordrede til dialog. Det blev understreget at det er ikke tanken at der skal vedtages noget på denne generalforsamling, men blot betragte det som oplæg til dialog.

Under de afklarende spørgsmål blev følgende slået fast:

- Det er udelukkende grusarealet foran haveaffaldspladsen der er tænkt inddraget, ligesom der er gjort plads til Freddys traktor og fortsat adgang til at komme af med haveaffald.
- Der vil blive taget dialog med garagelaugene idet arealet (ligesom haveaffaldspladsen) er matrikuleret til dette.
- Der kan forventes meget lave driftsomkostninger; der skal en periodisk inspektion til, men ellers ikke noget af betydning.
- Det forventes ikke at legepladsen bliver ”overrendt” – tanken er at det er et sted man kan opholde sig en halv times tid efter institution i sommermånederne og i weekendene samt ved fællesarrangementer i bebyggelsen såsom fastelavn.

Der kom efterfølgende en del betragtninger om placeringen, men der var tilsyneladende enighed om at det er den mest ”logiske” placering, de givne forhold taget i betragtning. Der er ikke umiddelbart givet nogen alternative placeringer. Forslag om at ”sprede aktiviteterne ud” strider mod idéen om at legepladsen skal være et samlingssted; desuden er der en forventning om at den kommende lokalplan sandsynligvis vil forhindre dette.

Der var enighed om at en legeplads ville gøre bebyggelsen mere attraktiv for børnefamilier, men der blev også udtrykt en bekymring for den forholdsvis høje pris

Legepladsen kan komme til afstemning ved næste ekstraordinære generalforsamling

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand og sekretær)

Christian Thune og Lars Palbøl blev valgt uden modkandidater.

8. Eventuelt

Der blev rejst spørgsmål om de fordampningsmålere de fleste har giver en ”retfærdig” fordeling af varmeafregningen? AT: Der er et forslag til en ny løsning på vej fra ISTA. Bestyrelsen overvejer dette, og undersøger alternativer.

Frederik (VE32) opfordrede til at beboerne Ved Ermelunden fejede foran egen dør (således at alle blade ikke ender nede hos ham – selvom han godt kan lide at feje).