



**Ejerlauget Ermelundshusene
Ordinær Generalforsamling på Hotel Fortunen
2. september 2014 kl. 19:00-21:00**

Dagsorden i henhold til vedtægterne var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Oplæsning af forhandlingsprotokol
3. Formandens beretning om Ejerlaugets virksomhed
4. Fremlæggelse af revideret regnskab 2013/14 til godkendelse
5. Budget for 2014/15
6. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen
7. Indkomne forslag
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (kasserer og to suppleanter), samt af revisor
9. Eventuelt

Deltagere:

16 huse var repræsenteret.

1. Valg af dirigent

Christian Ravn (IB63) blev valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varsel i henhold til vedtægterne. Dirigenten konstaterede ligeledes at med kun 16 Huse repræsenteret, var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig. Det blev således besluttet at referat fra generalforsamlingen efterfølgende rundsendes med besked om at de fraværende beboere gerne skal indikere deres accept af referatet, således at dette kan godkendes og der ikke behøves en ny generalforsamling. De herunder refererede beslutninger er således afhængige af en sådan tilkendegivelse. Derudover bemærkede dirigenten, at punkt 2 i den udsendte dagsorden "Oplæsning af bestyrelsens forhandlingsprotokol" ikke var relevant efter revisionen af vedtægterne vedtaget på generalforsamlingen i 2013, samt videre at foreningens revisor er på valg hvert år, således at dette blev indføjet under punkt 7.

2. Formandens beretning

A. Overordnet om bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens medlemmer har i beretningsåret været Allan Thaysen som kasserer, Lars Palbøl som sekretær. Jeppe Jørgensen og Anne Sophie Hjermand som suppleanter med meget aktiv deltagelse i bestyrelsens arbejde samt mig selv som formand. Vi har gennem året holdt 11 egentlige bestyrelsesmøder og derudover haft omfattende indbyrdes kontakt ikke mindst på e-mails. Vi har taget initiativ til én ekstraordinær generalforsamling om lokalplan og legepladsforslag. Derudover har vi lagt vægt på kommunikation med beboerne blandt andet gennem nyhedsbreve og vores nye hjemmeside.

B. Sociale aktiviteter

Bestyrelsen har lagt vægt på at fremme sociale aktiviteter i bebyggelsen og blandt andet støttet en velbesøgt fastelavnssfest, en vellykket beboerfest forleden og arrangementerne ”leg på plænen”.

C. Orientering om nye beboere

Der er ikke flyttet nye beboere ind i beretningsåret, men IB54 er solgt til Gitte og Jos Hansen til overtagelse 1. oktober i år og IB66 er solgt til Marianne Breth Hansen ligeledes til overtagelse 1. oktober i år.

D. Lokalplan 347

Efter en lang forudgående proces kunne bestyrelsen fremlægge LP347 for en ekstraordinær GF 18. marts. Jeg henviser til referatet fra GF. Resultatet var fuld tilslutning fra GF, men samtidig en række forslag til tekniske korrektioner i LP som bestyrelsen forelagde Plan og Byg på et møde kort tid efter, hvor alle vores ændringsforslag blev accepteret.

Lokalplanen blev herefter behandlet på Bygningsudvalgets møde 27. maj. Udvalget tilsluttede sig indstillingen fra Plan & Byg, som i øvrigt fremhævede Ejerlaugets ekstraordinære generalforsamling og dennes resultat, nemlig at der kun var indkommet fælles høringssvar fra Ejerlauget v/ bestyrelsen. Om vores svar stod der, at Plan og Byg finder ændringerne velbegrundede og foreslår, at de indsættes i lokalplanen. Herefter har Økonomiudvalget 10. juni tiltrådt lokalplanen, og Kommunalbestyrelsen havde den på dagsordenen 16. juni, hvorefter vores lokalplan endelig var på plads.

En lang proces var dermed afsluttet med et for Ejerlauget fuldt ud tilfredsstillende resultat – lige bortset fra at den endelige udgave af LP desværre er skæmmet af nogle irriterende fejl og mangler som bestyrelsen nu må tage op med Plan og Byg.

Derudover står bestyrelsen nu på beboernes vegne overfor den opgave i samarbejde med kommunen at implementere lokalplanen.

Bestyrelsen har således under udarbejdelse en praktisk vejledning til beboerne for at lette arbejdet i forbindelse med udskiftninger/fornyelser på vores huse. Hovedtrækkene er følgende:

- For alle udskiftninger af tage og placering af tagvinduer skal Gentofte Kommune søges om godkendelse, jævnfør lokalplan 347. Bestyrelsen beder om samtidig kopi af ansøgning.
- Med hensyn til tage er der de relevante tegningsbilag på www.ermelundshusene.dk under Dokumenter. Her illustreres, hvorledes tagkonstruktionen skal lægges; dette kan ikke fraviges. Bestyrelsen anbefaler Monier sten (håndstrøgne), som fås i to kvaliteter til henholdsvis 22 kroner stykket og til 45 kroner stykket (Priser indhentet sommer 2014). Den sidstnævnte sten kan ses på VE 12. Denne sten er i øvrigt godkendt af Kulturarvstyrelsen og

- anvendes på fredede huse. Hvis man i ansøgningen til kommunen angiver, at retningslinjer er som anvist i tegningsbilag, samt at anbefalet sten anvendes, bør en godkendelse således være en formssag.
- Med hensyn til tagvinduer kan bestyrelsen henvise til lokalplanens præcise bestemmelser og planens tegningsbilag.
 - Kommunens godkendelse er ikke nødvendig i forbindelse med udskiftning af vinduer og døre, men lokalplanen forudsætter, at dennes principper og retningslinjer følges nøje. Bestyrelsen beder derfor om, at blive hørt af beboere, der har planer om udskiftning af døre og vinduer. Bestyrelsen vil i tvivlsspørgsmål henvende sig til Plan og Byg. Samme mulighed er naturligvis åben for beboerne.
 - Med hensyn til nye vinduer skal disse opfylde de specifikationer, der er givet af bestyrelsens rådgiver arkitekt Anders Helweg og som forefindes på www.ermelundshusene.dk under Dokumenter: Notat: Beskrivelse af vinduer og døre. To vinduesudskiftninger er allerede godkendt af bestyrelsen på dette grundlag.
 - Konkret er der ved de to godkendte udskiftninger anvendt følgende vinduer:
 - Vinduer fra Jens E Hansen, Tranegårdsvej 27, 2900 Hellerup - pris for et vindue uden montering er ca. DKK 8.700 (sommer 2014) – eksempel kan ses IB61.
 - Outrup vinduer (serienummer Lh7-2-4p.stlp). Prisen for et vindue af denne slags er DKK 3.664,- (sommer 2014) - eksempel kan ses VE16.
 - Andre typer vinduer skal godkendes af bestyrelsen, der vil inddrage arkitekt Anders Helweg.
 - For nye hoveddøre forventer bestyrelsen en tilsvarende proces.
 - Andre ændringer
 - Lokalplanen indeholder også en række bestemmelser om bevoksning, hegn, markiser m.m. Bestyrelsen beder om at blive orienteret om større ændringer og nye tiltag.
- E. Ejerlaugets langsigtede investerings/vedligeholdelsesbehov
Bestyrelsen har ikke kunnet prioritere dette punkt så højt på grund af arbejdet med lokalplan, men det bliver fortsat et vigtigt punkt i det kommende års bestyrelsesarbejde. Vi har kontakt med en ingeniør, der kan påtage sig at udarbejde en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan med et 10-årigt sigte, og hvori indgår undersøgelse af rør, stier, asfalt, tidligere varmecentral mm.
- F. Opfølgning på GF2012's pålæg om undersøgelse af muligheder for at fremme Ermelundshusenes børnevenlighed
På den ekstraordinære GF 18. marts blev legepladsudvalgets forslag om en legeplads efter en længere drøftelse nedstemt med et beskedent flertal. Siden har initiativtagerne med støtte fra bestyrelsen arbejdet med andre muligheder herunder regelmæssige "leg på plænen" arrangementer.
- G. www.ermelundshusene.dk
Bestyrelsen arbejder fortsat med at gøre hjemmesiden til et relevant redskab for beboerne og eksterne interessenter. Senest er en række centrale dokumenter vedtægter, deklaration, lokalplan 347 lagt ind på hjemmesiden.
- H. Aftaler med Schæffergården

Bestyrelsen afventer fortsat at Schæffergården lever op til de aftaler der er blevet indgået i løbet af året og senest i april om fældning og trimning i skovbrynet mellem VE og Hollænderdam, om kodelås på lågen til Ermelundsvej, opmåling ved landmål af skel, mv. Fornyet kontakt herfra vil blive taget umiddelbart efter GF.

I. Ny affaldsordning

Bestyrelsens langvarige forhandlinger med kommunens affaldssektion blev afsluttet efter, at der 9. december fandt endnu en besigtigelse og et møde sted med repræsentanter for kommunen og vognmandsfirmaet M. Larsen.

Resultatet af forhandlingerne var, at ejendommene Ibstrupvej 44-67 + VE2-6 får dispensation fra affaldsregulativet og beholder svingstativer m/ papirposer, det vil sige status quo.

For VE8-34 var derimod beklagelsesvist kravet om overholdelse af affaldsregulativets arbejdsbeskyttelsesregler uden for dispensation. Begrundelsen herfor var, at stigningen på de eksisterende ramper er over 10 procent, og at ramperne i øvrigt ikke overholder de fastsatte breddemål. Med andre ord må renovationsarbejderne i fremtiden ikke transportere affaldsbeholdere fra disses pladser ved husene op til stikvejen.

Kommunen og vognmanden pegede på to løsninger. Enten at beboerne selv sørger for, at deres 150 liters husstandsbeholdere mandag morgen er transporteret op til stikvejen. Eller at der opstilles tre fælles 660 liters affaldsbeholdere svarende nogenlunde til 13 husstandsbeholdere. To 660 liters beholdere kunne placeres langs vesthækken på vendepladsen i den østlige ende og én beholder i den vestlige ende af stikvejen.

Bestyrelsen bad herefter om tilbagemeldinger fra beboerne VE8-34 om placering af affaldscontainere, jf. ovenstående.

Beboere VE organiserede egen spørgeskemaundersøgelse, der resulterede i et overvejende flertal for løsning 1. Et mindretal foretrak løsning 2.

Bestyrelsen besluttede derfor at lade løsning 1 fungere i en forsøgsperiode om end sagen måske ikke er egnet til flertalsafgørelse. Forsøgsperioden er nu forlænget til udgangen af vintersæsonen 2014/15.

J. Garagelaugene

Bestyrelsens tog initiativ til en dialog med garagelaugene blandt andet fordi lokalplansarbejdet har tydeliggjort, at kommunen betragter Ermelundshusenes område som en helhed, der omfatter både huse og garager. Derudover er der det konkrete behov for at drøfte fælles vedligeholdelsesudfordringer.

Bestyrelsen holdt derfor 18. marts møde med garageformænd Anders Nyboe-Andersen og Johan Skriver

Deklarationen fra 1955 mellem Ejerlaug og det ældste garagelaug blev drøftet, og der var enighed om, at den fortsat er bindende for begge parter (inkl. det yngste garagelaug), og at der ved lejlighed bør finde en mere konkret drøftelse sted af genopretningen af vejbelægningen på stikvejen ud for garagerne, idet deklARATIONEN fastlægger at udgifterne deles ligeligt. Bestyrelsen pegede også på de vanskeligheder, som garageformændene havde haft (og har) med at sikre garageejernes indsats på vedligeholdelse af garageportene. Bestyrelsen anbefalede til overvejelse, at en sådan opgave i fremtiden er en fælles opgave for et garagelaug og at udgifterne efterfølgende bliver opkrævet hos medlemmerne.

Garageformændende nævnte i øvrigt begge, at laugsvedtægterne er forældede, idet de indeholder en række bestemmelser, der ikke i mands minde har været praktisk behov for at tilgodese, fx krav om bestyrelser og generalforsamlinger.

Der var på mødet enighed om, at bestemmelsen fortsat er relevant om, at en garageejер, der ønsker at afhænde sin garage, fx ved hussalg, er forpligtet til at lade sin garage overgå til et andet medlem af Ejerlauget. Med andre ord således at kun medlemmer af Ejerlauget kan disponere over garagerne.

Mødet sluttede med enighed om, at et årligt dialogmøde i fremtiden skal være praksis.

K. Ekstern administrator

Vi har nu haft endnu et regnskabsår med ekstern administrator på opkrævninger, bogholderi, lønudbetaling, udarbejdelse af årsregnskab mv. og Administrationshuset har igen varetaget sine opgaver på helt tilfredsstillende måde således at vores konklusion også i år er, at Administrationshuset til fulde har levet op til vores forventninger.

L. Forsikringsstatus

Der har ikke været større forsikringsskader i regnskabsåret. I det nye år har vi en større skade med en vejbrønd ud for VE32, hvor rotter havde adgang til jordoverfladen. Men lad mig ligesom sidste år fremhæve, at vi har fortsat 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 tømte tagrender og i det hele taget at tage vare på skadeforebyggende aktiviteter.

M. Indsatsområder i det kommende ejerlaugsår:

Bestyrelsen planlægger følgende større indsatsområdet i det kommende ejerlaugsår:

- Implementering af LP347
- Vedligeholdelses- og investeringsplan
- Fortsat arbejde med opfølgning på børnevenlige foranstaltninger

Kommentarer og spørgsmål til formandens beretning:

I forbindelse med langsigtede investeringer ville en enkelt beboer vide om der "bliver sparet op"? Bestyrelsen oplyste at planen er at hyre eksperter til at kortlægge behov/tilstand som derefter skal benyttes som retningslinjer fremover og således også give os en indikation om behovet for opsparring.

3. Fremlæggelse af revideret regnskab 2013/14 til godkendelse

Kasserer Allan Thaysen fremlagde herefter det reviderede regnskab, og bemærkede at indtægterne var ganske som forventet. Derudover henledte kassereren opmærksomheden på følgende punkter:

Vandforbrug aflæses nu regelmæssigt, således at vi kan holde bedre øje med dette i tilfælde af vandskader (der måske kan opdages tidligere).

Afskrivninger er primært på varmeanlæg, men dog helt som forventet.

Side 5: Likvide beholdninger – Allan Thaysen har løbende lavet likviditetsanalyse og kan oplyse at når vi er "hårdest" ramt er på ca. 100.000,- (således at vi ikke skal bruge en kassekredit hos banken).

Note 9: Prioritetsgælden i forbindelse med varmecentral – husk som sædvanlig at dette beløb kan fratrækkes i forbindelse med årsopgørelse til SKAT.

Kommentarer og spørgsmål til kassererens beretning:

På opfordring skal Allan Thaysen undersøge om det kan svare sig at lægge fælleslånet om. De individuelle (fælles)lån kan indfries – det vil dog være forbundet med nogle omkostninger. I forbindelse med varmeaflysning, kan det opfordres til at kontrollere selv, for at udelukke aflæsningsfejl fra ISTA.

4. Budget for 2014/15

Der er lagt op til et ”stille” år – hvilket betyder at eventuelle forsikringsskader, vil have indflydelse på budgettet (eller med andre ord – der er ikke afsat penge til disse eventualiteter). Der er afsat en ramme på 100.000 i budgettet til rådgiver i forbindelse med vedligeholdelses/investeringsplan. Det blev oplyst at rammen potentielt kan vise sig at være for lille og at bestyrelsen under skyldig hensyntagen til foreningens samlede økonomiske stilling, vil vurdere et eventuelt yderligere finansieringsbehov til brug for vedligeholdelses/investeringsplan.

Budgettet blev vedtaget.

5. Fastlæggelse af honorar til bestyrelsen

Vanen tro blev det foreslået at bestyrelsen bliver honoreret med en middag. Bestyrelsens honorar vedtaget med akklamation.

6. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag inden generalforsamlingen, hvorfor punktet bortfalder.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen (kasserer og to suppleanter)

Kasserer Allan Thaysen og suppleanterne Anne Sophie Hjermand og Jeppe Jørgensen var på valg. Anne Sophie ønskede ikke at genopstille. Cecilie Morgan var villig til at opstille som suppleant til bestyrelsen. Alle tre opstillede, Allan Thaysen, Jeppe Jørgensen og Cecilie Morgan, blev valgt med akklamation. Formand Christian Thune takkede efterfølgende Anne Sophie for hendes store arbejde i bestyrelsen, især i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 347, og udtrykte samtidigt stor tilfredshed med at vi med Cecilie stadig har en arkitekt i bestyrelsen. Som revisor valgtes endnu en gang Johan Skriver med ekstra akklamation.

8. Eventuelt

Det blev foreslået at generalforsamlingen fremover bør starte klokken 20. Bestyrelsen noterede sig dette. Naboen ved Pæredammen – det ville være en god ide at få en landmåler/landinspektør eller lignende til at etablere skel, idet naboen ”breder” sig noget nu.

Der blev udtrykt generel tilfredshed med sommerfesten og der var stemning for at den bør holdes hvert år; teltet kunne med fordel benyttes til at afholde generalforsamling efterfølgende. Bestyrelsen vil i øvrigt gerne nedsætte et festudvalg som kan varetage sommerfesten fremover.

Enkelte ville høre om vi havde undersøgt muligheden for fjernaflæsning af varmemåler. Bestyrelsen kunne oplyse at vi har været i dialog med ISTA om dette. Imidlertid vil en udskiftning til sådanne beløbe sig til ca. DKK 10.000,- per husstand (hvor der samtidigt må forventes en højere driftspris den enkelte, idet de skal skiftes/kalibreres hvert 5 år). En Energimåler koster ca. DKK 9.000,- og da disse antagelig må forventes at være mere præcise vil dette være et mere interessant alternativ. Bestyrelsen arbejder løbende med dette.

Det blev også foreslået at der vedlægges en Fuldmagtskabelon med indkaldelsen til generalforsamling, således at vi ikke risikerer endnu en gang ikke at være beslutningsdygtige.