



*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

Kgs. Lyngby den 28. februar 2018

## Referat af ordinær generalforsamling 20. Februar 2018

### Valg af dirigent.

Rene Simonsen blev valgt. Han startede med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. En optælling af de fremmødte viste, at 32 ejendomme var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

### 1. Bestyrelsens årsberetning.

Kristian Pedersen afgav beretning og startede med at introducere bestyrelsen.

- Formand Allan Junge (E49)
- Kasserer Dea Thisgaard (E37)
- Bestyrelsesmedlemmer: Kasper Baas (B40A), Philip Kildegaard (B42B) & Kristian Pedersen (X134).

Da formanden har haft meget travlt med sit arbejde i 2017, aflægges beretningen af Kristian Pedersen. Jan Henneberg udtrådte af bestyrelsen i slutningen af juli 2017, da han rejste til Afghanistan. Suppleant Philip Kildegaard indtrådte istedet.

-----  
Der er såvidt bestyrelsen er bekendt ikke solgt nogle huse i 2017.

I løbet af 2017 var der - udover generalforsamlingen - følgende fællesaktiviteter:

- Fastelavn 2017 var med god tilslutning. Vi var en 60-65 børn og voksne til et par hyggelige timer. Den netop afholdte fastelavn søndag den 11.02.2018 havde en noget lavere tilslutning - formodentligt pga sammenfaldet med skolernes vinterferie.
- Arbejdsdag: Der var god opbakning til arbejdsdagen søndag den 23. april 2017. Tennisbanerne og petanquebanen blev klargjort. Alle garageportene blev malet. Sandkassen blev toppet op med nyt sand. Legehustag, bænke m.m. blev malet og stierne blev skuffet og revet. For at holde gartnerudgifterne nede kan den nye bestyrelse overveje at indkalde til en ekstra 1/2 arbejdsdag efter sommerferien.
- Sommerfest. Der var god tilslutning til sommerfesten i august og vi havde en dejlig dag med en del børne loppeboder, boder for børnene, hoppeborg og turneringer for børn og voksne. Om aftenen var der sammenskudsgilde med mange lækre retter.

### Nøgledatoer i 2018:

Fastelavn:	Søndag d. 11.02.2018
Generalforsamling:	Tirsdag d. 20.02.2018 kl. 19.00 i Sognegården, Christianskirken
Arbejdsdage:	Lørdag d. 14. April 2018 og lørdag d. 01.09.2018
Sommerfest:	Lørdag d. 18. August 2018



*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

### **Anlægget:**

Anlægget har været passet de sidste 10 år af anlægsgartner Flemming Lyneborg - og også i 2017 har han holdt det tilfredsstillende. Vi har imidlertid fået regninger for 120.000 kr., hvilket gartneren forklarer er på grund af klimaforandringerne - der gør sæsonen længere. Vi vil imidlertid i 2018 sikre os, at budgettet på 105.000 kr. ikke overskrides. Den nye bestyrelse kan også overveje, at sende arbejdet i udbud. Det er ikke fordi den nuværende bestyrelse ikke har overvejet det - men en lav pris er ikke alt - pålidelighed er også en vigtig faktor.

### **Tennis:**

Tennisudvalget har holdt banerne i fin stand. Særlig tak til Mogens Carstensen og Henrik Andersen for det arbejde, de laver. Indtægterne fra tenniskontingent er faldet til 12.000 kr. Der er brugt 8.050 kr. til en træner for børnene - træner børnene ugentligt fra maj - oktober. Der er lavet nye bænke til tennisbanerne.

### **Garager:**

Efter at garagevedligeholdelsen blev afsluttet i 2016, har vi i 2017 renoveret fliseområderne på begge sider af garagerne. Vi fik 2 tilbud som stort set var ens (ca. 110.000 kr. incl. moms). Vi valgte anlægsgartnerfirmaet Anders Matthiessen - som vi fik anbefalet. Hen af vejen blev der aftalt en række ekstraarbejder - bl.a. nye regnvandsbrønde, nyt firkantet dæksel på samlebrønd, chaussesten ved tagnedløb, bump udført i chaussesten istedet for asfalt m.m.. I alt blev slutprisen på 160.000 kr. Dertil kommer noget VVS-arbejde med tilslutning af tagnedløbene til de nye tagbrønde. Bestyrelsen håber, at beboerne er glade for arbejdet - vi synes det er blevet pænt - og vil forblive pænt i mange år.

Garagerne har iøvrigt været fuldt udlejet hele året - og der står p.t. 14 på venteliste. Den der står først på ventelisten skrev sig op i 2010. **Ventelisten uddeles sammen med referatet af generalforsamlingen.**

### **Rotter/kloaksystemet:**

Der vil være en separat gennemgang af dette punkt. Her vil jeg blot nævne, at det fra midten af 2017 blev prioriteret højt af bestyrelsen - og ved slutningen af året fik vi en mail fra LTK - hvor de erklærede vores kloakker for rottefri. LTK havde været her 3-4 gange i de sidste måneder af 2017 - og under deres sidste besøg i december 2017 var der ikke observeret nogen aktivitet. Men som sagt vil bestyrelsen aflægge særskilt rapport under punkt 9.a.

### **Nabohjælp:**

Bestyrelsen har opsat nabohjælpskilte i portene og uddelt et Nabohjælp klistermærke til alle beboerne, som de kan sætte på deres hoveddør eller postkasse. Udover skiltene er ideen med Nabohjælp konceptet selvfølgelig at man skal hjælpe hinanden - bl.a. ved at være opmærksom i forhold til naboens hus, aftale at smide noget i naboens affaldscontainer når han/hun er ude at rejse, tømme naboens postkasse m.m.

### **Træprojekt:**

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at fælde de 2 høje træer på legepladsen - de tog solen i nogle haver på Buddingevej - og der blev nedsat et træudvalg, der fik til opgave at komme med forslag til, hvilke træer der skulle plantes istedet. Udvalget der bestod af Alice Ladsten, Annelise Hansen, Arne Nyholm, Jan Helge og undertegnede mødtes af nogle omgange og endte med at anbefale til bestyrelsen, at der blev plantet 11 lindetræer. Et stk. istedet for de fældede træer på legepladsen, 2 stk. i det nordlige hjørne (ved petanquebanen) og 8 stk. istedet for de nuværende træer omkring tennisbanen. Medlemmerne af udvalget besøgte forskellige lokaliteter med lindetræer: Jægersborg Alle, Søborg Torv, Hørsholm Kirke, Frederiksberg Alle. Men efter at dette var rundsendt til beboerne kom der en række protester - som gjorde at bestyrelsen besluttede at stoppe planerne. Protesterne gik især på at udskifte træerne omkring tennisbanerne. Udvalgets begrundelse var at udskifte træerne omkring tennisbanerne var dels for at få et andet udtryk i anlægget - men også fordi de nuværende træer udgør en risiko for beboerne med deres lange spidse torne.



*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

### **Legepladsen:**

Der har ikke været investeret i legepladsen - udover at den er blevet vedligeholdt - og der er indkøbt nogle ting til sandkassen.

### **Lys i portene:**

På grund af det store arbejde med at sikre kloakkerne mod rotter - besluttede bestyrelsen at nedprioritere dette punkt. Men der kommer hele tiden nye tekniske løsninger - og der er lagt trækror under fliserne - hvis man på et eller andet tidspunkt beslutter sig for at trække el-ledninger.

### **Andet:**

- Der er en del huse der ikke har malet døre og vinduer i de korrekte farver. Bestyrelsen har tidligere uddelt farvekoderne - og opfordrer beboerne til at få døre og vinduer malet i de korrekte farver. **Farveguide til døre og vinduer vedlagt.**
- Der er også nogle beboere som har monteret en udvendig emhættemotor. Man ønsker ikke selv larmen - men sender den i stedet ud til naboerne. Lokalplanen tillader ikke, at man monterer en udvendig motor.
- Generelt bør man orientere sig om reglerne i lokalplanen, før man begynder på diverse projekter. F.eks. fastlægger lokalplanen hvordan overdækkede terrasser eller markiser skal udføres - højden er 7 skifter over muråbningen. Denne regel er brudt i hvert fald et tilfælde.
- Der er indkøbt en Nilfisk højtryksrenser - som står i fællesgaragen. Bestyrelsen vil lave et system - hvor man skal notere hvem der har lånt den.
- Der er indkøbt en lille kloakrenser til de mindste regnvandsbrønde - så der nu skulle være en kloakrenser til alle typer af regnvandsbrønde.

### **I løbet af og efter beretningen var der forskellige kommentarer.**

- Arne Nyholm mente at græsset blev slået meget sent på sæsonen, hvor det ikke groede længere. Der kunne spares nogle penge her. Bestyrelsen vil tage det op med gartneren.
- Der blev spurgt, hvorfor der ikke var et forslag på generalforsamlingen om beplantning af træer. Bestyrelsen informerede, at der efter en del protester mod at fælde tornetræerne omkring tennisbanerne, ikke havde været arbejdet med træproblematikken - kloakkerne havde haft førsteprioritet.
- En kommentar: Hvad med at give Buddingevej fortrinsret til garager, når letbanen kommer. Der var bred enighed om, at hvis man vil fremme dette - skal det stilles som forslag til en generalforsamling.

### **Bestyrelsens beretning for 2017 blev herefter godkendt med bifald.**

## **2. Regnskab for 2017 med status. (vedlagt)**

Kasseren Dea Thisgaard forelagde regnskabet for 2017.

Samlede indtægter lød på kr. 323.965. Samlede udgifter kr. 419.122. Underskud kr. 95.157)

De vigtigste grunde til underskuddet var en overskridelse af budgettet på gartner på kr. 15.000, på garager (Fliseområder foran garagerne) på kr. 66.000 kr. og på reparation af ledningsanlæg (kloak) på kr. 24.000.

### **Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen - vedlagt.**

## **3. Bestyrelsens forslag til budget for 2018 (vedlagt).**

Kassereren fremlagde bestyrelsens forslag til budget.

(Samlede indtægter: kr. 401.000 Samlede udgifter: kr. 315.000 Overskud: kr. 86.000)



*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

Der var flere indsigelser mod at hæve det årlige driftstilskud til kr. 4.000. Bestyrelsens argument var, at man ønskede at få dækket underskuddet i 2017, således at kassebeholdningen kom op på et niveau omkring de

100.000 kr. Diskussionen endte med at man satte det årlige driftstilskud ned til kr. 3.000 og at man i 2018 ekstraordinært indbetalte kr. 1.000.

Et andet punkt som blev debatteret var bestyrelsens forslag om at hæve udgifterne til bestyrelsen/administration fra kr. 8.000 til kr. 20.000. Bestyrelsens argument var, at arbejdsomfanget var ret stort og som et alternativ til f.eks. at ansætte en administrator, som ville koste mellem 50-100 tusinde kroner, ville man honorere bestyrelsen med kr. 3.000 per medlem. Derudover var der afsat kr. 5.000 til diverse udgifter til papir, trykning, administrator, PC program m.m. Selv om der var anerkendelse af bestyrelsens arbejde, var der flere der var imod stigningen.

**Bestyrelsens forslag faldt ved en afstemning.**

**Et forslag om at skille budgetposten, således at der blev afsat kr. 10.000 til at honorere de 5 bestyrelsesmedlemmer (kr. 2.000 per medlem) og kr. 5.000 til administration – blev vedtaget.**

**Det samlede 2018 budget blev herefter vedtaget – vedlagt**

**(Samlede indtægter: kr. 401.000 Samlede udgifter: 310.000 Budgetteret overskud: 91.000)**

#### **4. Valg til bestyrelse og valg af suppleanter.**

Kasper Baas (B40A) blev genvalgt. Rene Simonsen (X142) og Jan Helge (B24A) blev valgt ind i bestyrelsen i stedet for Allan Junge (E49) og Jan Henneberg (E51) der begge fratrådte. Som suppleanter blev valgt Philip Kildegaard (B42B) og Annette Dindorp (E45).

**Oversigt over bestyrelse og udvalg vedlagt som bilag.**

#### **5. Valg af to revisorer og suppleanter.**

Per Preben Andersen (E55) og Bardur Knudsen (B18A) blev genvalgt.

#### **6. Valg af tennisudvalg.**

Se bilag

#### **7. Valg af festudvalg**

Se bilag

#### **8. Valg af legepladsudvalg/anlægsudvalg**

Se bilag

#### **9. Indkomne forslag indkommet rettidigt jf. §8.:**

##### **9.a. Kloakkerne.**

**Status og planer for de(t) kommende år.**

**Bestyrelsens kloakudvalg ved Rene (X142), Jan Helge (B24B), Kasper (B40A) & Kristian (X134)**



### *Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

Rene informerede om arbejdet i 2017 og planerne for 2018. Udvalget havde i 2018 gennemgået og repareret alle samledebrøndene. Der var isat 10 rottespærrer således at der ikke kunne komme rotter ind i vores kloakledningerne fra kommunens kloaksystem. Vores kloakledninger blev i slutningen af 2017 erklæret rottefri. Planerne for 2018 er at gennemføre en TV-inspektion af vores fællesledninger. På baggrund af dette vil bestyrelsen fremlægge en handlingsplan på 2019 generalforsamlingen.

#### Kommentarer:

- Tydelig pixi anvisning til beboere vedr. vedr. brug af toiletter og hvordan man vedligeholder regnvandsbrønde. Og hvad gør man, hvis har man mistanke om brud/rotter.
- Hvis beboerne i forbindelse med brud på deres (egen) stikledning ligger inde med videofilm af hovedkloakledningen, bedes de sendt på mail (eller usb) til Kasper (B40A) kasper@baas.dk
- Beboerne der er med i den fælles Codan husforsikring skal være opmærksom på, at der er en høj selvrisiko (op til 70 %) i tilfælde af brud på de gamle kloak stikledninger. Der har været eksempler i 2017/18, hvor beboere har måtte betale mellem 10-20 tusinde dkk i egenbetaling. En individuel privat husforsikring dækker normalt hele udgiften – minus en mindre fast selvrisiko.
- **Tre sider fra Renes præsentation vedlagt.**

#### **9.b. Hunde i anlægget**

Hundeejere bedes vise hensyn til de øvrige beboere, i forhold til at hunde i videst mulig omfang ikke gør i anlæggets havesider og i forhold til tidspunkt for luftning på havesiden.

Forslagsstiller: Gitte Severs (E73)

- På grund af sygdom var forslagsstilleren ikke tilstede, men generalforsamlingen diskuterede problematikken og det henstilles at hundeejere sikrer sig, at deres hunde ikke generer andre – specielt ikke om natten, når folk sover. Derudover vil det blive indskærpet, at hunde skal være i snor.

#### **9.c RADON**

Beboerne har modtaget brev vedr. Radon fra LTK. Er der nogle af beboerne, der har gjort sig nogle erfaringer ?

Forslagsstiller Signe Kildegaard (B42B)

- Ingen på generalforsamlingen havde nogen erfaringer med Radon. Men 3 (4) af de tilstedeværende havde reageret på kommunens brev – og var i gang med at måle radon indholdet i deres huse. De blev opfordret til at informere bestyrelsen om resultatet – når det foreligger. Bestyrelsen vil informere resten af beboerne.

#### **10. Eventuelt.**

- Arne Nyholm opfordrede til at Graffiti på garagerne (ved petanquebanen) blev fjernet på arbejdsdagen.
- Enighed om forsøg med ekstra arbejdsdag i 2018 - som bliver første lørdag i september (d.1.9.2018).

#### **Referatet godkendt af bestyrelsen og dirigenten på bestyrelsesmøde den 27. Februar 2018**

#### Bilag:

- 1) Oversigt over bestyrelsen og udvalg
- 2) Godkendt regnskab for 2017
- 3) Godkendt budget for 2018
- 4) Præsentation fra forslag 9.a Kloakkerne
- 5) Garager, status/venteliste
- 6) Farveguide til døre og vinduer