



Ejerlaget for De Engelske Røkkehuse i Kgs. Lyngby

Referat af den ordinære generalforsamling afholdt mandag den 24. februar 2020 i Christianskirkens mødelokaler

1). Velkomst/valg af dirigent:

Formanden bød velkommen og præsenterede bestyrelsen. En særlig velkomst til rådgivende ingeniør Kristian Rahbek. Der blev udtalt mindeord for Jan Andersen, og endeligt takkede formanden Dea Thisgaard for hendes store arbejde i bestyrelsen og ønskede hende held og lykke fremover.

Bestyrelsen foreslog Mads Langtved som dirigent, og han blev valgt med akklamation. Dirigenten startede med at konstatere, at formalia med hensyn til indkaldelse til en generalforsamling var opfyldt, og at generalforsamlingen dermed var lovlig.

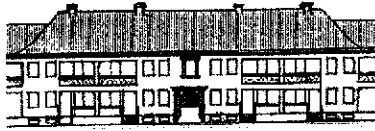
2). Optælling af medlemmer tilstede/fuldmagter:

48 husstande var repræsenteret heraf 10 ved fuldmagt.

3). Status og færdiggørelse af kloakprojekt – ved bestyrelsen/Kristian Rahbek (notat vedlagt indkaldelsen):

René Simonsen redegjorde kort for projektets baggrund og forløb. Generelt var det gået godt, og samarbejdet mellem de involverede parter havde fungeret godt. Det sidste arbejde med finpudsning af huller for stikledninger mm. udføres i løbet af marts måned. Der har været nogle ekstraarbejder, som ikke var inkluderet i kontrakten med Aarsleff. Omkostningerne for disse arbejder andrager Kr. 151.099. Dette beløb dækkes delvist af de penge, som var afsat i budgettet til uforudsete udgifter Kr. 51.035. Hertil kommer et beløb på Kr. 7.905, som vi vil modtage fra Codan som skadeserstatning i forbindelse med den ene af opgravningerne på B26a. Bestyrelsen foreslår at dække resten af beløbet ved dels en ekstraopkrævning på Kr. 1.000 per husstand og dels ved et træk på Kr. 16.159 fra foreningens egenkapital. Fra salen kom der enkelte forslag om alternative fordelinger. Dirigenten satte bestyrelsens forslag til afstemning ved håndsoprækning. Der blev talt mindst 34 stemmer for og 1 imod. Forslaget var hermed vedtaget.

Udover dette foreslog bestyrelsen, at vi reparer defekte grenrør på hovedstikledningen. I forbindelse med, dels den gennemførte TV-inspektion af private stikledninger og dels med observationer fra friskæring af huller i stømpeforingen til de private stikledninger, er der registreret en del skader af kategori 3 og 4, som kræver udbedring hurtigst muligt. Vi kender ikke det nøjagtige tal på defekte grenrør, men ved ekstrapolation ud fra det antal skader, der blev fundet ved udførte TV-inspektioner af de private stikledninger, kan et forsigtigt skøn være 20-25 grenrør, der skal fores. Vi har tilbud fra SEM Kloakservice, at en grenrørsforing koster Kr. 8.125 inkl. moms. Med 20 grenrør vil det blive Kr. 162.500 – ca. 2.000 Kr. per husstand. Dertil kommer udgifter til TV-inspektion på 20.000-40.000 Kr.



Ejerlaget for De Engefleks Rækkehuse i Kopi, Lyngby

På baggrund af dette foreslås det, at bestyrelsen arbejder videre med vurdering af behov for grenrørsforinger og bemyndiges til at opkræve op til Kr. 3.000 per husstand – når omfang er kendt. Overstiger beløbet Kr. 3.000, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling.

Herefter kom der en livlig diskussion med gode indlæg fra salen. Specielt nævnte Carl Eric Falbe Hansen, Klaus Thorn og Helge Nielsen, at beboere, som have fået udført en TV-inspektion af deres stikledninger og der fået besked, om skader der skal udbedres, måske skulle vente med at sætte dette i gang, til grenrørvurderingen var klar.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Der blev talt 34 for og 4 imod. Forslaget var hermed vedtaget.

Opmærksomheden henledes på, at der i teksten til indkaldelsen til generalforsamlingen under punkt 3 specifikt er nævnt det store beløb, som er indbetalt af medlemmerne $76 \times 16.000 = 1.216.000$ Kr. til strømpeforingsprojektet. Dette projekt er et særprojekt, og de indbetalte beløb er indsat på en særkonto hos Nordea (kloakkontoen), hvorfra de respektive beløb til Aarsleff betales, når regningerne er godkendt af Kristian Rahbek. Når projektet er afsluttet, aflægges der særskilt regnskab for projektet til beboerne.

Hvis man skal have lavet arbejde på sin egen private stikledning, så har bestyrelsen gode erfaringer med følgende kloakfirma:

Brdr. Thaning VVS & Kloak Aps.

Parcelvej 95, 2830 Virum

Tlf.: 70 25 88 18

E-mail: info@70258818.dk

Det kan i same forbindelse nævnes, at bestyrelsen har meget dårlige erfaringer med firmaet MP Entreprise fra Helsingør.

4). Bestyrelsens årsberetning:

Den fulde årsberetning blev husstandsømdelt lørdag den 22. februar og skal ikke her gengives i sin helhed. Man kan finde den på vores hjemmeside. Formanden gennemgik beretningen kursorisk.

Generelt havde der været et godt samarbejde i bestyrelsen året igennem. På grund af kloakprojektet havde der været meget at tage sig af, men alle havde taget sin tørn med et godt resultat.

Der var ikke registreret nogen hushandler i løbet af året, Fastelavn, arbejdsdagene 13. april og 1. september gik godt, og der havde været stor tilslutning til 90 års sommerfesten.



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Formanden takkede tennisudvalget, fordi de har passet banerne så godt. Alle garagerne har været udlejet hele året, og for tiden står der 16 beboere på venteliste. I den forbindelse blev det påpeget, at garagerne kun må anvendes til deres primære formål. Opbevaring af møbler, kanoer og kajaker samt andet habengut er ikke tilladt jvf. lejekontraktens bestemmelser. Bestyrelsen ser sig tvunget til at overvåge at bestemmelserne overholdes. Overtrædelse heraf vil medføre opsigelse af lejemålet. Selv om garagerne generelt er i god stand, hælder bagvæggene i garagerne 2, 3 og 4 faretruende ud af, og på sigt kan det blive nødvendigt, at få dem revet ned og genopbygget med nye fundamenter.

Spørgsmålet om etablering af et automatisk aktiveret batteridrevet lysarmatur i indkørselsportene blev nævnt, men det vil kræve accept fra beboerne i porthusene.

Der har ikke været indbrud i det forløbne år – måske hjælper nabohjælpskiltene.

Formanden roste foreningens hjemmeside (www.de-engelske-raekkehuse.com), hvor man kan finde alle relevante oplysninger om De Engelske Rækkehuse. Tak til Kasper for at passe hjemmesiden.

Herefter påpegede formanden, at det er utilfredsstillende, at så mange beboere ikke følger de gældende regler for maling af døre og vinduer. Det burde være en selvfølge, at alle slutter op om det punkt. Bestyrelsen vil eventuelt overveje tiltag, som kan ændre denne situation. Desuden blev det nævnt, at henstilling af affald såsom juletræer, grusbunker, betonklodser – "you name it" – på flisepladserne ved indkørslerne til garagegården ikke er tilladt. Det er vores håb, at vedkommende, der har efterladt et skaldet juletræ, omgående fjerner det.

Kasper Baas gennemgik situationen omkring fællesanlægget. Han har tæt kontakt med vores gartner, om de ting der skal udføres. Der er ønske om at hækkene bliver klippet kraftigt ned i år. Gartneren har sagt, at han ikke har de nødvendige redskaber til at klippe de tykke bøgegrene over, så det overvejes at hyre et firma, som kan påtage sig den opgave.

Efter disse oplæg kom der gode indlæg fra salen. Mette Harder påpegede, at det er et stort problem, at hækkene ind til de enkelte haver ikke klippes tilstrækkeligt ind. Bestyrelsen skal derfor anmode samtlige beboere om at holde deres hække klippet, så de ikke rækker ud over stierne. Magrete Thomsen (X136) påpegede, at parkering af fremmede biler i garagegården er et voksende problem. Bestyrelsen bør overveje, hvilke tiltag der kan tages, for at reducere antallet af fremmede biler i garagegården.

5). Regnskab for 2019:

Dea Thisgaard gennemgik posterne i årsregnskabet og kunne konstatere, at der ikke var udestående restancer fra for sent betalende medlemmer, så indtægtssiden behøvede ingen kommentarer.



Ejerlaget for De Engelske Røkkehuse i Kgs. Lyngby

Hvad angår udgifter, så er gartneren traditionelt den største post. Størrelsen er delvis klimabestemt. Kasper har holdt tæt kontakt med Dea om de indkommende regninger og taler med gartneren, hvis det fakturerede beløb stiger for voldsomt. Men det er opfattelsen, at hans priser er rimelige. Posten reparation af ledningsanlæg kan synes høj, men den indeholder en rate til vores rådgivende ingeniør og udgifterne til frilæggelse af de to inspektionsbrønde, som Ejerlavet havde påtaget sig udgifterne for.

På statusbalancen er der ikke nogen kommentar til aktivsiden. For passiverne er der til posten anden gæld føjet en note.

Punktet afsættelse vedrørende klagesag mod MP Entreprise på 27.212,50 er efter forhandling med Codan blevet reduceret til Kr. 10.400 takket værende formandens og Renés ihærdige protester overfor en særdeles uheldig indblanding i sagen fra Codans side.

Regnskabet blev taget til efterretning uden kommentarer. Kopi af årsregnskabet 2019 med status er vedhæftet som bilag til referatet.

6). Bestyrelsens forslag til budget for 2020:

Dea Thisgaard fremlagde derefter bestyrelsens budget for det kommende år. Efter kort gennemgang af de enkelte punkter blev budgettet vedtaget af forsamlingen. Kopi af budget 2020 er vedhæftet som bilag til referatet.

7). Valg til bestyrelse og valg af suppleanter:

På valg er efter tur René Ullerslev (X142), Kasper Baas (B40a) og Jan Helge (B24a). Alle er villige til genvalg og blev valgt med akklamation.

Dea Thisgaard (E37) fraflytter sit hus. Nyt medlem skal vælges. Bestyrelsen har foreslået Annette Dindorp E45 som nyt medlem. Annette blev valgt in absentia.

På valg er suppleanter (p.t. Philip Kildegaard B42b, samt Annette Dindorp E45). Philip Kildegaard er villig til genvalg. Stig Lyager (E85) er villig til af indtræde som suppleant.

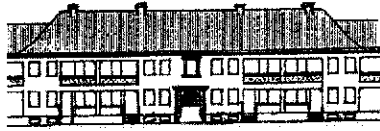
8). Valg af to revisorer:

Per Preben-Andersen E55 og Bardur Knudsen B18a er begge villige til genvalg og blev valgt.

9). Valg af tennisudvalg:

P.t. er Peter Greisen X140, Mogens Carstensen E69, Mads Kornbech X162, Peter Harden B32b, Henrik Andersen B20b, Philip Kildegaard B42b og René Simonsen X142 medlemmer af udvalget og formodes alle villige til genvalg.

Yderligere to kandidater blev valgt Mads Langtved (B32a) og Henrik Jessen Hansen (B46b)



Ejerlaget for De Engliske Postkæder i Kjøp. Lyngby

10). Valg af festudvalg:

P.t. er Malene Dinesen, E41, Lotte Nyholm E71, Pernille Harden B32b, Vibeke Andersen B20b, Steen Salomonsen E63 & Dea Thisgaard E37 medlemmer. Dea, Vibeke og Malene ønsker ikke længere at være med. Som nye medlemmer indtræder Sara B46b, Kasper Baas B40a

11). Valg af legepladsudvalg.

P.t. er Kasper Baas B40a & Søren A. Glavind B40b medlemmer. Begge formodes at fortsætte

12). Valg af anlægsudvalg.

P.t. er Kasper Baas B40a, René Simonsen X142 & Arne Nyholm E43 medlemmer. Alle tre formodes at fortsætte

13). Indkomne forslag indkommet rettidigt jf. §8.:

Hundeadfærd i anlægget – ved Lene Nyholm

Lene Nyholm oplyste, at der nu er mere end 20 hunde i bebyggelsen, og for at forhindre at der opstår et "Doggykrati" i anlægget, må alle hundeejere indordne sig de gældende regler for hundes færden i anlægget. Det er ikke alle børn, der henrykte for de små væsener. Det samme gælder for enkelte voksne af begge køn.

Sjovt nok eksisterer der et ordensreglement for Ejerlagets fællesanlæg, der siger, at hunde skal være i snor eller under stram kontrol, når de færdes i anlægget. Ved luftning af hunde i anlægget skal man altid medbringe en plastpose til opsamling af hundeefterladenskaber. Et godt forslag fra en aktiv hundeluffer er, at man fortrinsvis skal lufte sin hund udenfor anlægget. Det er ikke tilladt at skille sig af med posen ved at lægge den i affaldsbeholderen ved legepladsen.

Hermed på forhånd bestyrelsens tak for at udvise hensyn med sin hunds adfærd.

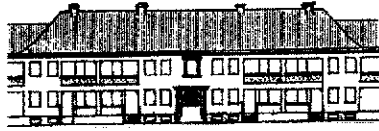
Et stort **VUF** til Lene.

14). Eventuelt.

Under behandling af et tidligere punkt på dagsordenen nævnte Lene Nyholm, at hun havde set en rotte på terrassen et par dage tidlige. Det skal fra bestyrelsens side oplyses, at ser man rotter i det det fri, skal dette indrapporteres til LTKs rottebekæmpelseskontor. I skrivende stund har referenten erfaret, at rotten omkring E43 (og B24a) ikke er mere.

Signe (B42b) oplyste, at hun og Philip havde haft problemer med rotter omkring deres skraldespand. LTF havde anbefalet dem at udskifte skraldeposestativ med en lukket plastcontainer, som dem der bruges til afhentning af haveaffald. Dette havde løst problemet med strejffrotter. Bestyrelsen vil kontakte LTF for at høre mere om denne mulighed.

Jan Helge oplyste, at det internt blandt bestyrelsesmedlemmerne var aftalt, at han skal overtage hvervet som kasserer efter Dea. Det gør han funktionelt i det øjeblik dette referat er godkendt af dirigenten og omdelt til beboerne. Første opgave er at uddele en opkrævning på Kr. 1.000 til delvis dækning af de varslede ekstraomkostninger til foringsprojektet.

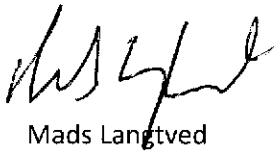


Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Til slut rettede Jan Henneberg en tak til bestyrelsen for det store og kompetente arbejde den havde udført.

27. februar 2020

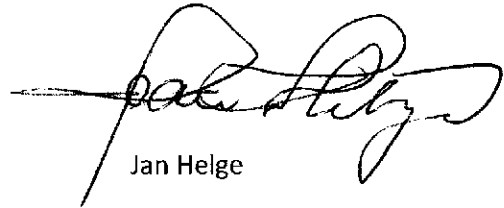
Som dirigent



Mads Langtved

27. februar 2020

Som referent



Jan Helge

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Årsregnskab 2019

| | | Regnskab 2019 | Budget 2019 | Regnskab 2018 |
|--|----------|------------------|-----------------|------------------|
| Indtægter | | | | |
| Driftstilskud 76 medlemmer x | 2.500,00 | 190.000 | 190.000 | 228.000 |
| Ekstraordinær indbetaling 76 medlemmer x | 1.000,00 | - | - | 76.000 |
| Garageleje 21 garager x | 4.000,00 | 84.000 | 84.000 | 84.000 |
| Tenniskontingent | | 14.248 | 13.000 | 14.638 |
| | | | | |
| Indtægter i alt | | 288.248 | 287.000 | 402.638 |
| Udgifter | | | | |
| Afgifter | | -416 | -3.000 | -2.364 |
| Forsikringer | | -7.230 | -7.000 | -6.616 |
| Gartner | | -110.366 | -100.000 | -72.687 |
| Garager vedligeholdelse | | -5.160 | -10.000 | - |
| Tennis vedligeholdelse og træner | | -11.688 | -20.000 | -34.193 |
| Anlæg | | -20.907 | -30.000 | -13.013 |
| Legeplads | | -15.761 | -15.000 | -6.798 |
| Ejerlagsfester | | -21.774 | -20.000 | -11.983 |
| Bestyrelse og administration | | -10.000 | -10.000 | -10.000 |
| Administration | | -6.408 | -5.000 | -3.786 |
| Bankrenter og gebyrer | | -822 | -2.000 | -1.651 |
| Reparation ledningsanlæg | | -78.581 | -62.000 | -143.774 |
| Andre uforudsete udgifter | | - | -3.000 | - |
| | | | | |
| Udgifter i alt | | -289.112 | -287.000 | -306.865 |
| | | | | |
| Overskud + / underskud - | | -864 | - | 95.773 |

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Budget 2020

| | | Budget 2020 | Regnskab 2019 | Budget 2019 |
|----------------------------------|-------|-----------------|------------------|-----------------|
| Indtægter | | | | |
| Driftstilskud 76 medlemmer x | 2.000 | 152.000 | 190.000 | 190.000 |
| Garageleje 21 garager x | 4.400 | 92.400 | 84.000 | 84.000 |
| Tenniskontingent | | 13.600 | 14.248 | 13.000 |
| Andre indtægter | | - | - | - |
| Indtægter i alt | | 258.000 | 288.248 | 287.000 |
| Udgifter | | | | |
| Afgifter | | -3.000 | -416 | -3.000 |
| Forsikringer | | -7.000 | -7.230 | -7.000 |
| Gartner | | -115.000 | -110.366 | -100.000 |
| Garager vedligeholdelse/fliser | | -10.000 | -5.160 | -10.000 |
| Tennis vedligeholdelse og træner | | -15.000 | -11.688 | -20.000 |
| Anlæg | | -25.000 | -20.907 | -30.000 |
| Legeplads | | -15.000 | -15.761 | -15.000 |
| Ejerlagsfester - 90 år i 2019 | | -10.000 | -21.774 | -20.000 |
| Bestyrelse | | -10.000 | -10.000 | -10.000 |
| Administration | | -5.000 | -6.408 | -5.000 |
| Bankrenter og gebyrer | | -3.000 | -822 | -2.000 |
| Reparation ledningsanlæg | | -20.000 | -78.581 | -62.000 |
| Andre uforudsete udgifter | | -20.000 | - | -3.000 |
| vedr. strømpeforingsprojekt | | -30.000 | - | - |
| Udgifter i alt | | -288.000 | -289.112 | -287.000 |
| Overskud + / underskud - | | -30.000 | -864 | - |

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Status 31. december 2019

| | Regnskab 2019 | Regnskab 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Aktiver | | |
| Likvide midler | 189.072 | 170.100 |
| Andre tilgodehavender | 11.754 | 18.464 |
| Forudbetalt hjemmeside | 786 | 1.835 |
| Aktiver i alt | 201.612 | 190.398 |
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Frie reserver | 147.482 | 51.709 |
| Overført overskud/underskud | -864 | 95.773 |
| Egenkapital i alt | 146.618 | 147.482 |
| Anden gæld | 54.994 | 42.916 |
| Passiver i alt | 201.612 | 190.398 |
| Den enkelte ejendoms andel af af formuen udgør | 1.929 | 1.941 |

Bestyrelsen for Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Kristian Pedersen Jan Helge

Kasper Raas Rene Ullerslev Simonsen Dea Lund Thisgaard

Vi har revideret årsregnskabet 2019. Regnskabet giver et retvisende billede af ejerlagets indtægter, udgifter, aktiver og passiver.

Årsregnskabet 2019 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revisor for Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Per Preben-Andersen

Bardur Knudsen

Status per 18. februar 2020

De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

| Garage nr | Lejer | Adresse |
|-----------|-------------------------|---------|
| 1 | Bjarne Olsen | X 136 |
| 2 | Marianne Jelved | B44B |
| 3 | Gitte Lindberg | B34A |
| 4 | Mette Brandt Nielsen | B34B |
| 5 | Jan Henneberg | E51 |
| 6 | Per Preben Andersen | E55 |
| 7 | Søren Spangenberg | B24B |
| 8 | Niels Groth | E39 |
| 9 | Charlotte Havsteen | X128 |
| 10 | Knudsen/Larsen | X152 |
| 11 | Ole Strøm Nielsen | B42A |
| 12 | Harder Rasmussen | E77 |
| 13 | Eivind Lund | X156 |
| 14 | Carsten Hansen | B38A |
| 15 | Peter Harden | B32B |
| 16 | Fællesgarage | |
| 17 | Malene Rying | X154 |
| 18 | Arne Nyholm | E43 |
| 19 | Annette Falbe Hansen | E67 |
| 20 | Jan Helge | B24A |
| 21 | Peder Kristian Pedersen | X134 |
| 22 | Anders Svensson | B28B |

Venteliste

| | Dato skrevet op: |
|---------|------------------|
| 1 B36B | 25.03.2011 |
| 2 E35 | 01.12.2012 |
| 3 E49 | 21.05.2013 |
| 4 B42B | 22.05.2013 |
| 5 X130 | 21.09.2013 |
| 6 B22A | 01.02.2014 |
| 7 X142 | 20.05.2015 |
| 8 E71 | 01.11.2015 |
| 9 E65 | 09.02.2016 |
| 10 B40A | 10.02.2016 |
| 11 E53 | 18.01.2017 |
| 12 B40B | 25.01.2018 |
| 13 B32A | 01.07.2018 |
| 14 B26A | 01.08.2018 |
| 15 B46B | 18.08.2018 |
| 16 B26A | 03.10.2018 |

Listen ajourføres af Kristian Pedersen
(kristian.pkp.11@live.com)