



*Ejerlaget for De Engelske Rættelohuse i Kgs. Lyngby*

OMDELES SENEST SØNDAG DEN 16. FEBRUAR 2020 –  
8 DAGE FØR GENERALFORSAMLINGEN JÆVNFØR FORENINGENS LOVE §6

---

## Ordinær Generalforsamling

Mandag den 24. februar 2020 kl. 19:00

i Christianskirkens mødelokaler

### Dagsorden:

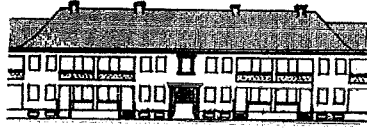
1. Velkomst - valg af dirigent
2. Optælling af medlemmer tilstede/fuldmagter.
3. Status og færdiggørelse af kloakprojekt – ved bestyrelsen/Rådgivende Ingeniør Kristian Rahbek (notat vedlagt)
4. Bestyrelsens årsberetning.
5. Regnskab for 2019 (vedlagt)
6. Bestyrelsens forslag til budget for 2020 (vedlagt)
7. Valg til bestyrelse og valg af suppleanter.
  - a. På valg er efter tur Rene Ullerslev (X142), Kasper Baas (B40A) og Jan Helge (B24A) Alle er villige til genvalg.
  - b. Dea Thisgaard (E37) fraflytter. Nyt medlem skal vælges.
  - c. På valg er suppleanter. (p.t. Philip Kildegaard B42B, samt Annette Dindorp E45)
8. Valg af to revisorer. (p.t. Per Preben-Andersen E55 og Bardur Knudsen B18A).
9. Valg af tennisudvalg. (P.t. Peter Greisen X140, Mogens Carstensen E69, Mads Kornbech X162, Peter Harden B32B, Henrik Andersen B20B, Philip Kildegaard B42B & Rene Simonsen X142).
10. Valg af festudvalg (p.t. Malene Dinesen, E41, Lotte Nyholm E71, Pernille Harden B32B, Vibeke Andersen B20B, Steen Salomonsen E63 & Dea Thisgaard E37)
11. Valg af legepladsudvalg. (p.t. Kasper Baas B40A & Søren A. Glavind B40B)
12. Valg anlægsudvalg. (p.t. Kasper Baas B40A, Rene Simonsen X142 & Arne Nyholm E43).
13. Indkomne forslag indkommet rettidigt jf. §8.:
  - 12.a. Hundeadfærd i anlægget – ved Lene Nyholm
13. Eventuelt.

Der bydes på diverse forfriskninger.

Mvh

Bestyrelsen

2/12



*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

Hvis du er forhindret i at deltage i 2020 generalforsamlingen gælder følgende paragraf i ejerlavets regler:

**§ 12**

*Et medlem, som er forhindret i at overvære generalforsamlingen, kan befuldmægtige et andet medlem til at møde i sit sted og til at stemme på generalforsamlingen. Det befuldmægtigede medlem skal ved mødets begyndelse aflevere fuldmagten til den af generalforsamlingen valgte dirigent. Intet medlem kan repræsentere flere end 3 medlemmer ved fuldmagt.*

For at give fuldmagt kan man f.eks. bruge nedenstående formular, som afleveres til dirigenten:

-----

# Fuldmagt

Undertegnede medlem af Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Navn: \_\_\_\_\_

Ejer af ejendommen: Buddingevej nr. \_\_\_\_\_

Chr. X Allé nr. \_\_\_\_\_

Engelsborgvej nr. \_\_\_\_\_

giver hermed fuldmagt til: \_\_\_\_\_,

som er ejer af ejendommen: \_\_\_\_\_

til på mine vegne at stemme på ejerlavets ordinære generalforsamling den 24. februar 2020.

Kgs. Lyngby den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Underskrift)



3/12

10. Februar 2020

*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby***Generalforsamling 24. Februar 2020****Pkt 3 - Status og færdiggørelse af kloakprojekt**

Renoveringen af hovedkloakledningerne blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling 17. September 2019. Der blev underskrevet kontrakt med Aarsleff den 17. Oktober 2019 på strømpeføring af hovedkloakledningerne på både for- og bagside af husene – i alt ca. 1.200 meter. Den samlede kontraktsum med Aarsleff er kr. 1.110.965. **Det samlede budget lød på kr. 1.216.000 og inkluderede kr. 54.000 til ingeniør og kr. 51.035 til uforudsete udgifter (1.110.965 + 54.000 + 51.035 = 1.216.000). Hvert hus indbetalte kr. 16.000.**

Strømpeføringen blev gennemført i løbet af november og december 2019. Først skulle de gamle betonrør renses omhyggeligt og tv-inspiceres. Derefter blev der ført en strømpe ind i det gamle rør og efter nogle timers hærdning har vi en ny plast-kloakledning. Til sidst kom et nyt sjak og skar hul til husenes stikledninger. Samlet set forløb arbejdet efter planen – og samarbejdet mellem beboerne, bestyrelsen, ingeniør Kristian Rahbek og Aarsleff har været godt. Efter strømpeføringen var slut blev der gennemført en ny tv-inspektion for at se om strømpen sidder korrekt, og om alle stikledninger var skåret korrekt op m.m. Når vores rådgivende ingeniør Kristian Rahbek har godkendt tv-inspektionen og de sidste ting er udbedret – foretages den sidste betaling til Aarsleff.

**Ekstraarbejde der ikke var inkluderet i kontrakten med Aarsleff:**

* 2 nye spulebrønde ved porte	kr.	13.000
* TV-inspektion af ledning til garageanlæg	kr.	4.500
* leje af toiletvogn	kr.	13.312
* to opgravninger Buddingevej 26A	kr.	42.662
* skæring af rør der stak ind i hovedledning	kr.	12.000
* skæring af 21 ekstra stikledninger ift til Kyrstings TV-inspektion	kr.	65.625

I alt kr. 151.099

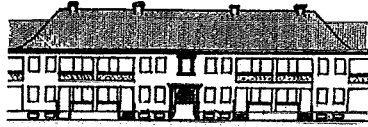
=====

**Finansieres ved:**

* afsat i budgettet til uforudsete udgifter	kr.	51.035
* foreningens Egenkapital	kr.	16.159
* Codan andel af opgravning B26A	kr.	7.905
* ekstraoprævning 1.000 kr. per husstand	kr.	76.000

I alt kr. 151.099

=====



4/12

10. Februar 2020

*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

I forbindelse med projektets gennemførelse har det vist sig, at der er skader på nogle af de grenrør, der er på hovedledningen – og som husenes stikledninger er tilsluttet. Det er derfor nødvendigt at foretage et antal grenrørsforinger.

Dette behandler bestyrelsen i tæt samarbejde med vores rådgivende ingeniør Kristian Rahbek. Når vi ved mere om omfanget vil beboerne blive orienteret. En grenrørsforing koster kr. 8.125 kr. incl. moms. Hvis det f.eks. er nødvendigt at foretage 20 grenrørsforinger vil det blive kr. 162.500 – ca. 2.000 per husstand. Dertil kommer udgifter til TV-inspektion af grenrørene.

**På baggrund af ovenstående indstilles det til generalforsamling til beslutning:**

- **At bestyrelsen opkræver 1.000 kr. fra hver husstand til færdiggørelse af strømpeforingen af hovedledninger.**
- **At bestyrelsen arbejder videre med vurdering af behov for grenrørsforinger og bemyndiges til at opkræve op til 3.000 kr. per husstand – når omfang er kendt. Hvis beløbet overstiger 3.000 kr. indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.**

5/12

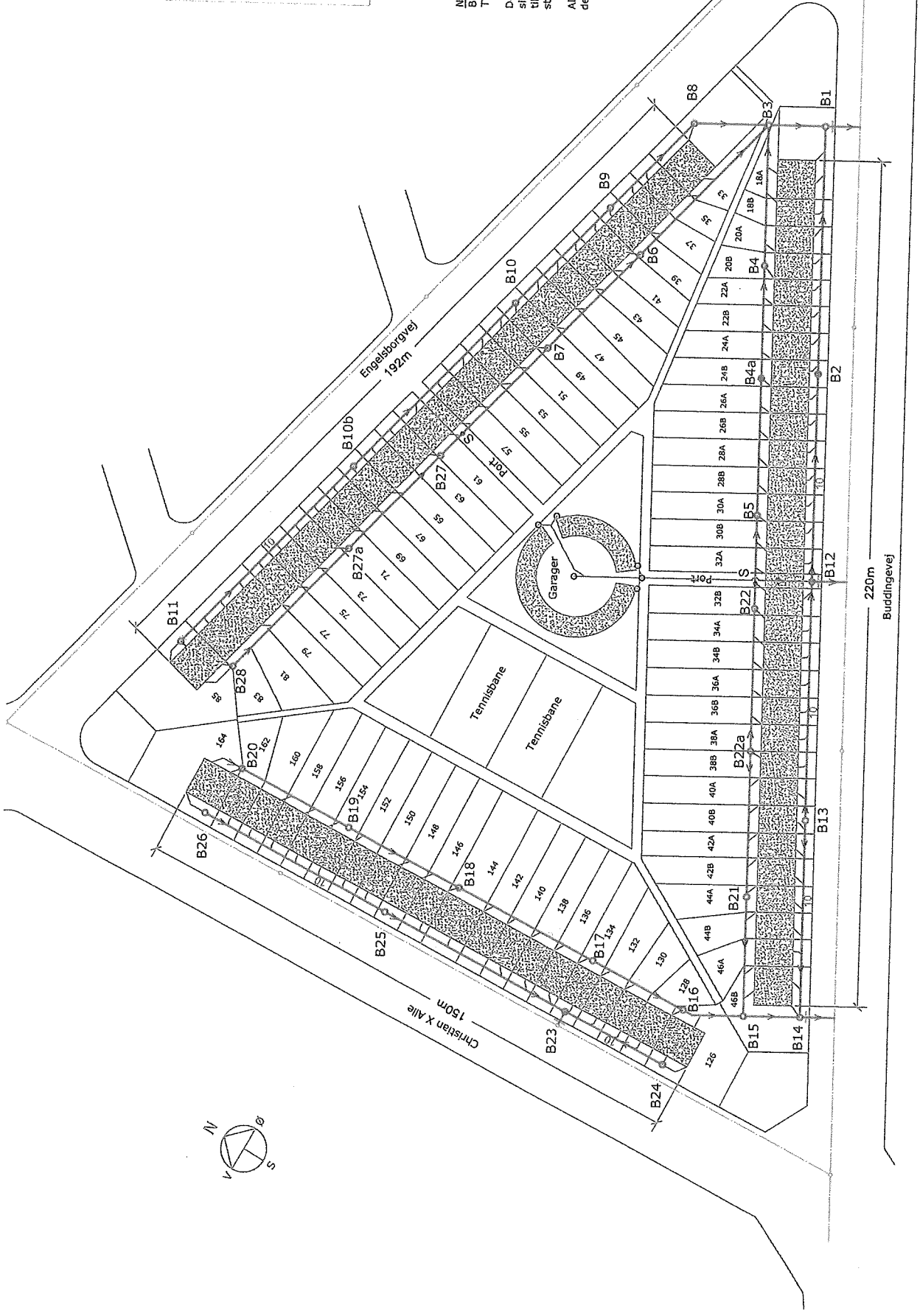
Signaturforklaring:


—	Kloakledning ø15cm
—	Kloakledning ø10cm
—	Stikledning
—	Offentlig kloak
○	Brønde m. Rottespærre
S	Spulebrønd ø450
—	Matrikelskel
57	Husnr.
B18	Brønd nr.

Note:  
Brønd-numre referer til rapporter af TV-inspektioner.

De angivne stikledninger til huse er signaturmæssige, ledet der i flere tilfælde reelt er udført 2 stk. stikledninger til et hus.

Alle hovedledninger er strømpeføret dec. 2019.



SMO	De Engelse Rækkehuse, Lyngby - KLOAK			SMO NR.	1922
	Kloakplan			TEK.NR.	03A
DAVD	27.08.19	A	09.02.20	B	C
				D	
	<b>Kristian Rahbek</b>		RÅDGIVENDE INGENIØR		
			UÅL	1:1000	PROJEKT
			Nylingsvej 87 • 2820 Sønderby Tlf. 45 05 05 00 • Mail: kr@kr.dk		

19. februar 2020

Dagsorden pkt. 4

6/12

## BERETNING

2020 Generalforsamling, De Engelske Rækkehuse

Dato: 19. februar 2018 · 24 FEB 2020

Sognegården, Christianskirken

### Bestyrelsen:

- Kristian Pedersen (X134)
- Dea Thisgaard (E37)
- Kasper Baas (B40A),
- Rene Ullerslev (X142)
- Jan Helge (B24A).

Bestyrelsen har haft et travlt 2019. Umiddelbart efter generalforsamlingen i februar 2019, indgik vi kontrakt med rådgivende ingeniør Kristian Rahbek på at forberede et udbud på at renovere vores hovedkloak. Vi modtog 2 tilbud og efter en ekstraordinær generalforsamling den 17. September 2019 indgik vi kontrakt med entreprenørfirmaet Aarsleff. Arbejdet med at strømpføre de mere end 1200 lbm kloak blev udført i slutningen af 2019. De sidste arbejder med at finpudse hullerne til stikledninger udføres i marts 2020.

Der er udarbejdet separat notat om kloakarbejdet – og det er diskuteret under pkt. 3 – så jeg vil ikke berøre det yderligere i denne beretning.

Bestyrelsen har fungeret godt – alle har ydet en god indsats. Desværre flytter vores kasserer til Amager – jeg vil her benytte lejligheden til at sige Dea en stor tak for hendes indsats igennem de mange år, hun har været med i bestyrelsen – ikke mindst i din kapacitet som kasserer.

-----

Der har ikke været handlet huse i løbet af 2019.

I løbet af 2019 blev der afholdt:

- Fastelavn blev afholdt søndag den 03. marts.2018 – fin tilslutning.
- Arbejdsdage: Der var god opbakning til arbejdsdagen lørdag den 13 april 2019. Tennis- og petanquebanerne blev klargjort. Der blev lagt nyt underlag under sansegyngen. Rutchebanen fik ny bund og rutchebanestativet fik nye gulvbrædder. Sandkassen blev toppet op med nyt sand. Legehuset, bænke m.m. blev malet og stierne blev skuffet og revet.

7/12

- På trods af at der var begrænset tilslutning til den ekstra arbejdsdag den 1. september - blev der nået en del. Tennisbanerne blev shinet up og mange af stierne blev skuffet og revet.
- Sommerfest. Anlægget fyldte 90 år i 2019. Det blev fejret med et brag af en fest lørdag den 17. August 2019. Der var en flot tilslutning – og en god stemning, selv om vejrguderne ikke viste sig fra deres bedste side. Stor tak til festudvalget !!!

### **Nøgledatoer i 2020:**

Fastelavn:	Søndag d. 23. Februar
Generalforsamling:	Mandag d. 24. februar kl. 19.00 i Sognegården, Christianskirken.
Arbejdsdag:	Lørdag d. 18 April 2019 20
Ekstra arbejdsdag:	Lørdag d. 5. September 2019 20
Sommerfest:	Lørdag d. 15. August 2018 20

### **Anlægget:**

Anlægsgartner Flemming Lyneborg passer anlægget. Kasper er kontaktperson. Det overvejes at lade en anden gartner stå for klipning af hække.

Kasper er løbende i kontakt med gartneren: opstartsmøde i marts; i forbindelse med arbejdsdagen i April ; omkring Sankt Hans og ved arbejdsdagen i starten af september. Der er løbende fokus på at budgettet holdes - i tæt dialog med Flemming.

Primær drift: slå græs, luge og rive den halve del af stier mod "trekanten", hække, beskærer div beplantning, fjern ukrudt etc.

Til medlemmer:

- Vi vil sætte stor pris på at fri arealer ikke benyttes til afsætning! Ved undtagelser bedes bestyrelsen kontaktes samt man bedes sætte skilt - med hvem man kan henvende sig til.
  - Når fælles området benyttes bedes det returneres i samme stand så f.eks. ryd pænt op på legepladsen, så der klar til at gartneren kan slå græs osv.
  - Vedr. stier er det vigtigt at husejerne selv luger og fjerner ukrudt og blade på halvdelen af stien der vender ind imod ens grund - så der altid ser pænt ud.
- Bestyrelsen takker for jeres forståelse.

### **Tennis:**

Tennisudvalget - anført af Mogens Carstensen og Henrik Andersen - har holdt banerne i fin stand. Indtægterne fra tenniskontingent ligger igen pænt – på kr. 14.248. Der er pæn tilslutning til den ugentlige børnetræning. I 2019 lavede vi et ophæng til vandslangen – et lille men godt projekt. Der er indkøbt ny tromle. Tak til tennisudvalget !!!

### **Garager:**

Vi henstiller igen til at man beskytter fliseområderne - og at man beder entreprenører, der skal ind i ens baghave med maskiner og andet - om at lægge plader ud på fliserne foran garagerne.

Man kan KORTVARIGT deponere ting på flisearealerne foran garagerne. Parkering i garagegården må kun finde sted – hvis der er sat mobilnummer på vognen – som man kan kontakte.

Garagerne har været fuldt udlejet hele året - og der står p.t. 16 på venteliste. Ventelisten uddeles sammen med referatet af generalforsamlingen. Der har været 1 udskiftning i løbet af 2019. Bestyrelsen skal igen appellere til lejere, der ikke benytter garagen i henhold til kontrakten – om at kontakte formanden med henblik på at overlevere deres garage til en på ventelisten. Det er ikke OK at bruge garagen til opmagasinering af diverse møbler m.m., når der står medlemmer på venteliste.

Garagerne er generelt i god stand, efter at være blevet renoveret med nye porte, træbeklædning m.m. Men den udvendige mur i garage 2-3 og 4 hælder kraftigt udad p.g.a. dårligt fundament. Udhældningen blev stoppet ved at mureren (Rolf) for nogle år siden satte nogle stålstoelper indvendig i garage 2-3-4 og bandt nogle stålbånd på med masser af rawplugs.

**Men hvis muren begynder at hælde yderligere, skal det laves ordenligt – nyt fundament og nyt murværk. (Det kan i øvrigt bemærkes at garage 1 for en del år siden blev helt bygget op på grund af lignende problem). Ny fundament og ydermur i garage 2-3-4 vil koste + 100.000 kr.**

### **Kloaksystemet:**

Er som sagt gennemgået under pkt. 3. Her kan dog tilføjes, at der er installeret rottespærrer i de brønde, der leder kloakvandet ud til kommunens system. Det drejer sig om 4 brønde (B18A, B32A/B, B46B og X134). Der kan således ikke komme rotter ind udefra. **HUSK IKKE AT KOMME NOGET UVEDKOMMENDE I TOILETTET – INTET OVERHOVEDET – HELLER IKKE HÅR.**

### **Nabohjælp:**

Bestyrelsen er ikke bekendt med indbrud i det forløbne år

### **Legeplads**

I 2019 er der etableret 3 hængekøjer på den lille græsplæne ved garagerne. Stor tak til Rene og Kasper. På arbejdsdagen fik rutsjebanen ny bund og rutchebanestativet fik ny gulvbrædder. Sandkassen blev toppet op med nyt sand og der blev lagt et gummiunderlag under sansegyngen.

### **Lys i portene:**

Der er stadig ingen løsning på dette, men bestyrelsen tilbyder at montere lamper i portene – hvis vi får OK fra de huse, der støder op til portene.

### **Hunde:**

Der er kommet rigtig mange hunde de senere år. Diskuteres som et særligt punkt.



**Hjemmesiden:**

Vores hjemmeside [www.de-engelske-raekkehuse.com](http://www.de-engelske-raekkehuse.com) bliver bedre og bedre. Kasper sørger for, at hjemmesiden bliver vedligeholdt. Man kan finde alle væsentlige dokumenter der - lokalplan, lovene, servitutterne, referater fra generalforsamlinger, regnskaber, budgetter, kort nyt - m.m.

**Forsikring:**

Der var 28 beboere tilmeldt fællesforsikringen hos Codan ved årsskiftet. Codan har imidlertid i slutningen af januar 2020 opsagt fællesforsikringen per 1. Marts 2020. Husejerne er blevet orienteret flere gange – og anmodet om at tegne individuelle husforsikringer. Husejere der ikke tegner ny husforsikring per 1.3.2020 – vil kun være brandforsikret hos Codan og det til den tredobbelte præmie.

Ejerlaget har tegnet Ansvarsforsikring og Husforsikring (garager og porte) hos TRYG.

**Letbanen:**

Lyngby Forsyning har varslet omfattende omlægningsarbejder af kloakledninger på Buddingevej i de kommende seks måneder, med alvorlige trafikforstyrrelser til følge. Viadukten bliver lukket for biltrafik og trafikken til og fra Lyngby ledes derfor gennem Chr. X's Alle'. Mellem Engelsborgvej og Buddingevej fjerner de bump og 1-2 grønne bede (Jfr. Renes korrespondance med LTK). Der er orienteringsmøde på VUC, Nybrovej 114 onsdag den 26. Februar 2020 kl. 19-21 – hvor beboerne i De Engelske Rækkehuse opfordres til at deltage. Parkeringssituationen forventes at blive kaotisk. Formanden har været i kontakt med borgmesteren, der har givet håndslag på, at Chr. Xs alle reetableres – når letbanearbejdet er overstået.

**Andet:**

- Der er en del huse, der ikke følger lokalplanen i forhold til farver på døre og vinduer. Man kan finde farvekoderne på hjemmesiden.
- I henhold til lokalplanen er det ikke tilladt at montere ting på facaden - heller ikke udvendige emhættemotorer. I forhold til naboerne er det heller ikke fair - man ønsker ikke selv larmen - men sender den i stedet ud til naboerne.
- 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.
- Der er forskelligt udstyr i fælles garagen - som beboerne kan låne: stiger, trillebør, kloakrensere, højtryksrensere m.m. Alle bestyrelsesmedlemmer har nøgle - som kan lånes.
- Det er muligt at vaske bilen i garagegården - vandet er dog lukket i frostperioder
- På mellemlangt sigt skal det undersøges om der kan etableres opladeudtag i garager /de enkelte huse.

Dagorden pkt. 5.

10/12

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Årsregnskab 2019

		Regnskab 2019	Budget 2019	Regnskab 2018
<b>Indtægter</b>				
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
			-	-
<b>Indtægter i alt</b>		<b>288.248</b>	<b>287.000</b>	<b>402.638</b>
<b>Udgifter</b>				
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	-
<b>Udgifter i alt</b>		<b>-289.112</b>	<b>-287.000</b>	<b>-306.865</b>
<b>Overskud + / underskud -</b>		<b>-864</b>	<b>-</b>	<b>95.773</b>

Dagsorden pkt. 5.

11/12

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Status 31. december 2019

	Regnskab 2019	Regnskab 2018
<b>Aktiver</b>		
Likvide midler	189.072	170.100
Andre tilgodehavender	11.754	18.464
Forudbetalt hjemmeside	786	1.835
<b>Aktiver i alt</b>	<b>201.612</b>	<b>190.398</b>
<b>Passiver</b>		
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
<b>Passiver i alt</b>	<b>201.612</b>	<b>190.398</b>
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 Baas      Rene Ulferslev 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

Note anden gæld	
Afsat vedr. verserende kloaksag MP entreprise	27.212,50
Sk. 31/12-19 Thanning VVS	2.613,75
Sk. 31/12-19 Bogføringsprogr	585,00
Sk. 31/12-19 Matthissen/kloakprojektkonto	17.512,50
Sk. Til medlemmer fælleshusforsikring	6.220,50
Sk. Til medlem forsikr. Opsagt 1/12-19	849,75
	<u>54.994,00</u>

# Dagsorden pkt. 6.

12/12

## Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

### Budget 2020

		Budget 2020	Regnskab 2019	Budget 2019
<b>Indtægter</b>				
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		-	-	-
<b>Indtægter i alt</b>		<b>258.000</b>	<b>288.248</b>	<b>287.000</b>
<b>Udgifter</b>				
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
Strømpeforingsprojekt		-30.000	-	-
<b>Udgifter i alt</b>		<b>-288.000</b>	<b>-289.112</b>	<b>-287.000</b>
<b>Overskud + / underskud -</b>		<b>-30.000</b>	<b>-864</b>	<b>-</b>