

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Referat af den ordinære generalforsamling afholdt tirsdag den 17. august 2021 i Christianskirkens mødelokaler

1). Velkomst/valg af dirigent:

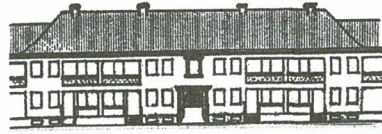
Formanden bød velkommen. To bestyrelsesmedlemmer Annette Dindorp og Rene' Simonsen var desværre forhindrede i at deltage i generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslog Peter Harden som dirigent, og han blev valgt med akklamation. Dirigenten startede med at konstatere, at formalia med hensyn til indkaldelse til en generalforsamling var opfyldt, og at generalforsamlingen dermed var lovlig. Derefter fulgte optælling af medlemmer tilstede/fuldmagter: 48 husstande var repræsenteret heraf 6 ved fuldmagt.

2). Orientering om udfordringer vedr. opladning af el- og hybridbiler i D.E.R. samt en kort gennemgang af mulige løsninger, ved Jan Darville fra GodEnergi A/S:

Kasper Baas E40a introducerede aftenens gæstetaler Jan Darville som følger:

- Bestyrelsen tog i slutningen af 2020 kontakt til DTU, og var i dialog med professor Peter Bach Andersen, med henblik på at få en gruppe studerende til at se på vores problematik som en case. Det var der desværre ikke umiddelbart mulighed for, men Peter Bach Andersen henviste os Jan Darville fra GodEnergi A/S.
- Jan Darville er direktør for GodEnergi, der holder til ude i Søborg, og er en af de førende virksomheder indenfor området med opladning af el- og hybridbiler, og i særdeleshed hvordan man optimerer udnyttelsen af den begrænsede kapacitet, der ofte vil være til rådighed, når man skal oplade elbiler.
- GodEnergi har stor erfaring med at etablere opladningsanlæg for ejerforeninger og i større parkeringsanlæg.
- Jan har fået tilsendt en oversigt over vores el-system, samt de scenarier, der tidligere er udarbejdet af el-ingeniør Kim Hjortfelt.

Jan Darville oplyste indledningsvis, at han havde set på vores samlede el-system, og at vi ligegyldigt hvad indenfor den nærmeste fremtid ville blive konfronteret med et akut behov for at øge el-kapaciteten afhængig af hastigheden med tilslutning af el-opladere. Dette kan gøres på forskellige måder og med stærkt varierende omkostninger, men han ville umiddelbart foreslå et system med dynamisk koblede opladere, som kun ville bruge den til enhver tid ledige kapacitet. Derefter blev udviklingen af opladere og deres funktion gennemgået lige fra "bedstemormodellen" til de seneste dynamiske opladere. Jan Darvilles gennemgang var særdeles god og tankevækkende og et godt oplæg til den senere debat over indkomne forslag punkt 12.5:



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Rgs. Lyngby

3). Bestyrelsens årsberetning:

Formanden gennemgik bestyrelsens årsberetning. Aktiviteten har i høj grad været afpasset de muligheder Covid restriktionerne tillod. Den fulde tekst skal ikke gennemgås her, men kan findes på foreningens hjemmeside. De vigtigste punkter skal dog anføres. Vigtigste punkt var, at strømpeforingsprojektet blev afsluttet. Sidste betaling skete 18. august, og separat regnskab blev udarbejdet og godkendt af medlemmerne (kopi findes på hjemmesiden).

Et andet vigtigt punkt var, at den fælles husforsikring blev opsagt, hvilket for bestyrelsen (og navnlig kassereren) var en lettelse, da den var vanskelig at administrere. Inden udløbet af fællesforsikringen blev der indgivet anmeldelse om konstaterede skader på en del af grenrørene. En tv-inspektion af samtlige 176 grenrør havde vist, at der er behov for at udbedre skader med en såkaldt "Hatteforing" på 36 grenrør. Codan har bedt os om at fremlægge en klassifikation på disse skader, og dette vil ske efter en ny tv-inspektion, som udføres i oktober måned i år. Det har derfor ikke været muligt for bestyrelsen at udnytte det mandat, man fik stillet til rådighed på generalforsamlingen i 2020 til løsning af problemet.

Endelig er der garagerne. De har været fuldt udlejet i 2020, og der står 17 på ventelisten. Bestyrelsen har opsagt 2 lejere per. 30. juni i år, da de efter bestyrelsens opfattelse havde misligholdt lejeaftalen over en flerårig periode. Begge lejere har nægtet at afgive deres garager, og sagen vil blive behandlet under punkt 12.4.

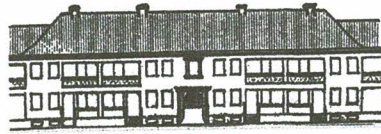
Som fast travet optrådte problemet med manglende korrekt bemaling af døre og vinduer igen i år. Dog skal det med tilfredshed konstateres, at en del af synderne har grebet om penslerne og fået de rette farver på træværket. Bestyrelsen opfordrer på det kraftigste, at alle for udbedret fejl ved bemalingen af det ydre træværk.

Under et senere tidspunkt i dagsordenen opdagede bestyrelsen, at man havde glemt byde velkommen til nye tilflyttere. Da dette punkt traditionsmæssigt hører til i årsberetningen, så kommer det her:

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| • Buddingevej 22a | Ditte Frank & Martin Juel |
| • Buddingevej 26a | Marie & Stefan Pedersen |
| • Christian X's Alle' 128 | Cathrine Søgaard & Jesper Petersen |
| • Christian X's Alle' 146 | Jacob Lademann |
| • Engelsborgvej 37 | Søren Odgaard |
| • Engelsborgvej 39 | Lisne & Anders Esmach Holm |

Vi byder alle de nye velkommen til bebyggelsen.

Beretningen blev taget til efterretning og godkendt med applaus.



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

4). Regnskab 2020 – fremlæggelse og godkendelse:

Kassereren fremlagde regnskabet. Mens indtægtssiden viste et mindre overskud i forhold til budgettet, viste udgiftssiden meget store udsving i forhold til budgettet. Dette skyldes selvfølgelig at Covid restriktionerne lagde en dæmper på mange aktiviteter, og der blev plads til en ekstra tv-inspektion og ekstra brug af ingeniørrådgivning og stadig nå et overskud på Kr. 2049 mod et budgetteret underskud på Kr. 30.000. Ved årets udgang skyldte vi ingen penge, og samtlige medlemsbidrag og lejeafgifter var modtaget, så status var meget let afsluttet. Regnskabet blev taget til efterretning og godkendt.

5). Budget 2021 – fremlæggelse og godkendelse:

Kassereren konstaterede, at da bestyrelsen i februar i år søgte om godkendelse til forlængelse af mandatet indtil en ordinær generalforsamling kunne afholdes, fik man 53 svar alle positive - altså vedtaget. I den forbindelse blev budgettet for 2021 fremlagt, og blev samtidig automatisk vedtaget. Dette tog forsamlingen sig til efterretning.

6). Valg til bestyrelse og supplement:

Kristian Pedersen X134 ønskede ikke genvalg, mens Annette Dindorp modtager genvalg. Da dirigenten henvendte sig til forsamlingen, om der var nogle der kunne tænke sig at indtræde i bestyrelsen, kom der omgående svar fra Søren Glavind B40b, at det ville han gerne. Ikke i mands minde er det forekommet, at en kandidat har meldt sig så hurtigt, så dirigenten udbrød straks – du er valgt. Så velkommen til Søren i bestyrelsen.

Kristian Pedersen sluttede hermed sin funktion som formand for foreningen. Kassereren rettede på vegne af alle medlemmerne af Ejerlaget en stor tak til Kristian for det store arbejde, han havde udrettet over de forløbne år.

Som suppleanter havde Phillip Kildegaard meddelt, at han ikke ønskede at blive genvalgt. Som ny suppleant blev Henrik Hansen B46b valgt. Den anden suppleant var ikke til stede ved generalforsamlingen, og han havde ikke meddelt, om hvorvidt han ønskede genvalg eller ej, så denne plads står ubesat.

7). Valg af revisorer og suppleanter:

Revisorer er p.t. Per Preben-Andersen E55 og Bardur Knudsen. Begge vil gerne fortsætte, så det gør de.



Ejerlaget for De Engelske Rækkeshuse i Kgs. Lyngby

8). Valg af tennisudvalg:

P.t. er Peter Greisen X140, Mogens Carstensen E69, Mads Kornbech X162, Peter Harden B32b, René Simonsen X142, Mads Langtved B32 og Henrik Jessen Hansen B46b. De formodes alle at fortsætte.

9). Valg af festudvalg:

P.t. er Lotte Nyholm E71, Pernille Harden B32b, Steen Salomonsen E63, Sara Chahboum B46b, Kasper Baas B40a medlemmer ad udvalget.

Kun Sara og Lotte er villige til genvalg. Heldigvis har Susanne Glavind E40b efteranmeldt sig til udvalget – velkommen. Bestyrelsen vil bestræbe sig på at få udvalget kompletteret inden næste festarrangement er aktuelt.

10). Valg af legepladsudvalg:

P.t. er Kasper Baas B40a & Søren A. Glavind B40b medlemmer. Kasper ønsker ikke genvalg. Stefan Pedersen B26a indtræder som nyt medlem.

11). Valg af anlægsudvalg:

P.t. er Kasper Baas B40a, René Simonsen X142 & Arne Nyholm E43 medlemmer. Rene' Simonsen ønsker ikke genvalg. Jesper Petersen C128 indtræder som nyt medlem

12). Indkomne forslag modtaget rettidigt jf. §8.:

Dette punkt er delt i fem delpunkter:

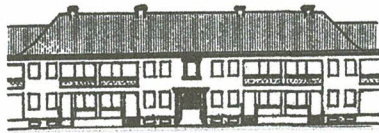
1. Forslag fra bestyrelsen om strømpeforing eller "hatteforing" af grenrør.
2. Forslag fra Falbe-Hansen E67 om at undersøge muligheden for at gøre beboelse af loftetagen lovlig.
3. Forslag fra bestyrelsen om at opdatere gældende ordensreglement.
4. Forslag om nedsættelse af udvalg om anvendelse af lejede garager.
5. Forslag om at søge ingeniørbistand i forbindelse med udvidelse af el-systemets kapacitet.

Forslag 12.5: Øgning af el-systemets kapacitet:

Efter Jan Darvilles indledende orientering om nødvendigheden af, at vi får øget el-systemets kapacitet, var der i forsamlingen stor enighed om, at bestyrelsen skulle søge ingeniørbistand med dertil hørende omkostninger i første omgang op til et beløb på Kr. 50.000, for at finde en klar løsning evt. med alternativ, der kan præsenteres på kommende ordinære generalforsamling i februar 2022. Anders Liebl B28b påpeger nødvendigheden af, at alternative leverandører af sådanne opgaver også kontaktes, for at sikre en "second opinion" om opgaven.

Det blev nævnt, at løsningsmulighederne også skal inkludere Chr. X's Alle', hvor det p.t. ikke er muligt at parkere i forhaverne. En tilladelse til at bruge forhaverne på Christian X's Alle' til parkering ville hjælpe på situationen. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for det.

Bestyrelsen har taget beslutningen til efterretning og vil sætte opgaven i gang.



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Forslag 12.1: Foring af grenrør.

Der blev som tidligere nævnt udført en tv-inspektion i 2020 af vore 176 grenrør, som viste at ca. 36 grenrør var så beskadigede, at de skal repareres. Bestyrelsen har tilbud på, hvad en sådan vil koste, og det samlede beløb andrager ca. 500.000 kr. Bestyrelsen har fået et meget fordelagtigt tilbud, om at gennemføre endnu en tv-inspektion, så vi kan fastslå, hvor mange grenrør der skal repareres (med skader klassificeret til gruppe 3 og 4). For skader med de to kategorier er der påbud fra kommunen om, at de skal repareres. Det skal undersøges, om ansvaret for grenrørene ligger hos den enkelte husejer som en del af stikledningen. Det blev foreslået, at sagen udskydes til resultatet af den kommende tv-inspektion foreligger.

Bestyrelsen har taget forslaget til efterretning.

Forslag 12.2: Lovliggørelse af at anvende tagetagen til beboelse.

Falbe-Hansens E67 forslag om at gøre beboelse af tagetagen lovlig er selvfølgelig ikke uinteressant, og efter nogen diskussion med argumenter frem og tilbage opfordrede dirigenten forsamlingen, om at vise hvorvidt der var interesse for forslaget, som det var, og det gav kun en positiv markering, og dermed var forslaget principielt afvist.

Da der utvivlsomt findes en del beboere, som kunne være interesseret i en lovliggørelse, kunne der i første omgang nedsættes et udvalg fra denne gruppe, lade dem forhandle med kommunen, om hvilke kriterier der skulle opfylde, for at opnå tilladelse til beboelse på tagetagerne, dvs. få en dispensation fra lokalplan 197. Herfra kan der så tages stilling til, om det er realistisk at fortsætte.

Det er bestyrelsens opfattelse, at denne sag ikke er et bestyrelsesangående, og at den derfor må videreføres alene af eventuelt interesserede.

Forslag 12.3: Opdatering af gældende ordensreglement.

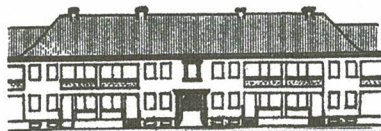
Bestyrelsen har længe været opmærksom på, at seneste udgave af ordensreglementet synes noget out of date. Man skal dog være opmærksom på, at det er et optryk, så seneste reviderede udgave er af væsentlig ældre dato end årstallet opført på optrykket.

Fire beboere meldte sig frivilligt til denne opgave: Henrik Hansen B46b, Signe Kildegaard BB42B, Christine Jelved E51 og Kasper Baas E40a. Ved løsning af denne opgave skal forslag fra Falbe-Hansen tages med i overvejelserne.

Forslag 12.4: Forslag vedrørende garagernes anvendelse.

Fra Anders Liebl B28b er der modtaget forslag om, at generalforsamlingen skulle fastsætte vilkår for garagerne.

Formanden anførte, at det er den samlede bestyrelses opfattelse, at disse vilkår klart og enentydigt er anført dels i gældende love for foreningen og dels i den lejekontrakt, som den enkelte lejer underskriver ved lejemålets indgåelse. Når bestyrelsen har fundet det nødvendigt at opsiges lejemål, som det er sket i år, så er det fordi den over en længere periode (adskillige år) har kunnet konstatere, at de to garager ikke blev anvendt til andet end oplagring af forskelligt gods. Taget i betragtning, at der står 17 medlemmer på ventelisten, er det rimeligt, at der skrives ind.



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Derefter fulgte en del indlæg frem og tilbage indtil Mette Harder E77 med brask og bram og skarp lærerindestemme erklærede, at forsamlingen ikke burde sidde og diskutere, hvorledes bestyrelsen skulle agere, når det klart fremgik af foreningens vedtagelser.

Dermed faldt forslaget til jorden.

13). Eventuelt

Der blev ikke fremført noget her, så dirigenten afsluttede generalforsamlingen. Formanden takkede dirigenten for hans pragmatiske ledelse af mødet, især under punkt 12.

Afslutningsvis blev formanden endnu engang takket for sin store indsats.

26. august 2021

Som dirigent

Peter Harden

26. august 2021

Som referent

Jan Helge