



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Ordinær Generalforsamling

Tirsdag den 17. august 2021 kl. 19:00

i Christianskirkens mødelokaler

Dagsorden:

1. Velkomst - valg af dirigent /optælling af medlemmer/fuldmagter
2. Orientering om udfordringer vedr. opladning af el- og hybridbiler i De Engelske Rækkehuse, samt en kort gennemgang af mulige løsninger, ved Jan Darville fra GodEnergi A/S
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Regnskab 2020 - fremlæggelse og godkendelse
5. Budget 2021 – fremlæggelse og godkendelse
6. Valg til bestyrelse og suppleanter:
 - a. På valg er efter tur Kristian Pedersen X134 & Annette Dindorp E45
 - b. På valg er suppleanter: p.t. Philip Kildegaard B42B & Stig Lyager E85
7. Valg af to revisorer og suppleanter. p.t Per Preben-Andersen E55 & Bardur Knudsen B18A
8. Valg af tennisudvalg: P.t. Peter Greisen X140, Mogens Carstensen E69, Mads Kornbech X162, Peter Harden B32B, Henrik Andersen B20B, Rene U. Simonsen X142, Mads Langtved B32A og Henrik Jessen Hansen B46B)
9. Valg af festudvalg: p.t. Lotte Nyholm E71, Pernille Harden B32B, Steen Salomonsen E63, Sara Chahboun B46B & Kasper Baas B40A
10. Valg af legepladsudvalg: p.t. Kasper Baas B40A & Søren A. Glavind B40B)
11. Valg anlægsudvalg: p.t. Kasper Baas B40A, Rene U. Simonsen X142 & Arne Nyholm E43
12. Indkomne forslag indkommet rettidigt jf. §8.:
 - 12.1: Forslag fra bestyrelsen om at strømpefore et antal grenrør – notat og forslag er vedhæftet
 - 12.2: Forslag fra Falbe-Hansen, E67. Ændring af lokalplan 197 – så det gøres lovligt at indrette loftetagen til beboelse ved etablering af altankvist - forslag er vedhæftet
 - 12.3: Forslag fra bestyrelsen om opdatering af gældende ordensreglement fra 1999 – vedhæftet. Se også forslag fra Falbe-hansen, E67
 - 12.4: Forslag om nedsættelse af udvalgte regler for anvendelse af garage. Forslag er vedhæftet
 - 12.5: Forslag om Ingeniørbistand i forbindelse med håndtering af udbygning af kapaciteten på elnettet i De Engelske Rækkehuse – notat og forslag er vedhæftet
13. Eventuelt

Mvh

Bestyrelsen



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Hvis du er forhindret i at deltage i 2021 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 17. august 2021.

Kgs. Lyngby den _____

(Underskrift)

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Årsregnskab 2020

Indtægter		Regnskab 2020	Budget 2020	Regnskab 2019
Driftstilskud 76 medlemmer x	2000	152000	152000	190000
Garageleje 21 garager x	4400	92400	92400	84000
Tenniskontingent		22990	13600	14248
Uforudsete indtægter		6397	0	0
Indtægter i alt		273787	258000	288248
Udgifter				
Afgifter & skatter		944	3000	416
Forsikringer		11695	7000	7230
Gartner		103631	115000	110366
Garagevedligeholdelse		6187	10000	5160
Tennis Vedligehold & træner		12026	15000	11688
Anlæg		5789	25000	20907
Legeplads		0	15000	15761
Fester - Fastelavn & sommerfest		4013	10000	21774
Bestyrelseshonorar & admin.		9997	10000	10000
Administration		9394	5000	6408
Bankrenter & Gebyrer		7252	3000	822
Ledningsanlæg*		100815	20000	78581
Uforudsete udgifter		-5	20000	0
Strømpeforingsprojekt		0	30000	0
Udgifter i alt		271738	288000	289113
Overskud + / underskud -		2049	-30000	-865

* Denne post omfatter

P. 9 Ovk. Kikto indfriet gæld	17512,50
P. 49 Retur Codan	-7905,00
P. 185 Brd. Thaning	4695,05
P. 357 Kristian Rahbek	30000,00
P. 361 Gert Carstensen	7462,50
P. 363 El-Skov Inst. For.	2800,00
P. 371 S.E.M. Kloakservice	46250,00

I alt 100815,05

Senest revideret 210320

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Status 31. december 2020

	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Aktiver		
Likvide midler		
1. Ultimo saldo på driftskontoen	148.561	189.072
2. Ultimo saldo på kloakkontoen	100	
Andre tilgodehavender	0	11.754
Forudbetalt hjemmeside	0	786
Aktiver i alt	148.661	201.612
Passiver		
Egenkapital		
1. Frie reserver	146.612	147.482
2. Overført overskud/underskud	<u>2.049</u>	<u>-846</u>
Egenkapital i alt	148.661	146.612
Anden gæld	0	54.994
Passiver i alt	148.661	201.612
Den enkelte ejendoms andel af formuen udgør	1.956	1.929

Bestyrelsen for Ejerlaget De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby


Kristian Pedersen


Annette Dindorp


Kasper Baas


René Ullerslev Simonsen


Jan Helge

Vi har revideret årsregnskabet 2020. Regnskabet giver et retvisende billede af foreningens indtægter, udgifter, aktiver og passiver. Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Revisorer for Ejerlaget De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby.


Per Preben-Andersen


Bardur Knudsen

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Budget 2021

	Budget 2021	Regnskab 2020	Budget 2020
INDTÆGTER			
Driftstilskud 76 medlemmer x 2.000	152000	152000	152000
Garageleje 21 x 4.400	92400	92.400	92400
Tenniskontingent	17600	22990	13600
Uforudsete indtægter	0	6397	0
INDTÆGTER I ALT	262000	273787	258000
UDGIFTER			
Afgifter og skatter	10000	944	3000
Forsikringer	10000	11695	7000
Gartner	115000	103631	115000
Garagevedligeholdelse	10000	6187	10000
Tennisbaner/træner	15000	12026	15000
Anlæg	20000	5789	25000
Legeplads	10000	0	15000
Fester - fastelavn & sommer	5000	4013	10000
Bestyrelse	10000	9997	10000
Administration	7000	9394	5000
Bankrenter/gebyrer	5000	7252	3000
Rep. Ledningsanlæg	20000	100815	20000
Uforudsete udgifter	25000	-5	20000
Strømpeforingsprojekt	0	0	30000
UDGIFTER I ALT	262000	271738	288000
OVERSKUD/UNDERSKUD	0	2049	-30000

Budgettet for 2021 for sat til hverken at give underskud eller overskud

Bestyrelsen



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

7. august 2021

Generalforsamling 17. august 2021

Punkt 12.1 - Strømpeforing af grenrør

Baggrund:

Fra slutningen af 2019 ind i 2020 fik vi strømpeforet mere end 1.200 meter kloakledning. De samlede udgifter for arbejdet, der blev udført af firmaet Aarsleff – blev på kr. 1.327.389,59. Pris per husstand kr. 17.465. Der er udsendt revideret regnskab dateret den 21. december 2020 – se vores hjemmeside www.de-engelske-raekkehuse.com. Ingeniør Kristian Rahbek var tilknyttet projektet som bestyrelsens rådgiver.

I forbindelse med strømpeforingsarbejdet og den efterfølgende udskæring af huller i foringen, blev det konstateret, at flere grenrør var i en dårlig stand. Bestyrelsen besluttede derfor at gennemføre en TV-inspektion af samtlige 176 grenrør. Dette blev udført af firmaet SEM Entreprise. På baggrund af TV-inspektionen vurderede vores ingeniør Kristian Rahbek og firmaet SEM Entreprise, at der var 36 grenrør som burde strømpefores. Vi har fået to overslagspriser. En fra Aarsleff på kr. 12.875 per grenrør og en fra SEM Entreprise på kr. 10.625 per grenrør. Samlet pris Aarsleff kr. 463.000 (ca 6.000 kr. per hus). Samlet pris SEM Entreprise kr. 382.500 (ca. kr. 5.000 per hus). Det skal bemærkes, at strømpeforing af grenrør er et højt specialiseret arbejde – som i øvrigt kræver adgang til husene.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det sikreste vil være at fortsætte samarbejdet med firmaet Aarsleff. Dels fordi de har udført den store strømpeforingsopgave tilfredsstillende, dels fordi det vil være sikrest at anvende et større anerkendt firma.

Bestyrelsen anmoder generalforsamlingen om tilladelse til at få gennemført strømpeforingen med et bidrag per husstand på 6.500 kr. Beløbet opkræves særskilt.

Bilag: Oversigt over placering af grenrør + tegning hvor grenrørene er markeret.

CVR. Nr.: 611 37 319

Bank Reg. Nr. 5507 Konto nr. 3484 515 564

Mailadresse: deengelskeraekkehuse@gmail.com

Hjemmeside: www.de-engelske-raekkehuse.com



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

A) Chr. Xs Alle - gadeside (2 stk)

- Brønd 23-24: 19,07meter fra brønd 23
- Brønd 23-25: 43,17meter fra brønd 23

B) Chr. Xs alle - haveside (10 stk)

- Brønd 16-17: 0,99 og 14,32meter fra brønd 16
- Brønd 17-18: 23,15 og 30,15 meter fra brønd 17.
- Brønd 18-19: 7,61 - 8,23 - 8,83 - 15,77 og 29,81 meter fra brønd 18
- Brønd 19-20: 7,83 meter fra brønd 19

C) Buddingevej - gadeside (2 stk)

- Brønd B2-12: 40,15 og 48,17 meter fra Brønd 2

D) Buddingevej - haveside (9 stk)

- Brønd B15-B21: 8,59 - 11,24 og 11,63meter fra Brønd B15
- Brønd B21-B22A: 13,11 meter fra B21
- Brønd B22-B22A: 21,07 og 27,97 meter fra B22
- Brønd B5-B22: 6,34 og 7,28meter fra B5
- Brønd B3-B4: 19,58 meter fra B3

E) Engelsborgvej - gadeside (1 stk)

- Brønd B10-B10B: 38,45 meter fra B10

F) Engelsborgvej - haveside (12 stk)

- Brønd B6-B7: 13,73 og 20,74 meter fra B6
- Brønd B7-B27: 6,41 - 6,88 - 13,89 - 21,03 og 21,26 meter fra B7
- Brønd B27-B27A: 13,09 og 20,54 meter fra B27
- Brønd B27A-B28: 14,27 - 20,64 og 28,18 meter fra B27A

Ialt 36 stk.

CVR. Nr.: 611 37 319

Bank Reg. Nr. 5507 Konto nr. 3484 515 564

Mailadresse: deengelskeraekkehuse@gmail.com

Hjemmeside: www.de-engelske-raekkehuse.com



Signaturforklaring:

- Kloakledning \varnothing 15cm
- Kloakledning \varnothing 10cm
- Stikledning
- Offentlig kloak
- Brønde m. Rottespærre
- Spulebrønd \varnothing 450
- Matrikelskel
- Husnr.
- Brønd nr.

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

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

Alle hovedledninger er strømpeforet dec. 2019.

De Engelske Rækkehuse

Generalforsamling 17. august 2021

Forslag 12.2

2. juli 2021

Til Ejerlagets bestyrelse
v/Kristian Pedersen

Vedr. Forslag om ændring af Lokalplan 197

På vegne af min hustru, Annette Falbe-Hansen, forslår jeg hermed med henvisning til §8, jfr. §7 punkt 6, at forsamlingen vælger en arbejdsgruppe, der udarbejder forslag i samråd med kommunen om en opdatering af Lokalplan 197, hvorefter

1. Der skabes mulighed for INDRETNING AF LOFTSETAGEN til beboelse med toilet og bruseniche for en enkelt person (evt. et studerende, stadig hjemmeboende barn eller et ældre medlem af familien, der nødvendig vil tilbringe sine sidste år på et plejehjem).
2. Da et sådant projekt – bl.a. af hensyn til brænd-sikrings-kravene – vil indebære, at loftsetagen udbygges med en altankvist, som skal være ensartet for alle, der ønsker at gøre brug af denne bestemmelse, afsættes der i budgettet et beløb på 100.000 kr. til brug for engagering af en dygtig og erfaren arkitekt på dette område til udfærdigelse af skiters, osm forhåndsgodkendes af kommunens bygningsmyndigheder.

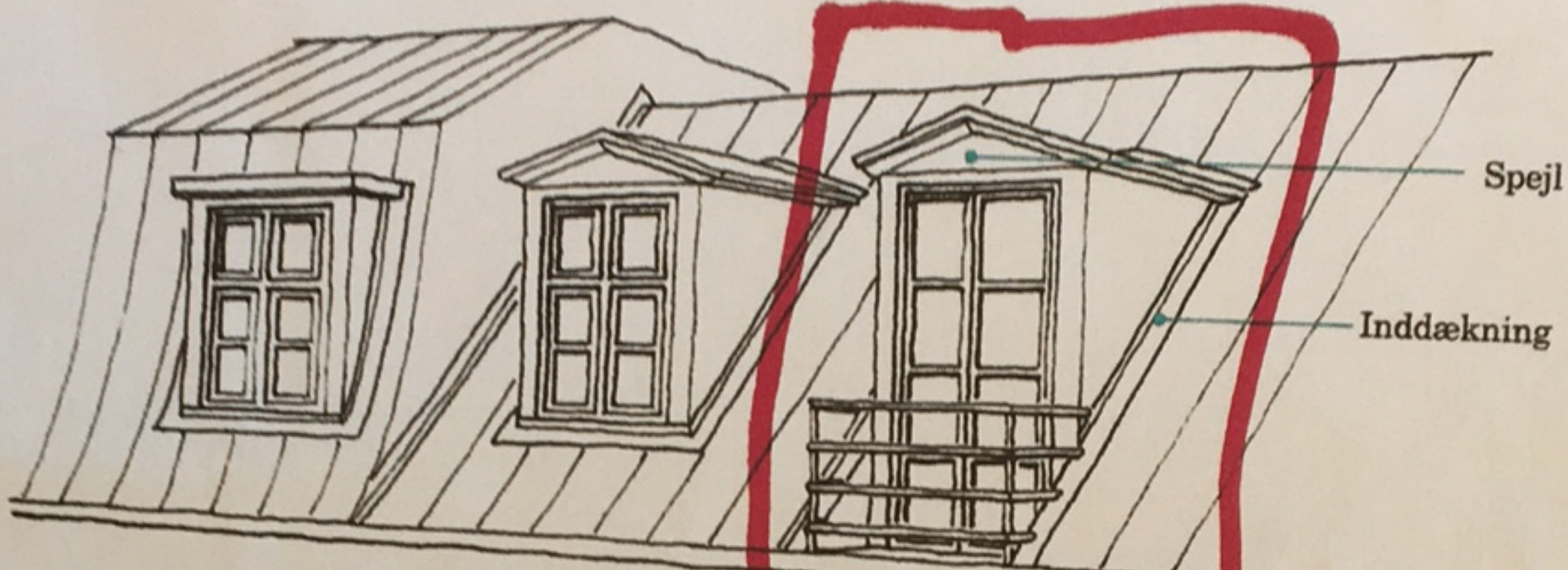
Typer



Rytterkvist /
heltagskvist

Schweizerkvist

Helvalmet
rytterkvist



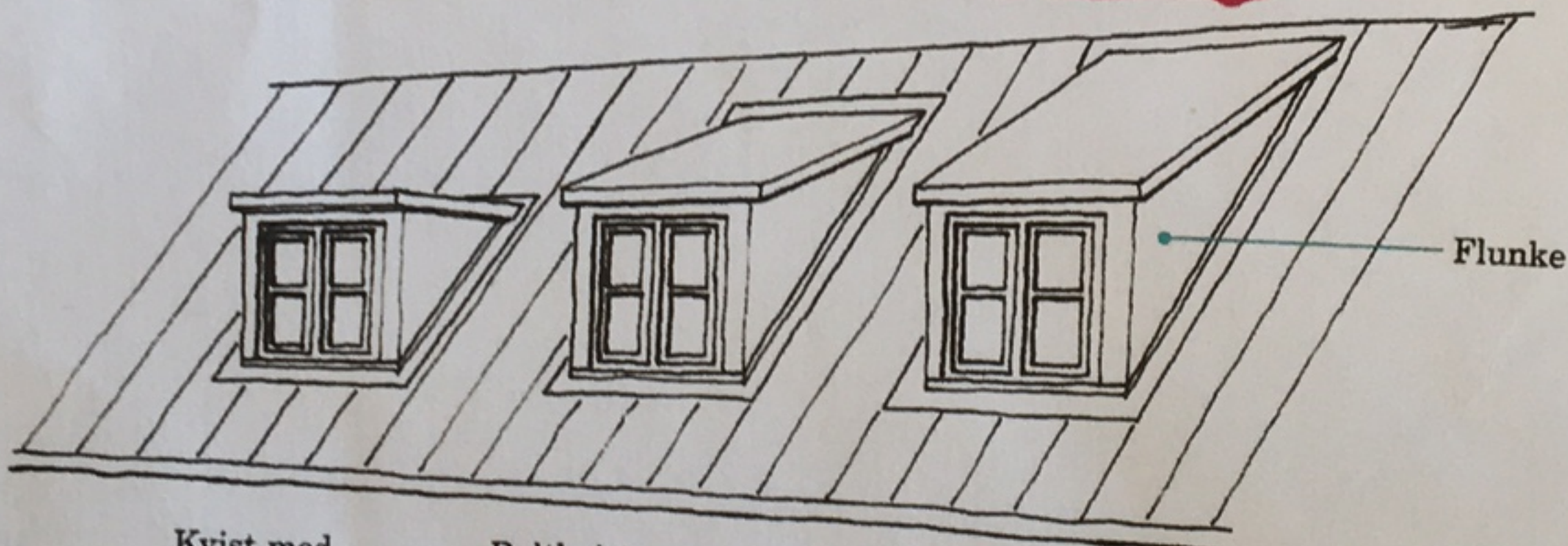
Mansard-
kvist

Københavner-
kvist

Altankvist

Spejl

Inddækning

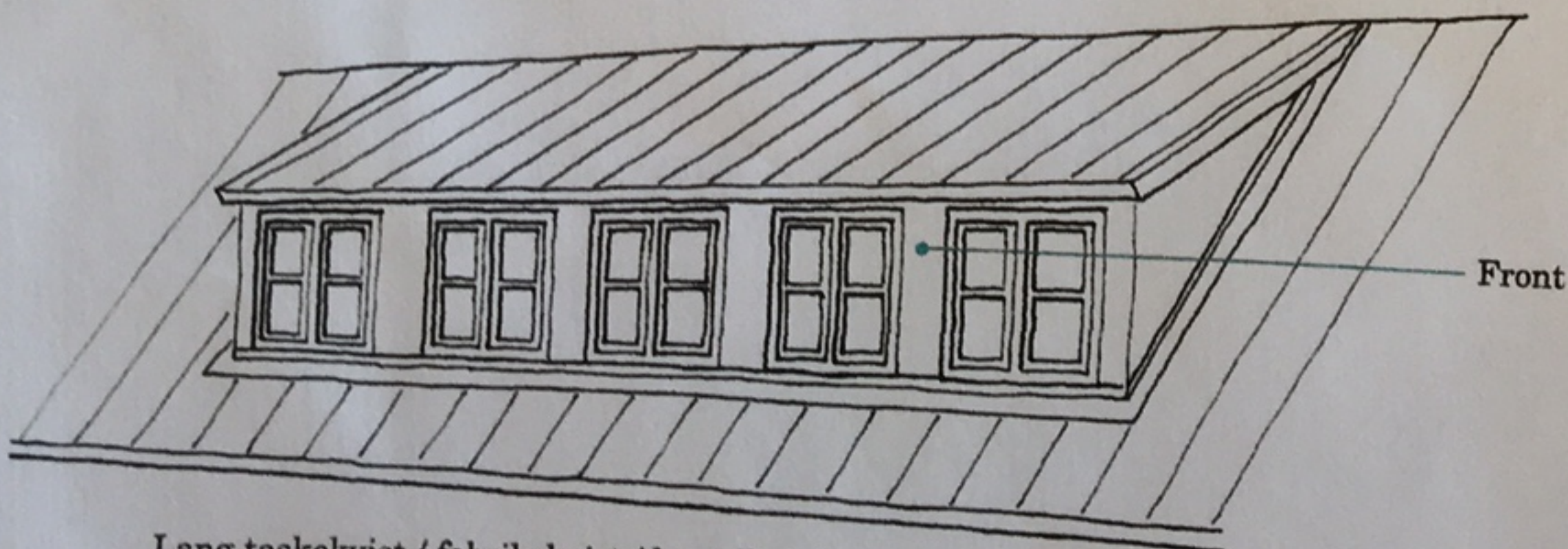


Kvist med
fladt tag

Pultkvist

Taskekvist

Flunke



Lang taskekvist / fabrikskvist / kastelkvist

Front



Bedes opbevaret sammen med ejendommens papirer

ORDENSREGLER FOR MIDTERAREALET Tilhørende Ejerlaget for Mart. Nr. 23 AO af Lyngby

1. Lågerne fra tilkørselsvejene ind til anlæggets gange skal holdes lukket.
2. Færdsel i midterarealet må kun ske på de anlagte gange, stier og pladser.
3. Cykling og kørsel med knallert er forbudt overalt i midterarealet, herunder garagegården og indkørselsvejene.
4. Motorcykler og knallerter der parkeres i garagerne, skal trækkes til og fra disse med afbrudt motor. Bilvask må kun finde sted i garagegården, når dette kan ske uden gener for de øvrige garageejere, og kun af biler der tilhører medlemmer af ejerlaget eller deres husstande. Parkering i garagegården er forbudt.
5. Børns leg henvises til den særlige lejeplads sydøst for tennisbanerne. Klatren i anlæggets træer, på garagebygningernes tage, på anlæggets låger, på tennisbanernes indhegning eller på affaldsgruberne er forbudt.
6. Fodboldspil og spil med lignende store bolde er forbudt overalt i anlægget, altså også i garagegården.
7. Brug af slangebøsse, skydevåben af enhver art, kastepile, flitsbuer o. lignende er forbudt overalt i midterarealet og i haverne.
8. Maling med kridt o. lign. Eller anden tilsmudsning eller beskadigelse af garageporte, grubelåg og grubesider, bænke i anlægget, porte og mure ved indkørselsvejene, fliser på indkørselsvejene og asfaltbelægningen i garagegården er forbudt.

Det er ligeledes forbudt at brække grene af træer og buske, plukke blomster eller beskadige hække og beplantninger overalt på Ejerlagets område.
Overtrædelse heraf, samt beskadigelse af ruderne i garagebygningerne og andre af Ejerlagets ejendele medfører erstatningsansvar for de udgifter til rengøring og reparation etc., som derved påføres Ejerlaget.
9. Al larmende adfærd, herunder også unødigt støjende leg og højroset tale i haverne til gene for naboerne, samt brug af radio, herunder transistorradio, TV etc. For åbne døre eller vinduer, i haver på terrasser og i midterarealet, er forbudt.
10. Tennisbanerne må kun benyttes af de indtegnede spillere, der er forpligtet til at overholde de for tennisbanerne fastsatte ordensregler.
Tilskuere har kun adgang til tennisbanerne med samtykke fra de spillende.



11. Affaldsgruberne må kun benyttes til haveaffald, og grubelågene skal lukkes efter afbenyttelse. Store grene og andet beskæringsaffald skal anbringes i den dertil bestemte affaldsbeholder (på Engelsborgsiden) og skal være afskåret til længder der ikke rager uden for beholderen. Affald af anden art, f.eks. fra bygningsreparationer, terrasseomlægninger o.lign., der uretmæssigt anbringes ved affaldsgruberne, vil blive bortkørt for de pågældende medlemmers regning med tillæg af de eventuelle af de eventuelle yderligere udgifter, som derved påføres Ejerlaget.
12. Hunde må ikke luftes på Ejerlagets område og skal føres i snor ved færdsel på dette.
13. Ejere – eller lejere – af porthusene og deres nærmeste naboer bør ved parkering udenfor deres huse tilgodese, at udkørsel fra garagegården kan ske med fornødent overblik til begge sider.
14. Tæppe og møbelbankning eller anden støjende rengøring i det fri (haver, terrasser og bankestativet i garagegårdens port mod Buddingevej) må kun finde sted på hverdage inden kl. 12.
15. Afbrænding af haveaffald må ikke finde sted. Brug af havegrill (barbecue) er kun tilladt, såfremt det kan ske uden gener for de omboende.
16. Nøgle til Ejerlagets redskabsgarage kan lånes hos bestyrelsens medlemmer. Lånte redskaber – stiger , trillebør etc. – skal straks efter afbenyttelsen henstilles i redskabsgaragen, og nøglen afleveres der hvor den er lånt.
17. I med før af Ejerlagets love er beboerne og Deres husstande pligtige til at respektere de af bestyrelsen givne ordensregler vedr. benyttelse af og færdsel i Ejerlagets midterareal og indretninger m.v. og til at bistå bestyrelsen med at overholdelse af disse ordensregler.
18. Ejerlagets gartner er bemyndiget til at påtale enhver overtrædelse af nævnte ordensregler.

Genoptrykt september 1999.

De Engelske Rækkehuse

Generalforsamling 17. august 2021

Falbe-Hansen (E67) har fremsagt nedenstående forslag i.f.m. revision af lokalplanen. I mail dateret 30.07.2021 er Falbe-Hansen indforstået med at problematikken behandles under revision af ordensreglement – punkt 12.3:

Da den deklaration, der den 22.01.1929 blev tinglyst på alle ejendomme, under punkt d bestemmer, at ”der ikke på parcellerne (må) foretages noget som ved støj, larm eller ilde luft kan virke generende på naboerne, navnlig må der ikke udendørs benyttes grammofoner, radiohøjtalere eller lignende” trænger til en betydelig opstramning og modernisering, foreslås denne bestemmelse indføjet i en opdateret lokalplan med følgende tilføjelse

- a) Det anses for hensynsløst og derfor utilladeligt at have en hund, som ejeren ikke har tilstrækkeligt styr på og som derfor uhindret får lov til i en lang uendelighed – både indendørs og i baghaven – at gø som den vil hver gang den enten ser en fugl i et af havens træer eller en person går forbi ude på stien eller en anden hund gør i anlægget.
Ejenren kan pålægges at skille sig af med en sådan en hund, såfremt dette beslattes af bestyrelsen.**
- b) På tilsvarende måde anses det med henvisning til den i deklarationen nævnte ulovlig støj fra en grammofon at stride mod nævnte bestemmelse at opsætte en temmelig støjende fast træ-savskærer-maskine i sin baghave til brug for hjemmesløjdarbejde ved opsætning af en større træterrasse eller andet bygningsværk, i hvert fald i sommerperioden 1. maj til 31. august.**

Carl-Eric Falbe-Hansen

Generalforsamling 17. august 2021

Punkt 12.4. fremsat af Anders Liebl - B28B

"Generalforsamlingen fastsætter vilkår for anvendelse af garage.
Konkret forslås det, at der nedsættes et udvalg af beboere, ligeligt fordelt på beboerne som har garage og beboere som ikke har, som kigger på hvilke regler der skal gælde."

Som motivation til forslaget har jeg:

Det bør alene være Generalforsamlingen der fastsætter regler for hvorledes et lejemål af garage kan anvendes. Det vil sikre at skiftende bestyrelser ikke handler efter egne ønsker med holder et ensartet regelsæt, og lejere af garagerne har nogle ensartet - af Generalforsamlingen - fastsatte regler.

Den nuværende lejekontrakt skriver at garagen skal anvendes til automobil.

Dette kan åbne for en masse fortolkninger og deraf besværligheder.

- Hvor ofte skal en garage benyttes, og over hvilken tidsperiode.
- Skal garagen benyttes 50%, målt over 10 dage, 1 måned, 1 år, eller lejekontraktens løbetid?
- må man være i sommerehus i 6 uger og ikke benytte garagen, på trods af et krav om 50% benyttelse pr måned?
- må lejren i kortere eller længere tid bruge garagen til opbevaring frem for automobil?
- skal garagen benyttes til Automobil, eller må det være andre køretøjer, f.eks motorcykel, som jo IKKE er automobil?
- må der opbevares andre ting i garagen sammen med automobil?

Men nok endnu vigtigere:

Hvordan skal kontrollen være?

Skal lejerne dagligt sende foto med bil parkeret i garagen til bestyrelsen?

Skal bestyrelsen dagligt kontrollere brugen?

Skal vi investere i et system som overvåger garagebrugen og melder ind til bestyrelsen

Skal vi have et garage-politi som kan overvåge lejerne og melde til bestyrelsen

Frem for alt - det vigtigste er at det ligger hos generalforsamlingen at træffe disse beslutninger. Åbne og aftalte regler kan kun svært give uenighed, mens ændringer og nyfortolkninger kan risikere at ende i uenigheder.

Anders Liebl
Buddingevej 28B
2800 Kgs. Lyngby

+45 4013 1917



Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

8. august 2021

Generalforsamling 17. august 2021

Punkt 12.5 – Ingeniørbistand i forbindelse med håndtering af udbygning af kapaciteten på elnettet i De Engelske Rækkehuse

Baggrund:

Der er en begrænset kapacitet til rådighed i elforsyningen til De Engelske Rækkehuse, hvilket indenfor kort tid vil give større udfordringer i forhold til opladning af el- og hybridbiler i forhaverne. Bestyrelsen har tidligere været i dialog med en rådgivende ingeniør der har hjulpet med at skitsere nogle mulige løsningsscenarier, og har efterfølgende også været i dialog med firmaet GodEnergi A/S som bestyrelsen vurderer er de førende på markedet. Jan Darville fra GodEnergi A/S vil på Generalforsamlingen give en orientering om vores problemstilling, samt skitsere mulige løsningsmodeller.

Bestyrelsen ønsker at undersøge disse mulige løsningsmodeller dybere, og da bestyrelsen ikke er eksperter på dette område, ønsker vi bistand fra en rådgivende ingeniør til denne fase. Målet er at have en konkret løsning klar, incl. design og pris, der kan præsenteres og stemmes om på generalforsamlingen i februar 2022.

Bestyrelsen forslår at der afsættes 50.000 kr. i budgettet for 2021, der kan anvendes til ingeniørbistand på udbygning af kapaciteten af elnettet i de Engelske Rækkehuse. Beløbet finansieres via den ordinære drift.

CVR. Nr.: 611 37 319

Bank Reg. Nr. 5507 Konto nr. 3484 515 564

Mailadresse: deengelskerækkehuse@gmail.com

Hjemmeside: www.de-engelske-raekkehuse.com