



*Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby*

## Referat Ordinær Generalforsamling

Tirsdag den 22. februar 2022 kl. 19:00

I Christianskirkens mødelokale-stueetagen

### *Dagsorden:*

#### *1. Velkomst - valg af dirigent /optælling af medlemmer/fuldmagter*

Bestyrelsen foreslog Mads Møller Langtved B32A, som blev valgt og erklærede generalforsamlingen lovligt indkaldt ifølge vedtægterne. Dirigenten foretog navneopråb. Der var 38 fremmødte husstande og yderligere 6 ved fuldmagt.

#### *2. Orientering vedr. opgradering af EL, ved Kim Hjortfelt fra Gert Carstensen A/S*

René fra bestyrelsen introducerede emnet som opfølgning på beslutning fra sidste års GF og runddelte enkelte eksemplarer på papir.

Herefter orienterede Kim fra Gert Carstensen om el-kapaciteten i rækkehusene og gennemgik det rundsendte forslags forskellige muligheder og økonomi.

Der var mange spørgsmål undervejs, som Kim besvarede løbende, fx vedr. forskellen i ladetid for forskellige typer el/hybrid-biler og mere eller mindre intelligente ladestander. Der blev endvidere spurgt til opladningstid og metode, fx lades en elbil ofte kun op til ca. 80% for at spare tid ved ladestanderen og for at skåne batteriet. Der blev spurgt til muligheden for dele-løsninger i garagegården (vedr. forslag D). Det omdelte forslag tager udgangspunkt i, at evt. ladere placeres inde i de enkelte garager. Det er som bekendt ikke tilladt at holde i garagegården. Der var spørgsmål til, om evt. ladestander på Chr. X, som jo må placeres ude ved vejen, også vil være offentlige tilgængelige. Det er der ikke taget stilling til i forslaget, men det må forventes at blive et krav, da det er offentlig vej. Der blev spurgt til, om betaling kan administreres, når flere anvender samme ladestander. Svaret er ja, lignende ordninger fungerer allerede. Der blev spurgt til, at om der kan trækkes kabel fra husene på Chr X over fortov og cykelsti. Det har bestyrelsen undersøgt, og kommunen siger nej. Kim redegjorde også for muligheden for el-refusion. Der blev spurgt til forsikring i forbindelse med evt. ændringer i rækkehusenes el-installationer. Kim rådgiver kun, men forslagene kan naturligvis installeres lovligt af en el-installatør. Især anbefales opgraderingen af den fælles ledning (forslag F) under alle omstændigheder. Der blev spurgt til, om man kan være sikker på, at der er adgang til el-installationerne på loftet - det skal der være lovmæssigt. De knap 35.000 pr. husstand (forslag A) er en gennemsnitspris for den samlede løsning, hvis ikke alle er med, hvilket man efter vedtægterne ikke kan gennemtvinge, kan prisen variere formentlig med op til ca. 100.000 pr. husstand. Der blev spurgt til, om man senere kunne gå over til den intelligente ladestander, svaret er i princippet ja, men måske svært at blive enige om, da det kræver samme operatør. Der blev gjort opmærksom på, at der i forbindelse med udarbejdelsen af dette notat har været kontakt til Radius, og at der i vores tilfælde er givet tilladelse til, at vi kan hæve leveringsomfanget pr rækkehus op til 25 AMP uden at skulle betale tilslutningsafgift til Radius, hvilket er en stor besparelse. Et gennemsnitshus uden billadning bruger i gennemsnit 3.5 Amp. Der har været kommunikation med kommunen om ladestander ved børnehaven på Chr X. Der blev gjort



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

opmærksom på, at mulighed for opladning af elbil må forventes at påvirke huspriserne positivt. Hvis et medlem ønsker dette her og nu, kan der altid installeres et decideret kabel til el-ladestander (som løsning A, men individuelt). Der blev spurgt til forskel i pris for dette, hvis 2-3 huse slår sig sammen, hvilket efter dagens bedste skøn er 50% dyrere i forhold til en fælles løsning. Medlemmerne kan sagtens gå sammen med naboerne og indhente fælles tilbud.

Der blev gjort opmærksom på, at der er stor udvikling i markedet med fx lynladere på tankstationer, supermarkeder mv., hvor der muligvis om få år vil være mulighed for at lade elbiler op meget hurtigt og måske helt ned på 10 minutter. I dag foretrækker de fleste dog at få ladet derhjemme, men der er en hastig udvikling på området, hvilket gør en større investering usikker. Det er en væsentlig grund til, at bestyrelsen foreslår forslag F som fællesløsning nu og her. De øvrige forslag kan tages op igen, hvis behovet opstår i fremtiden.

Forsamlingen takkede Kim for en god fremlægning og for besvarelsen af de mange spørgsmål.

#### *3. Bestyrelsens årsberetning*

Kasper fremlagde bestyrelsens beretning, dog gik Kasper hurtigt hen over el-net problematikken, som netop var grundigt belyst, jf. pkt. 2.

Der er lavet et nyt ordensreglement, som er godkendt af bestyrelsen, jf. pkt. 12.

Bestyrelsen har arbejdet med en afklaring af grenrørene til kloakrørene, jf. pkt. 13 a.

Der er en verserende rottesag, som er overdraget til kommunen.

Nøgledatoer i foreningen blev fremlagt, husk arbejdsdage hhv. lørdage den 9. april og 3. september fra kl. 9 samt sommerfest lørdag den 20. august fra kl. 10.

Bestyrelsens opfølgning på farver på døre og vinduer blev nævnt.

Endvidere blev status på letbanen og de trafikudfordringer, det giver på Buddingevej, nævnt.

Endelig blev det nævnt, at bestyrelsen, hvor det er muligt, fremover benytter digital kommunikation, dvs. email som direkte kommunikation til medlemmerne og hjemmesiden til information.

Bestyrelsen kan kontaktes via foreningens email: [deengelskeraekkehuse@gmail.com](mailto:deengelskeraekkehuse@gmail.com)

Foreningens hjemmeside findes her: <https://www.de-engelske-raekkehuse.com/>

Husk at meddele evt. ændringer i email til bestyrelsen.

Der henvises til beretningen, som er vedlagt.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### *4. Regnskab 2021 - fremlæggelse og godkendelse*

Jan, kassereren fra bestyrelsen, fremlagde regnskabet (vedlagt indkaldelsen).

Forsamlingen godkendte regnskabet uden spørgsmål.

#### *5. Budget 2022 – fremlæggelse og godkendelse*

Jan fremlagde bestyrelsens forslag til budget (vedlagt indkaldelsen).

Generalforsamlingen godkendte forslaget til budgettet med applaus.



*Ejerlaget for De Engleke Røstehuse i Kjøge, Lyngby*

6. Valg til bestyrelse og suppleanter:

a) På valg er efter tur Jan Helge B24A, Rene U. Simonsen X142 & Kasper Baas B40A

Jan og René ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår, at Henrik Jessen Hansen vælges som nyt medlem til bestyrelsen

Formanden takkede Jan og René for indsatsen i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen foreslog Henrik Jessen Hansen B46B og Peter Greisen C140 som nye medlemmer. Dirigenten efterspurgte andre kandidater, men ingen meldte sig, og bestyrelsens kandidater blev valgt med applaus.

b) På valg er suppleanter: p.t. Henrik Jessen Hansen B46B

René U. Simonsen X142 blev valgt til suppleant, Anders Esmark Holm E39 blev valgt til 2. suppleant.

7. Valg af to revisorer og suppleanter. p.t. Per Preben-Andersen E55 & Bardur Knudsen B18A

Begge blev genvalgt.

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 Møller Langtved B32A og Henrik Jessen Hansen B46B

Tennisudvalget blev genvalgt.

9. Valg af festudvalg: p.t. Lotte Nyholm E71, Sara Chahboun B46B & Susanne Glavind B40B

Lotte Nyholm E71 ønskede at udtræde, Inge Duus Hjortlund B32A blev valgt og vil træde ind i festudvalget. Dirigenten efterspurgte flere deltagere. Ingen meldte sig.

10. Valg af legepladsudvalg: p.t. Søren A. Glavind B40B & Stefan Pedersen B26A

Legepladsudvalget fortsætter uændret.

11. Valg anlægsudvalg: p.t. Jesper Petersen C128, Kasper Baas B40A & Arne Nyholm E43

Anlægsudvalget fortsætter uændret.

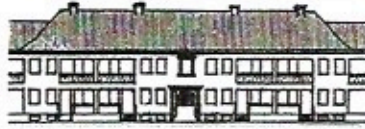
12. Fremlæggelse af revideret ordensreglement.

Kirstine Jelved E51 fremlagde det reviderede og bestyrelsesgodkendte ordensreglement. Der var enkelte opklarende spørgsmål og kommentarer.

Der blev spurgt til fælles regler for vedligeholdelse af tagrender. Bestyrelsen vil drøfte muligheden for en fælles indsats på et kommende bestyrelsesmøde.

Forsamlingen gav applaus til fremlæggelsen.

13. Indkomne forslag indkommet rettidigt jf. §8



*Ejerlaget for De Engelske Røde Kors i Ngs. Lyngby*

a) Forslag fra bestyrelsen om at strømpefore et antal grenrør – notat og forslag er vedhæftet indkaldelsen  
Jan fremlagde forslaget på bestyrelsens vegne. Der var spørgsmål til sammenhæng med tidligere undersøgelser. Den seneste undersøgelse viste sig nødvendig for at højne kvaliteten og dermed bedre at kunne bedømme, hvad der bør repareres nu. Forslaget går på at reparere kategori 3 og 4, og bestyrelsen anbefalede forsamlingen at benytte sig af Aarsleffs tilbud, som koster i alt 371.875 kr. (4.893 kr. pr. husstand, som afrundes til 5.000 kr.)

Der blev spurgt til evt. refusion fra Codan, som er den gamle fællesforsikring. Bestyrelsen er i en insisterende dialog med forsikringselskabet om dette, men det er ikke medregnet i forslaget. Dirigenten satte bestyrelsens forslag om at benytte sig af Aarsleffs tilbud til afstemning. Forslaget blev vedtaget. Arbejdet forventes igangsat i forsommeren.

b) Forslag fra bestyrelsen om at udvide kapaciteten på den fælles elforsyning - notat er vedhæftet indkaldelsen og forslag beskrevet under punkt 2

René opsummerede hurtigt bestyrelsens forslag og bestyrelsens ønske om at forbedre situation for en rimelig udgift på 707 kr. pr. husstand, som det dog ikke kan gennemtvinges de enkelte medlemmer at betale for særskilt, da det efter de gældende vedtægter ikke er en opgave for bestyrelsen at stå for vedligehold mv. af den fælles elforsyning. Forslaget tilgodeser, at der ikke pålægges de, som ikke har gavn af det, en stor udgift, enten fordi de ikke har eller har planer om en elbil, fordi de allerede har investeret i egen elforsyning, eller fordi de bor på Chr. X alle, hvor ladestandere ikke kan opsættes. Forslaget minimerer også generelt risikoen for den øgede risiko for brandfare i forbindelse med stigende forbrug på de fælles ledninger.

Der var spørgsmål til forskellen, hvis man selv blev enige med naboerne om noget lignende. Der er ingen, bortset fra at man evt. mister noget rabat.

Det blev nævnt, at bestyrelsen – i det omfang der i fremtiden måtte være behov for at arbejde videre med yderligere mere dyre løsninger, jf. pkt. 2, – bør overveje at forslå vedtægterne ændret, så de også omfatter den fælles elforsyning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

14. Eventuelt

Intet udover en mindre korrektion i antal fremmødte.

Mvh

Bestyrelsen

Godkendt d. 10. marts 2022

Mads Møller Langtved

Dirigent

Kasper Baas

Formand

Annette Dindorp

Referent



*Ejerlaget for De Engelske Rætteløse i Kjøb. Lyngby*

## Bestyrelsens årsberetning 2022

### Velkommen til 2022 generalforsamlingen.

I August 2021 fik vi afholdt en udskudt generalforsamling pga. Corona, som siden da er blevet til en noget mildere udgave. Vi håber alle er kommet godt igennem uden alvorlige sygdomsforløb.

På generalforsamlingen blev der givet mandat til at arbejde videre med el-sagen, sådan at vi kunne få indblik i hvad der skulle til for at få opgraderet vores fælles elforsyning til at kunne dække behovet i et moderne hjem, med bla. elbil-ladere og nyere hvidevarer installationer samtidig. Bestyrelsen har valgt at arbejde videre med Kim Hjortfelt fra Gert Carstensen A/S, der også udarbejdede det oprindelige notat fra december 2020 omkring vores problematik. Kim Hjortfelt og kollegaer, har udført et grundigt analysearbejde, og har blandt andet været på inspektion i 5 af vores huse for at få et detaljeret indblik i vores installation. Samarbejdet har været yderst konstruktivt og har givet bestyrelsen en betydelig indsigt i vores problemstilling, samt givet os nogle konkrete løsningsforslag. Der er mange løsningsmuligheder der alle har fordele og ulemper. De er alle skitseret i det vedhæftede notat fra Kim Hjortfelt, der også vil være til stede til Generalforsamling for at gennemgå notatet og besvare spørgsmål.

Ordensreglement er blevet opdateret siden versionen fra 2006. Dette er pænt blevet delt op i et formål, henstillinger og regler. Vi håber meget, at I vil gøre jeres for at respektere disse og gøre vores lille oase til et rigtig godt sted for os alle. Se separat notat (ordensreglementet vil blive lagt på foreningens hjemmeside).

Et andet område, der også var oppe på seneste generalforsamling, var kloaker/rotter. Hertil har bestyrelsen fået foretaget den nødvendige video kategorisering der har fastlagt skader/huller i forbindelse med grenrør. Tryk har desuden fastlagt at grenrørene er en del af den fælles kloak installationen. Bestyrelsen er forpligtet til at få udbedret disse skader for at undgå de gener vi bl.a. oplever med rotter. Se separat notat.

Der har været flere konkrete rotte sager og stort set alle implicerede parter har bidraget konstruktivt og fået problemerne løst, hvilket bestyrelsen bifalder. Der er dog en sag, der stadig er verserende på 8+ måned. Bestyrelsen mener ikke, at det er ok at lade stå til så længe, til stor gene for naboerne. Vi håber at fagfolk snarest og uden yderligere ophold, kan få adgang til den implicerede bolig sådan at problemet kan blive identificeret og løst en gang for alle. Vi samarbejder i øvrigt med Lyngby Taarbæk kommune. Problemer med rotter er nemlig et sundhedsproblem – som kommunen hjælper med at løse.

### Nøgledatoer i 2022:

- Fastelavn søndag den 27. februar kl. 11 til 13
- Generalforsamling tirsdag den 22. februar fra kl. 19
- Arbejdsdage hhv. lørdage den 9. april og 3. september fra kl. 9
- Sommerfest lørdag den 20. august fra kl. 10

### Anlægget:

Flemming vores dygtige gartner meldte han gik på pension i august. Bestyrelsen med flere påtog sig i den mellemliggende periode og tage sig af anlægget hvilke har givet os en stor indsigt i gartnerens arbejde og en detaljeret arbejdsbeskrivelse. Vi siger tak til Flemming. Anlægsudvalget er i skrivende stund ved at indstille deres kandidat til ny gartner.



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

Arbejdsdagen i april blev jo aflyst men vi gjorde revanche på den 2. arbejdsdag første lørdag i september som er blevet afholdt de seneste 3 år med stor succes. Dagen blev med fokus på gartnerens opgaver, tak for jeres deltagelse. Arbejdsdagene er et rigtig godt sted at mødes med fokus på vores fælles anlæg.

#### **Hjemmesiden:**

Vores hjemmeside [www.de-engelske-raekkehuse.com](http://www.de-engelske-raekkehuse.com) indeholder alle væsentlige dokumenter - lokalplan, lovene, servitutterne, regnskaber, budgetter, kort nyt - m.m.

#### **Farve på døre og vinduer:**

Bestyrelsen kontaktede i 2020 de beboere, hvis døre og vinduer ikke var i overensstemmelse med de vedtagne farver. Vi vil i 2022 følge op og gøre status.

Mange steder er der en hel grøn eller helt hvid dør/vindue. Vi anbefaler at I følger vedhæftede separate notat.

Og igen til de mange af jer der har fået malet eller skiftet døre/vinduer til de rette farvekombinationer - tak det et kæmpe fremskridt.

#### **Letbanen:**

Vedr. arbejde på buddingevej er informationskvaliteten forbedret noget og vi vil kunne se ind i en del arbejde gennem 2022/23. Hertil vil der i løbet af 2022 blive spærret for indkørsel igen mellem B18-46 når der skal etableres letbane trace som pt. foregår mellem B17-47. Det er Per Aarsleff der udfører arbejdet på denne strækning.

#### **Andet:**

- Der er oprettet en mailadresse: [DeEngelskeRaekkehuse@gmail.com](mailto:DeEngelskeRaekkehuse@gmail.com), som beboerne kan anvende, hvis de ønsker at komme i kontakt med bestyrelsen.
- Der er oprettet en facebookgruppe "Fællesgruppe for De Engelske Rækkehuse, Kongens Lyngby". Her kan man dele stort og småt med andre beboere.
- Bestyrelsen har indsamlet mailadresser på næsten alle – og Kort Nyt m.m. udsendes nu per mail. Enkelte, som har ønsket det, modtager stadig papirpost.
- Det er bestyrelsens opfattelse, at man bør undgå at udsætte sine naboer for støjgener fra eksterne varmepumper, emhættemotorer el.lign.
- 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 fællesgaragen - 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. Vi vil dog gerne understrege at det miljømæssigt er bedre at benytte vaskehaller, fremfor at håndvaske sin bil.

*Bestyrelsen*