



Ejerlaget for De Engebbke Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Referat

Ordinær Generalforsamling

Mandag den 27. februar 2023 kl. 19:00

I Christianskirkens mødelokale (stueetagen)

Dagsorden:

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

Bestyrelsen foreslog Mads Langtved B32A, som blev valgt og erklærede generalforsamlingen lovligt indkaldt ifølge vedtægterne. Dirigenten foretog navneopråb. Der var 31 fremmødte husstande og yderligere 4 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens årsberetning

Kasper Baas fremlagde bestyrelsens beretning, se vedlagte.

Der blev gjort opmærksom på, at farver på vinduer og døre fremgår af lokalplanen, at døre skal fremstå i de oprindelige mål, og at ruder skal være af råglas. Der blev af bestyrelsen gjort opmærksom på, at det kan være meget vanskeligt for beboerne at leve op til disse krav i dag, bl.a. fordi døre produceres efter standardmål. Der ligger farvekort på hjemmesiden, og disse oplysninger vil blive tilføjet farvekortet.

Beretningen blev godkendt med applaus.

3. Regnskab 2022 - fremlæggelse og godkendelse

Kassereren fremlagde årets regnskab inkl. balance. Regnskabet udviser et overskud på 138.048 kr. Heraf kan 64.844 kr. henføres til grenrørsprojektet. Egenkapitalen udgør 318.062 kr. svarende til en formue på 4.185 kr. per husstand.

4. Budget 2023 – fremlæggelse og godkendelse

Kassereren fremlagde årets budget og fremhævede navnlig at garagelejen hæves fra 5.000 kr til 5.500 kr. og kontingent for medlemskab af ejerlaget sænkes fra 2.000 kr til 1.500 kr. Garagelejen opkræves halvårligt. Der er i budgettet afsat 85.000 kr. til reparation og vedligeholdelse af garager samt 60.000 kr. til el-projektet. Der er behov for en større udskiftning af træværket på legepladsen hvorfor der er afsat 20.000 kr.

Den tidligere formand mindede om, at foreningen tidligere har indhentet tilbud på reparation af garager fra en lokal murer på noget mere end det afsatte beløb. Bestyrelsen har også indhentet et enkelt tilbud på reparation af 5 garager for at få et bud på prisniveauet. Forventningen er, at vi vil reparere garagerne løbende.

Budgettet blev godkendt.

5. Valg til bestyrelse og suppleanter

a. På valg er efter tur Søren A. Glavind B40B & Annette Dindorp E45

Begge blev genvalgt.

b. På valg er suppleanter: p.t. Rene Ullerslev Simonsen X14X og Anders Holm E39

Begge blev genvalgt.

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

Per Preben-Andersen ønskede ikke at genopstille, og bestyrelsen foreslog Allan Junge-Jensen, E49

Allan Junge-Jensen blev valg, og Bardur Knudsen blev genvalgt.

7. 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

Henrik Andersen udtrådte af udvalget efter eget ønske, de øvrige blev genvalgt.

8. Valg af festudvalg: p.t Inge Duus Hjortlund B32A, Sara Chahboun B46B & Susanne Glavind B40B

Alle blev genvalgt.

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

Begge blev genvalgt (Stefan Pedersen dog in absentia). Anders Holm E39 blev også valgt ind.

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

Alle blev genvalgt.

11. Indkomne forslag modtaget rettidigt jf. §8.

Ingen indkomne forslag.

12. Eventuelt

Status på fjernvarmeudrulningen blev drøftet, bl.a. blev der gjort opmærksom på, at man selv har ansvaret for at få opdateret Bygnings- og Boligregistret (BBR) efter installation af fjernvarme. Dette er man forpligtet til at gøre, ligesom registrering af korrekt varmekilde i BBR kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen og dermed i sidste beskatningen. Der blev også gjort opmærksom på, at det ikke er et krav, at man opsiges sin gasforsyning hos Evida, før man er helt sikker på, hvornår naturgassen vil blive udskiftet med fjernvarme. Opsigelse skal ske på Evidas hjemmeside, og man skal i forbindelse med opsigelsen være opmærksom på, om man kan få dækket opsigelsesgebyret via afkoblingsordningen. For informationer om tilmelding til fjernvarme hos Vestforbrændingen, se bilag 2. Bestyrelsen blev opfordret til at lave en tjekliste over, hvad man skal gøre, og i hvilken rækkefølge. Denne vil blive tilgængelig på hjemmesiden.

Bestyrelsen redegjorde for den igangværende el-opgradering, som blev besluttet på sidste års generalforsamling. Alle beboere får direkte besked, se Bilag 1. Der var efterfølgende debat. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der er mere sikkerhed for, at der efter opgraderingen er tilstrækkelig el-kapacitet til bl.a. el-biler end tidligere, og at dette opnås for en lille udgift.

Et medlem gjorde opmærksom på, at alle på Engelsborgvej har fået en orienterende skrivelse fra Vejdirektoratet vedr. BRT-busser på Engelsborgvej og opfordrede til, at beboerne på Engelsborgvej følger projektet og deltager i borgermøder o.lign. Kasper fortalte, at det for nu er stemt ned i Lyngby-Taarbæk Kommune. Det første borgermøde er den 1. marts 2023.

Et medlem foreslog at opstille et bogskab fx ved Petanque-banen til udveksling af bøger mellem beboerne. Bestyrelsen vil drøfte forslaget nærmere, forslagsstilleren tilbød at holde orden i bogskabet 😊

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Godkendt d. 5. marts 2023

Mads Møller Langtved

Dirigent

Kaspar Baas

Formand

Annette Dindorp

Referent

2. Bestyrelsens årsberetning 2022

Bestyrelsen

- Annette Dindorp (E45)
- Henrik Jessen Hansen (B46B)
- Peter Greisen (X140)
- Søren A. Glavind (B40B)
- Kasper Baas (B40A)

Velkommen til 2023 generalforsamlingen.

På sidste generalforsamling blev der givet mandat til at få udskiftet defekte grenrør. Arbejdet er blevet udført og de 25 grenrør er blevet foret/repareret. Arbejdet er foregået med få gener og af høj kvalitet. Vi siger tak til Kristian for hans store indsigt og supervision. Som regnskabet vil vise har vi formået at komme ud med overskud på denne post.

Opgradering af vores EL er stadig under vejs. Første gruppe er opgraderet og i Bilag 1 er vedlagt en plan for hvornår de resterende grupper vil blive opgraderet og hvad det har af betydning for de enkelte boliger/ejere. Udgifter hertil vil dækkes af driftsbudgettet.

Vi skyder igen i år op for børnetennis, alle er velkomne uanset niveau og der bliver taget hensyn til dette i træningen. Bak op om tiltaget så vi får en god tilslutning og kan fortsætte med de gode aktiviteter der er med til og skabe de gode bånd på tværs i vores fælles anlæg.

Der er i rækkehusene stor tilslutning til fjernvarme, som Vestforbrændingen står for i vores område. Seneste nye er at de nu igen starter op i vores område, se Bilag 2. Hvis du ikke er tilmeldt, men gerne vil tilmeldes finder du kontaktinformation i Bilag 2.

Nøgledatoer i 2023

- Fastelavn søndag den 19. februar kl. 11
- Generalforsamling mandag den 27. februar fra kl. 19
- Arbejdsdage hhv. lørdage den 15. april og 2. september fra kl. 9
NB: arbejdsdagen d. 15. april flyttes til d. 22. april, dog forventes tennisbanerne klargjort inden
- Sommerfest lørdag den 19. august fra kl. 10

Anlægget:

Vi har gennem det seneste år prøvet en ny gartner efter Flemming gik på pension. Arbejdet er udført men det er blevet besluttet i anlægsudvalget at vi ønsker en lokal og en mere fleksibel gartner. Her er valget gået til en meget lokal gartner som vi ser frem til et godt samarbejde med.

Hvad arbejdsdagene angår blev der både i april og september udført en kæmpe indsats af de fremmødte, tak til de af jer der igen og igen stiller op og er med til og forskønne vores anlæg. Vi vil i år forsøge at lægge dagen så flest mulige kan deltage og vil håbe at I alle prioriterer denne dag der er med til at styrke vores fællesskab og give os et anlæg vi alle kan være stolte af. Vel mødt 15 april!

Hjemmesiden:

Vores hjemmeside <https://www.de-engelske-raekkehuse.com/> indeholder alle væsentlige dokumenter som lokalplan, love, servitutter, 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 2023 følge op og gøre status.

Mange steder er der en hel grøn eller helt hvid dør/vindue. Vi anbefaler i følger vejledningen på vores hjemmeside: <https://usercontent.one/wp/www.de-engelske-raekkehuse.com/wp-content/uploads/2021/09/Farveguide-til-vinduer-og-dore-braekket-hvid.pdf>

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

Til de af jer der skal have ordnet fuger vil vi inden længe opdatere farvekortet med en opskrift som rettesnor til at få den rette fugefarve.

Letbanen:

Arbejdet på buddingevej af Per Aarsleff er nu udført og nu mangler de 2 kryds samt lægning af skinner og master. Der har været adgang til de enkelte boliger, men stadig bliver adgangen besværliggjort. Ønsker man mere information kan man med fordel deltage i dialogmøderne, der er flyttet til centrum. Invitation hertil vil I kunne finde i jeres e-boks.

Andet:

- Der er oprettet en mailadresse: 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 e-mailadresser på næsten alle – og Kort Nyt m.m. udsendes nu per e-mail. Enkelte, som vi ikke har e-mail på, modtager stadig ting i deres postkasse.
- Det er bestyrelsens opfattelse, at støjende enheder ikke må opsættes i haven med støjgener for naboerne til følge. Vores fælles EL er samtidig heller ikke nødvendigvis klar til sådanne installationer.
- 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 til særlige lejligheder.
- Det er muligt at vaske bilen i garagegården - vandet er dog lukket i frostperioder

Mvh Bestyrelsen

Bilag 1 Information om udvidelse af el-kapaciteten

Kære medlemmer af De Engelske Rækkehuse i Lyngby,

Som bekendt igangsatte vi sidste år en proces med at få gennemset vores el-installation der løber langs tagkonstruktionen på husene. Vi gennemførte et lille pilotprojekt på en af forsyningsstrengene på Buddingevej (B24b, B26a, B26b, B28a, B28b, B30a, B30b, B32a). Gennemgangen af kablet samt samledåserne gav ikke nogen anledning til bekymring, hvorfor den store sikring i skabet i vejen blev opgraderet fra 25 Amp til en 63Amp sikring i november 2022.

Nu er vi klar til at gennemføre projektet for de resterende huse i foreningen, hvilket vil blive udført af El-Skov's fra den 20-22 marts 2023. El-Skov's vil fokusere på en vej pr. dag, og skal have adgang til de enkelte huse i cirka 15 minutter. Planen ser således ud:

Mandag den 20. marts: Buddingevej hvor der startes i enden mod Christian X's Allé og mod krydset Buddingevej/Engelsborgvej (huse fra pilotprojektet skal ikke genbesøges)

Tirsdag den 21. marts: Engelsborgvej hvor der startes i enden mod Christian X's Allé og mod krydset Buddingevej/Engelsborgvej

Onsdag den 22. marts: Christian X's Allé hvor der startes i enden mod Buddingevej og mod Engelsborgvej

El-Skov's starter kl. 8:00 alle dage. Vi kan ikke give et specifikt tidspunkt på hvornår El-Skov's kommer til lige jeres specifikke bolig, men hvis I regner med cirka 15-20 minutter pr. bolig, og så tæller fra enden, så kan I nogenlunde regne ud hvornår de er hos jer. Helt specifikt, så skal de have adgang til den samledåse på 2-sal, hvor jeres hus er tilkoblet til den fælles el-forsyning. Det er lovpligtigt at der er adgang til denne samledåse, så hvis den er blevet gemt af vejen bag gipsplader eller andet, så skal I sikre at der er adgang til denne inden elektrikerens kommer.

Vi håber at I har mulighed for at være hjemme, eller på anden vis give adgang til elektrikerens på den angivne dato for jeres hus/vej. Hvis dette ikke er muligt, så kan I ringe til El-Skov's på 45 87 30 02 og lave en individuel aftale med Johny.

Med venlig hilsen, på bestyrelsens vegne

Annette (tlf. 21621649) og René (tlf. 22200722)

Bilag 2 Information om fjernvarme

**Til ejerne
De Engelske Rækkehuse samt Buddingevej
2800 Lyngby**

Nu kommer der fjernvarme

Vestforbrænding starter anlægsarbejder op igen i området.

Spar penge og CO₂

Februar 2023

Der er penge at spare på varmeregningen, hvis du skifter fra olie eller gas til fjernvarme. Vestforbrænding er blandt de billigste fjernvarmeselskaber i Danmark.

Dertil kommer, at et fjernvarmeanlæg har en lang levetid og kræver færre tilsyn og mindre vedligeholdelse end olie- og naturgaskedler. Men det er ikke kun penge, du sparer. Når du skifter fra opvarmning med gas eller olie til affaldsbaseret fjernvarme, sænker du din ejendoms CO₂-udslip.

Hvad koster det?

Vestforbrænding tilbyder som noget nyt to modeller, når du skal have installeret en fjernvarmeunit til erstatning for dit fyr. Model A, hvor vi står for alt det praktiske og Model B, hvor du selv står for en del af arbejdet. Langt de fleste vælger model A. Du kan læse mere om det på Vestfor.dk/fjernvarme

Tilmeld dig

Du tilmelder dig fjernvarme ved at sende en mail på meh@vestfor.dk hvor du skriver hvilken model du ønsker.

Vi regner med at påbegynde anlægsarbejdet i april 2023.

Vestforbrænding gør opmærksom på, hvis du vælger Model B at der er krav om at tilslutning til fjernvarme sker senest 1/2 år efter etableringen af stikledningen.

Hvis du har spørgsmål, er du meget velkommen til at kontakte mig. Med venlig hilsen

Mette Hammerstrøm Salgskonsulent Energisalg Tlf.: 23244809
E-mail: meh@vestfor.dk



EJBY MOSEVEJ 219 2600 GLOSTRUP TLF 44 85 70 00 FAX 44 85 70 01 MAIL VESTFOR@VESTFOR.DK WEB WWW.VESTFOR.DK EAN 5798009042118 CVR 1086111