

Ejerlaget for De Engelske Rækkehuse i Kgs. Lyngby

Ordinær Generalforsamling

2024

Tirsdag den 27. februar ~~2023~~ kl. 19:00

I Christianskirkens mødelokale

Referat:

1. Velkomst - valg af dirigent /optælling af medlemmer/fuldmagter
Bestyrelsen foreslog Mads Møller Langtved, B32A, som blev valgt. Mads konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne. Dirigenten foretog navneopråb og det blev konstateret, at der var 33 fremmødte husstande og yderligere 1 ved fuldmagt.
2. Status opgradering af el v. Johnny fra firmaet El-Skov
Rene U. Simonsen, X142, indledte punktet med at fortælle at dette vedrører behov for øget kapacitet til el i forbindelse med at mange anskaffer sig el-biler og ønsker at kunne lade hjemmefra. Det er en opfølgning på beslutningen om at få udskiftet til større sikringer i el-tavlerne (sikringskabinene) udenfor, der hvor det er muligt. Dette blev besluttet på forrige års generalforsamling. På sidste års generalforsamling blev der fremlagt en plan for iværksættelse og vi gør nu status på implementeringen.

Johnny fra El-skov gav en status. Den bestilte gennemgang og efterspænd af el i de enkelte huse er afsluttet. Denne gennemgang viste, at 7 strenge kan opgraderes, mens der er 5 strenge, hvor de eksisterende ledninger i visse af husstandene ikke giver mulighed for den ønskede opgradering, **se oversigt i Bilag 1**. Bemærk, at hvis bare et hus på en streng har et for lille kabel, kan hele strengen ikke opgraderes. Det er den enkelte husejer der hvis nødvendigt i givet fald vil skulle sørge for opgradering af et for lille kabel. Det skønnes, at en udskiftning af et for lille kabel måske koster ca. 5000 kr. Det er således kun muligt at sætte større sikringer i strenge, der hvor alle huse i den pågældende streng har kabler med tilstrækkelig kapacitet. Hvis der trækkes mere strøm end der er kapacitet til, vil sikringen springe og alle på den streng vil stå uden strøm.

Næste skridt i implementeringen er, at Radius skal godkende udskiftning til en større sikring i sikringsskabene udenfor. Dette er godkendt for alle strengene

Det sidste skridt er selve opgraderingen af sikringerne. Dette er forsøgt i et enkelt sikringsskab med to strenge. Her viste det sig nødvendigt at udskifte selve skabet først. Dette er bestilt.

Det enkelte medlem kan via foreningens hjemmeside sætte sig ind i projektet gennem de sidste 2 års generalforsamlingsreferater, hvor sagen er indgående belyst. Det blev bemærket, at tiden siden er løbet fra overvejelser om fælles løsninger i anlægget til opladning af el-biler.

Der var efterfølgende en livlig debat og mange spørgsmål.

Den enkelte husejer kan i Bilag 1 se, om opgradering er mulig for netop deres ejendom. De grønne overstregninger i husene betyder at kablet er for lille og således hindrer en opgradering af strengens sikring.

Bestyrelsen opfordrer de enkelte husejere til selv koordinere udvidelser på de strenge, hvor kablet i enkelte huse ikke har tilstrækkelig kapacitet, således at koordineringen sker mellem huse på den samme streng (se tegning i bilag 1). Som husejer kan man også vælge at få etableret egen strømforsyning fra hovedkablet i vejen, hvilket definitivt vil løse evt. problemer i forhold til kapaciteten, når husstanden skal oplade el-bil. Dette vil koste ca. 25.000.

Beboeren på E61 anførte, at han og de øvrige husstande på samme streng sidste år havde været udsat for et strømnedbrud om natten som følge af overbelastning på strengen, og beboeren havde kontaktet Radius og betalt for, at Radius skiftede sikringer i sikringsskabet på vejen. Beboeren ville gå videre med at få sin udgift dækket af de øvrige husstande på strengen.

Der var spørgsmål til ejerforeningens ansvar for at sikre, at el-nettet har tilstrækkelig kapacitet. I den forbindelse blev det anført, at enkelte husstande allerede selv har opgraderet deres elforsyning og tilkoblet den hovedkablet i vejen for egen regning, ligesom det ikke umiddelbart er aktuelt for husstandene på Chr. X's Alle at opgradere kapaciteten, da hovedparten af disse husstande ikke har mulighed for at oplade elbiler, da de ikke har egen parkeringsplads. Der er således ingen planer om, at foreningen skal tage fælles ansvar for el-nettet, men hvis der måtte opstå ønske herom senere, vil det skulle afdækkes, om det er juridisk muligt, ligesom det under alle omstændigheder vil kræve en vedtægtsændring.

3. Bestyrelsens årsberetning

Søren Glavind, B40b (konstitueret formand efter Kasper Baas, som er fraflyttet rækkehusene) fremlagde beretning, se vedlagte Bilag 2. Der var ingen spørgsmål til

beretningen, som blev vedtaget.

4. Regnskab 2023 (vedlagt som Bilag 1 i indkaldelsen) - fremlæggelse og godkendelse
Kassereren fremlagde regnskabet for 2023. Regnskabet udviser et resultat på 30.301 kr. og en egenkapital på 348.364 kr. svarende til en formue på 4.584 kr. per medlem. Der er besparelser i forhold til budgettet primært vedrørende garager, legeplads og elprojekt. Egenkapital endte med at være lidt større end forventet pga. ikke afholdte udgifter
Regnskabet blev godkendt.

5. Budget 2024 (vedlagt som Bilag 2 i indkaldelsen) – fremlæggelse og godkendelse, herunder godkendelse af kontingent og garageleje.
Kassereren fremlagde budgettet og redegjorde for kontingent på 2.000 kr. og garageleje på 6.000 kr. for året. Det er i 2023 ikke lykkedes at få indhentet de ønskede to tilbud på reparation af garager, hvorfor beløbet er at genfinde i forhøjet form i dette års budget. Der var en debat om de garager, som trænger til reparation, dels mht. om det afsatte beløb bør hæves væsentligt, dels mht. at en reparation af de 2-3 værst medtagne garager skal prioriteres hurtigst muligt.
Et medlem gjorde opmærksom på et tidligere tilbud fra en lokal murer. Bestyrelsen takker og følger op. Der blev spurgt til om vi har en forsikring der dækker, hvis der sker noget, det undersøger bestyrelsen.

Tennis, specielt østbanen, skal renoveres. Pristilbud er indhentet. Også vigtigt at linjerne bliver ordnet.

Det blev anført, at tennisbaner i god stand kommer alle husstande til gode, da de både giver mulighed for at spille tennis, og da de generelt forhøjer herlighedsværdien i anlægget og for de enkelte husstande.

Det er vigtigt løbende at vedligeholde banerne – dvs. husk at der skal vandes og tromles løbende.

Der blev spurgt til om det var undersøgt at etablere en af banerne som kunstgrusbane. Det er det og det vil koste ca. 250.000 kr

Legepladsen er slidt, især legetårnet kan ikke længere repareres. Der indhentes tilbud på opsætning af nyt legetårn.

Til sidst blev det bemærket, at opbakning til at passe på og hjælpe med vedligehold af fællesanlægget fra medlemmerne er forudsat.

Bestyrelsen melder fremover ud, at det er en hel arbejdsdag (ikke ½ dag). Det blev drøftet, om dem som ikke kommer til arbejdsdagene i stedet skal erlægge en betaling. God overvejelse, men ordningen skal også administreres.

Der var en længere debat om prisen på garager, det blev dog pointeret at garagerne

skal repareres. Forslag om at lave en afskærmning rundt om de kritiske garager. Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge standen af alle garager, for at kunne forudsige kommende reparationsudgifter.

Der blev spurgt til, om et nyt legetårn kan udskydes, dog skal sikkerheden være i orden.

Nogle medlemmer tilkendegav, at garagelejen var steget meget de sidste år og at budgettet til vedligehold af garager kan forhøjes gennem en forhøjelse af kontingentet. Efter en debat blev det af bestyrelsen foreslåede budget sat til afstemning. Bestyrelsen tilkendegav, at have lyttet til at opgaven med at få tilbud på reparation af de 3 garager og et sundhedstjek af de resterende garager haster. Mht. finansiering af garagevedligehold henvises til §17 i vedtægterne.

Det af bestyrelsen fremlagte budget blev vedtaget uden ændringer. Hvis reparation af garagerne ikke kan rummes inden for budgettet for 2024 og det viser sig at reparation ikke kan afvente næste ordinære generalforsamling, tilkendegav bestyrelsen, at man i så fald forventede at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at få afsat midler til at foretage de nødvendige reparationer.

6. Valg til bestyrelse og suppleanter:
 - a. På valg er efter tur Peter Greisen X140, Kasper Baas (fracflyttet) & Henrik Jessen Hansen B46B
Peter og Henrik genopstiller. Suppleant Anders Holm, E39 stiller op til bestyrelsen
Alle 3 blev valgt.
 - b. Valg af 2 suppleanter
Rene Ullerslev Simonsen, X142 og Cathrine Søgaard, X128 blev valgt.
7. Valg af to revisorer og suppleanter. Pt. Allan Junge E49 & Bardur Knudsen B18A.
Begge genopstiller og blev genvalgt.
8. Valg af tennisudvalg
Alle genopstiller og blev genvalgt.
9. Valg af festudvalg
Der efterlyses flere medlemmer.
Anders Mehlbye B22a meldte sig og blev valgt.
10. Valg af legepladsudvalg
Nuværende genopstiller og Cathrine Søgaard, X128 opstiller.
Alle blev valgt.

11. Valg anlægsudvalg

Arne Nyholm, E43 og Annette Dindorp, E45 genopstiller og blev valgt.

12. Indkomne forslag modtaget rettidigt jf. §8.

Ingen

13. Eventuelt

En række beboere på Buddingevej har oplevet, at deres internet- eller kabel-tv-abonnementer er blevet opsagt pr. primo maj, fordi Yousee som følge af etableringen af letbanen slukker for signalet i Coax kablerne i vejen. Der er mulighed for gratis at tilmelde sig fibernet i stedet for, så de berørte medlemmer opfordres til at henvende sig til TDC Net eller en anden Internetudbyder og bede om at få fibernet-forbindelse. TDC Net vil skulle skyde fiberkablet ind i huset og installere en boks i huset, og der er givet tilladelse til, at dette kan ske i et såkaldt "gravevindue" løbet marts, så det er en god ide at gøre det nu.

Det blev bemærket, at meget kraftig hyggebelysning i haverne kan være generende for naboerne, og at det derfor kan være en god ide med f.eks. en timer, så lysene automatisk slukkes om natten.

Mht. den fremtidige affalds afhentning på Buddingevej, så er der indgået et kompromis det første år, hvor letbanen kører, om en ordning, som minder om den vi har nu, men det er stadig på bordet, om der skal ske evt. ekspropriation i anlægget mhp. etablering af et affaldsområde.

Der var spørgsmål til rottesituationen. Bestyrelsen sørger for at rottespærre bliver eftersat.

Der har desværre været tilfælde af indbrud og hærværk, herunder syrebomber i visse postkasser. Politiet er blevet kontaktet flere gange. Der blev opfordret til at melde sig ind i Facebook gruppen til udveksling af aktuel information. Dens navn er "Fællesgruppe for De Engelske Rækkehuse, Kongens Lyngby". Bestyrelsen kan informere om udviklingen via KortNyt.

Beboerne mindes om at klippe hække ind til skel - både mod stierne, de to veje ind til garagen og mod fortovet.

Vedrørende fjernvarme kunne Kristian Pedersen, C134, fortælle, at ca. 10 har oplevet problemer med en pakning, som lækker. Dette gælder navnlig for dem, som har en fjernvarmeunit af mærket Gemina Termix. Kristian tilbød at koordinere en udskiftning af pakningerne. Der kommer en særskilt mail til alle om dette, hvor alle der har en fjernvarmeunit fra Gemina Termix kan få mulighed for en gratis udskiftning af den defekte pakning. Tak til Kristian ☺

Der er en form til de runde balustre i fællesgaragen. Cathrine, X128, fortalte, at der nu også findes en form til de firkantede Balustre.

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

Godkendt d. 13. marts 2024

Mads Møller Langtved


Dirigent

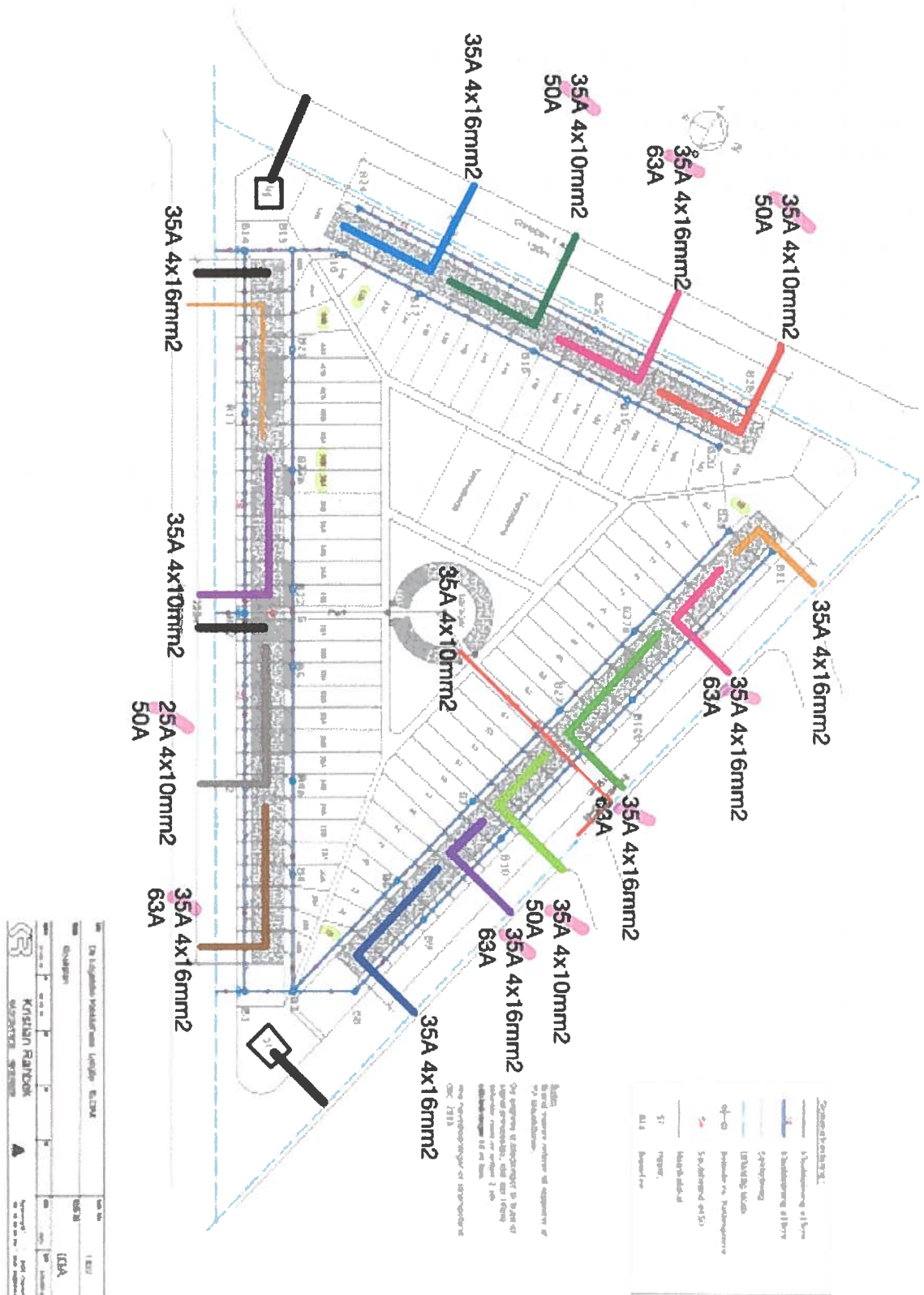
Søren Ashley Glavind


Formand

Annette Dindorp


Referent

Bilag 1: El stikledninger, status på opgradering d. 27. februar 2024



Bilag 1: El stikledninger, status på opgradering d. 27. februar 2024 (fortsat)

Resultat af El-skovs gennemgang:

chr x alle 126-134 kan ikke forhøjes (126+130 har kun 6mm²)

chr x alle 136-144 forhøjes til 50A

chr x alle 146-154 forhøjes til 63A

chr x alle 156-164 forhøjes til 50A

Engelsborgvej 33-43 kan ikke forhøjes (33 har kun 6mm²) og ingen adgang i nr 37

Engelsborgvej 45-49 ingen hjemme i nr 45 ellers ok til 63A

Engelsborgvej 51-57 forhøjes til 50A

Engelsborgvej 61-73 forhøjes til 63A

Engelsborgvej 75-81 forhøjes til 63A

Engelsborgvej 83-85 35A (85 kun 6mm²)

Buddingevej 18A-24A forhøjes til 63A

Buddingevej 24B-30B forhøjes til 50A

Buddingevej 32A ok

Buddingevej 32B-38B kan ikke forhøjes da 38 A+B kun har 6mm² (ingen hjemme i nr 34A)

Buddingevej 40A-46A kan ikke forhøjes da 44b kun har 6mm² og 40A kun 10mm²

Buddingevej 46B ok

Bilag 2 Formanden/bestyrelsens beretning vedr. 2023

Bestyrelsen

- Annette Dindorp (E45)
- Henrik Jessen Hansen (B46B)
- Peter Greisen (X140)
- Anders Holm (E39)
- Søren A. Glavind (B40B)

Velkommen til 2024 generalforsamlingen

Fællesskabet:

Der blev igen i år ydet en stor indsats af de fremmødte på arbejdsdagen og stor tak til dem der møder op – det er dejligt at se det store engagement der bliver lagt for dagen.

Vi har konstateret, at det stort set er de samme beboere der dukker op hver gang, men desværre har antallet af deltagere til arbejdsdagene været faldende over de sidste par år, hvilket betyder, at det bliver sværere og sværere for bestyrelsen at planlægge hvilke aktiviteter, der skal udføres og dermed er der større opgaver som vi ikke kan få løst på arbejdsdagen. Konsekvensen er, at vi bliver nødt til at betale os fra flere og flere opgaver, samt at vores anlæg bliver mere slidt.

Dette kan også aflæses direkte i budgettet for det kommende år, hvor vi blandt andet har valgt at sætte penge af til en reovering af legepladsen.

Vi vil opfordre til at flere deltager i fællesskabet, ud over sommerfesten som altid er velbesøgt, så vi kan bibeholde det nuværende meget lave medlemskontingent, men i lige så høj grad for at sikre det gode naboskab og fælles ansvar for vores anlæg.

(skal vi foreslå at man skal tilmelde sig?)

EL:

Opgradering af vores EL er stadig under vejs og der er blevet bestilt opgraderinger til de grupper hvor Elskov har vurderet det var muligt – Johnny fra Elskov vil sammen med Rene Ullerslev på dette års generalforsamling orientere yderligere om dette.

Tennis:

Der har igen været stor tilslutning og betaling til tennisbanerne, som er blevet brugt flittigt. Vi fik selv sat banerne i stand med i alt 3 tons grus.

Bilag 2 Formanden/bestyrelsens beretning vedr. 2023 (fortsat)

Positivt er det også at se den store tilslutning til Dametennis hvor det er nødvendigt med to instruktører.

På den skuffende side er den sparsomme tilslutning til børnetennis hvor der kun har været få fremmødte. Vi vil gerne holde live i dette tilbud og for den kommende sæson opfordrer vi alle børn (specielt i alderen 6-14) til at møde op og få glæde af dette gratis tilbud. Forældrene må også gerne skubbe på dels for det sportslige og dels for det sociale aspekt i foreningen.

Banerne har lidt under det skiftende vejr med alt for lidt vand i foråret/forsommer og til gengæld alt for meget senere på året. Det er hårde betingelser for at få et fast og brugbart grus underlag og det ses på banerne. Derfor foreslår vi, og det er der sat penge af til i budgettet, at istandsættelsen dette forår bliver lavet af professionelle, så banerne bliver mere jævne og linjerne bedre. Dette betyder også at tennissæsonen starter lidt senere i år.

Anlægget:

Det seneste år har Sofus været vores "husgartner" og det har været et super godt valg. Sofus tilbyder lige præcis den fleksibilitet, som vi ikke kunne opnå hos de større gartnervirksomheder og derfor vil Sofus også det kommende år varetage gartnergerningen.

Garager:

Der var i det forgange år afsat midler til reparation af bagvæggen på 3 garager – det har desværre ikke været muligt at hyre en murer til opgaven. Heldigvis er der ikke fare for, at de pludselig styrter sammen, men for en sikkerheds skyld planlægger vi at få dem repareret i år. Hvilket også fremgår af budgettet.

Festudvalget:

Der har været rigtig god tilslutning til både fastelavn og sommerfesten, men festudvalget er meget tyndt besat og består pt. kun af 3 medlemmer – vi ser meget gerne, at der er flere der melder sig under fanerne, da der specielt i forbindelse med sommerfesten er meget arbejde.

Hjemmesiden:

Husk at i på vores hjemmeside <https://www.de-engelske-raekkehuse.com/> kan finde alle væsentlige dokumenter som lokalplan, love, servitutter, regnskaber, budgetter, kort nyt m.m.

Farve på døre og vinduer:

Vi opfordrer igen til at alle beboere sørger for at farverne på døre og vinduer lever op til lokalplanen. Farveguiden kan findes her <https://www.de-engelske-raekkehuse.com/velkommen/farveguide/>

Bilag 2 Formanden/bestyrelsens beretning vedr. 2023 (fortsat)

Letbanen:

Per Aarsleff er færdige med at lægge skinner på "vores" del af Buddingevej og der afventes nu at de går i gang med at etablere master og køreledninger. Der var før jul snak om at de ville åbne Buddingevej for biltrafik, men vi har ikke hørt yderligere.

Med hensyn til BRT-forbindelsen på Ring04, så er de andre kommuner gået videre med forundersøgelsen sammen med Vejdirektoratet. Hvis man vil orientere sig yderligere kan man finde informationer på VD.dk.

Andet:

- Vi opfordrer igen til at i anvender mailadressen: DeEngelskeRaekkehuse@gmail.com, hvis I har behov for 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.
- 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.
- Der lægges op til, at man ikke længere vasker sin bil i garagegården, da det er mindre miljøbelastende at få bilen vasket i en bilvask.

Vi vil slutte hvor vi startede med at tale fællesskabet i foreningen. Efter vores opfattelse - alle os der sidder i bestyrelsen - så køber og ejer man et af de engelske rækkehuse, men i høj grad også en del af et fællesskab. Det er både en ret til en unik herlighedsværdi, men også en pligt til at bidrage. Sådan er det måske ikke alle, der ser på det. Det har vi taget konsekvensen af i budgettet. Men spørgsmålet er jo også, hvordan de øvrige deltagere i generalforsamlingen og de øvrige medlemmer ser på det og hvad vi vil med fællesskabet i fremtiden. Det vil vi gerne have en drøftelse af.

Bilag 3 Oversigt over bestyrelse og udvalg efter GF 2024:

Bestyrelsen:

Søren Glavind, B40B	Formand	Hjemmeside, dokumentlager garageventeliste	soeren@glavind.com	Tlf: 40 73 99 88
Peter Greisen, X140	Kasserer/næstformand	Regnskab/budget	peter.greisen@gmail.com	Tlf: 22 76 60 06
Annette Dindorp, E45	Bestyrelsesmedlem	Anlægsudvalg	annette@dindorp.eu	Tlf: 21 62 16 49
Henrik Jessen, B46B	Bestyrelsesmedlem	Tennisudvalg	summit@dadlnet.dk	Tlf. 27 20 88 48
Anders Holm, E39	Bestyrelsesmedlem	Legepladsudvalg	holm-anders@hotmail.com	
René U. Simonsen, X142	Suppleant	El-net vedr. el-bil Forsikring	ullerslev@hotmail.com	Tlf: 22 20 07 22
Cathrine Søgård, X128	Suppleant	Legepladsudvalg	cathrinesoegard@gmai.com	Tlf. 28 44 29 07

Revisorer:

Allan Junge, E49	Tlf. 53 54 41 19
Bardur Knudsen, B18A	Tlf. 45 93 42 20

Tennisudvalg:

Henrik Jessen, B46B	Tlf. 27 20 88 48
Peter Greisen, X140	Tlf. 22 76 60 06
Mogens Carstensen, E69	Tlf. 45 88 81 93
Mads Kornbech, X162.	Tlf. 27 20 35 40
Peter Harden, B32B	Tlf. 33 31 48 03
René Ullerslev Simonsen, X142	Tlf: 22 20 07 22
Mads Langtved, B32A	Tlf: 23 37 90 59

Festudvalg:

Sara Chahboun, B46b	Tlf. 27 20 28 69
Inge Duus Hjortlund, B32a	Tlf. 50 99 10 00
Anders Mehlbye, B22a	Tlf.31 31 32 23

Anlægsudvalg:

Annette Dindorp, E45	Tlf. 21 62 16 49
Arne Nyholm, E43	Tlf. 45 87 16 94

Legepladsudvalg

Anders Holm, E39	Tlf. 31 27 20 09
Søren Ashley Glavind, B40B	Tlf. 40 73 99 88
Cathrine Søgård, X128	Tlf. 28 44 29 07