

HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

25. april 2016

Til Husejeren

Bestyrelsen indkalder til

GENERALFORSAMLING

Torsdag den 11. maj 2016 kl. 19.00 (dørene åbnes kl. 18.30)
Lundehusskolens Aula, Lersø Parkallé 152, 2100 København Ø

Inden mødet kl 19 er der oplæg ved Poul Sulkjær fra Københavns Kommune (Teknik og Miljøforvaltningen) om nye parkeringszoner

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf**
- 3. Fremlæggelse af regnskab 2015 til godkendelse**
- 4. Behandling af forslag fra bestyrelsen**
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Fremlæggelse af budget for 2017 samt bekræftelse af budget for 2016**
- 7. Fastsættelse af vejbidrag for 2017**
- 8. Fastsættelse af kontingent og bøder for 2017**
- 9. Fastsættelse af honorarer til tillidsmænd for 2017**
- 10. Valg af tillidsmænd**
- 11. Eventuelt**

Ad 1. Bestyrelsen foreslår Jacob Wienecke som dirigent.

Ad 2. Bestyrelsen fremlægger sin beretning. Der henvises til foreningens hjemmeside for referater fra bestyrelsesmøder.

Ad 3. Regnskabet fremlægges ved kasserer Torben Burkal (bilag 1)

Ad 4. Bestyrelsen har fem forslag:

1. *Etablering af hjertestarter*

Bestyrelsen foreslår at der afsættes kr 50.000 til opsættelse og drift af en hjertestarter, der skal hænge på facaden af Fælleshuset. (bilag 2)

2. *Behandling af forslag vedrørende tilskud til "Ulrik".*

Bestyrelsen foreslår, at der i lighed med tidligere år ydes et tilskud på kr. 15.000 i 2015 til "Ulrik" til udgivelse af "Gadespejlet".

3. *Tilskud til reovering af Fælleshuset Ulriks facader*

Bestyrelsen foreslår, at Husejerforeningen ekstraordinært bevilliger kr 55.000 til en reovering af facaderne mod F F Ulriksgade og Engelstedsgade. Bestyrelsen vurderer, at Fælleshuset ydre fremtræden er et aktiv for hele kvarteret. (bilag 3)

4. *Affaldsindsamling med delte skraldespande*

Bestyrelsen vil give mulighed for en bedre affaldssortering i kvarteret uden at de enkelte huse hver især skal have mange spande stående. (bilag 4)

5. *Forslag om tilføjelse i Håndbog for Husejer om tage*

Bestyrelsen foreslår at der i Håndbog for husejere indføres et afsnit om retningslinjer for reovering af tage med etablering af hårdt undertag. (bilag 5)

Ad 5. Der er indkommet et forslag fra Bent Claësson, RB 28 om at Husejerforeningen skal overtage alle rotterelaterede udgifter til kloakreparationer i baggårdene. (bilag 6)

Et flertal i bestyrelsen anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtager dette forslag af to grunde:

- a) At det principielt er husejernes eget ansvar at vedligeholde deres egne huse og de installationer der er på deres egen grund. Alle husejere er i forvejen lovgivningsmæssigt forpligtiget til at indkalde rottefænger og lade deres kloak reparere såfremt de bliver opmærksom på, at der er rottehuller ved deres kloak
- b) At de økonomiske konsekvenser af forslaget er meget usikre og potentielt kan være meget omfattende i en størrelsesorden af flere hundredetusind årligt.

Ad 6. Der henvises til vedlagte bilag 7.

Ad 7. Bestyrelsen forventer at Københavns Kommune overtager de private veje primo 2017 og foreslår derfor et vejbidrag på 0 kr for 2017.

Ad 8. Bestyrelsen foreslår at kontingentet fastholdes på samme niveau som sidste år, dvs 1800 kr årligt, hvoraf de 800 kr er budgetteret til opførelse af støjturen ved Lyngbyvej.

Ad 9. Bestyrelsen foreslår uændrede honorarer til de forskellige tillidsposter.

Ad 10. Valg af tillidsmænd:

BESTYRELSEN

Til bestyrelsen skal der vælges tre medlemmer for en toårig periode samt to suppleanter for en etårig periode. Suppleanter deltager på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer i bestyrelsens arbejde. Der skal vælges en næstformand, kasserer og et ordinært bestyrelsesmedlem.

Følgende nuværende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- 1) Mogens Falch (næstformand, genopstiller ikke)
- 2) Torben Burkal (kasserer, genopstiller)
- 3) Sabrina Ellesøe (genopstiller)
- 4) Marianne Thorup (suppleant, opstiller som næstformand eller ordinært medlem)
- 5) Dorthea Rose (suppleant, opstiller som ordinært medlem)

VOLDGIFTSMÆND

Der skal vælges tre voldgiftsmænd for en etårig periode. Følgende er på valg

- 1) Thomas Buthler (genopstiller)
- 2) Martin Dahl (genopstiller)
- 3) Christoffer Lambert-Züberlein (genopstiller ikke)

REVISOR

Der skal vælges en revisorer for en toårig periode:

- 1) Mogens Christiansen (genopstiller, vælges for to år)

REVISORSUPPLEANT

- 1) Klaus Børch (vælges for et år)



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR ADMINISTRATIONSKONTO 2015

INDTÆGTER:

Kontingent 2015	322.000,00
Bøder	3.800,00
Andre indtægter	32.125,00
Renter	14.964,99
	<hr/>
	372.889,99

UDGIFTER:

Honorarer	40.800,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	12.846,85
Kontorhold	13.823,00
EDB incl. Internet	5.518,50
Porto, papirvarer og kopiering	8.672,49
Abonnementer	7.326,68
Advokatsalærer	0,00
Tab på medlemmer/inkasso	7.874,64
Ansvarsforsikring	1.598,39
"Ulrik"	15.000,00
Reparation kloak	53.676,00
Reparation el/vand	108.237,82
Bank og giro gebyrer	3.529,15
Andre administrationsudgifter	9.864,00
Murprojekt	46.637,08
Grafitti	11.153,25
	<hr/>
	346.557,85

HUSEJERFORENINGENS OVERSKUD FOR 2015

26.332,14

GASLEDNING VED LYNGBYVEJ: Se særskilt regnskab

Aconto bidrag	17.000,00	
Reparation	-	
Overskud	17.000,00	17.000,00

OVERSKUD FOR 2015

43.332,14



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

STATUS PR. 31.12.2015 FOR ADMINISTRATIONSKONTO:

AKTIVER:

Kassebeholdning		0,00
Girokonto 6 32 44 60		2.146,21
Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Administration)		24.296,55
Aftaleindlån		1.397.094,84
Kontingenter		-5.785,00
Periodeafgrænsningsposter		51.471,59
		<u>1.469.224,19</u>


PASSIVER OG EGENKAPITAL:

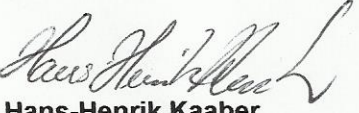
Kreditorer		0,00
Egenkapital pr. 1.1.2015:		
Husejerforeningen	1.441.264,55	
Årets overskud	26.332,14	1.467.596,69
Gasledning	(15.372,50)	
Årets overerskud	17.000,00	1.627,50
		<u>1.469.224,19</u>

København 03-04-2016


Torben Burkal
Kasserer

Foranstående regnskab, som vi har revideret, er i overensstemmelse med Husejerforeningens vedtægter
Indestående er afstemt med pengeinstitut.


Mogens Christiansen
Revisor


Hans-Henrik Kaaber
Revisor



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR GASLEDNING VED LYNGBYVEJ 2015

Vedrører ejendommene beliggende Lyngbyvej 45-79

Indtægter	17	@	1.000,00	17.000,00
Reparation				-
Overskud for 2015				17.000,00
Overskud per ejendom 17 stk				1.000,00
A conto bidrag 2016				500,00
Som a conto bidrag for 2017 foreslås kr. 0,00				



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR VEJKONTO 2015

INDTÆGTER:

Kontingent 2015	379.500,00
Renter	33.494,23
	<u>412.994,23</u>

UDGIFTER:

Vejvedligeholdelse	0,00
Vedligeholdelse / vejtræer	78.976,25
Kloak	8.746,15
	<u>87.722,40</u>

OVERSKUD FOR 2015

325.271,83

STATUS PR. 31.12.2015 FOR VEJVEDLIGEHOEDELSKONTO:

AKTIVER

Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Vejkonto)	552.741,93
Aftaleindlån	2.730.774,72
Periodeafgrænsningsposter	30.672,71
	<u>3.314.189,36</u>


PASSIVER OG EGENKAPITAL


Kreditorer		0,00
Egenkapital 1.1.2015	2.988.917,53	
Årets overskud	<u>325.271,83</u>	
		<u>3.314.189,36</u>

København 03-04-2016


Torben Burkal
Kasserer

Foranstående regnskab, som vi har revideret, er i overensstemmelse med Husejerforeningens vedtægter
Indestående er afstemt med pengeinstitut.


Mogens Christiansen
Revisor


Hans-Henrik Kaaber
Revisor

Bilag 2

Bestyrelsen foreslår at der bliver opsat en hjertestarter ved Fælleshuset

For at sikre at der i vores kvarter er mulighed for hurtig hjælp i tilfælde at hjertestop vil bestyrelsen foreslå opsætning af en hjertestarter.

Den nærmeste hjertestarter som er tilgængelig døgnet rundt befinder sig, ifølge Trygfonden, på Niels Steensens Gymnasium hvilket er for langt væk hvis uheldet er ude.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud på en ZOLL AED Plus hjertestarter fra Medidyne.

Anskaffelsesprisen er Dkk 25.000

Installeringen af el og opsætning af skab er anslået til max DKK 5.000.

Investering DKK 30.000

Hvert 5. år skal batterier og elektroder udskiftes for DKK 1.800.

Bilag 4

Forslag om deling af skraldespande i kvarteret.

Københavns Kommune meldte i sommer ud, at de vil opstille en ekstra affaldsspand ved alle huse for at gennemtvinge en bedre affaldssortering. Det drejer sig om en ekstra spand til affald af plast og metal, som skal stå ved siden af den eksisterende spand til restaffald.

Kommunen er nu gået med til, at der såfremt vi ønsker det, kan opsættes forskellige spande ved husene i stedet for den samme plast og metal spand ved alle huse. Såfremt beboerne kan enes med de nærmeste naboer om at dele disse spande vil det give mulighed for at vi får en bedre affaldssortering uden at vores små forhaver bliver fyldt op med adskillige forskellige spande.

Bestyrelsen vil derfor udarbejde en plan, hvor den ekstra spand varierer mellem at være skiftevis en plast & metal spand, en pap spand og en organisk spand. Den ekstra spand placeres ved hegnet mod fortovet, så det er muligt for naboerne også at smide deres affald i spanden udefra. Potentielt er der også en lille økonomisk gevinst for den enkelte husejer, som kan bruge en mindre beholder til restaffald/dagrenovation hvis det lykkes at få sorteret plast, metal, pap og organisk affald fra i tilstrækkeligt omfang.

Den enkelte husejer kan vælge ikke at blive en del af den fælles ordning ved at give besked til bestyrelsen om, at de ikke ønsker at deltage. Disse huse vil så modtage den obligatoriske plast og metal spand og samarbejder ikke med deres naboer om affaldshåndtering. Det er også stadig muligt for alle husejere at bestille ekstra spande til yderligere fraktioner fra kommunen såfremt de ønsker det.

Bilag 5

Forslag til GF om vedligeholdelse af tage

Mange huse i vores kvarter har fået udskiftet taget eller skal i gang med det. Der er derfor et behov for at få præciseret Husejerforeningens syn på tagenes udformning og udseende, da mange ønsker at etablere undertag i forbindelse med renovering af taget. Nedenfor er angivet bestyrelsens forslag til generalforsamlingen for husejerforeningens påtale af servitutter ved renovering af tag.

Forslaget er forsøgt formuleret i så enkelt sprog som muligt, men på hjemmesiden vil vi lægge en mere teknisk beskrivelse samt illustrationer. Det er ikke muligt at lave egentlige tegninger, da husene i kvarteret har forskellige tekniske detaljer i den måde, de er konstrueret på.

Den nuværende beskrivelse af tag mv. i Håndbog for husejere foreslås derfor suppleret med nedenstående:

Undertage beskytter mod sne og regn som trænger ind under tagdækningen. Et undertag kan fx være en membran på et underlag af brædder eller krydsfiner, en frithængende membran eller en træfiberplade. Undertage anvendes ved renovering og nybyggeri med åbne tagbeklædninger, f.eks. af teglsten. I det traditionelle byggeri har man ikke brugt undertag, men i stedet en understrygning af mørtel, hvilket giver en løsning der er mindre tæt og som har en kortere levetid end et godt undertag. Der skelnes mellem hårdt og blødt undertag, hvor hårdt undertag har en betydelig bedre holdbarhed end blødt undertag.

Etablering af undertag ved renovering ændrer ved tagets ydre udseende, da taget vil hæves med nogle centimeter.

Principperne for renovering af tage er den ubrudte taglinje mellem husene, ud over de fald i taghøjden som er en del af bebyggelsen og som følger af terrænet.

Etablering af undertag påtales ikke under følgende hensyn:

Saddeltaget (Øverste del af taget)

På den øverste del af taget (saddeltag) må tagfladen hæves op til 45 mm plus nødvendig opretning. Det muliggør etablering af fast undertag. Kvistens front skal forhøjes tilsvarende.

Det skal også sikres, at den ekstra række med mursten på siden af brandkammen (udkravede sten) mellem husene bevares. Det kan enten gøres ved at tilskære de udkravede sten på undersiden, men der skal bevares mindst 35 mm. sten. Alternativ kan udkravningen ommures, så den flyttes et skifte (murstensrække) højere op.

Mansard (Den nederste del af taget)

Etablering af traditionelt fast undertag på mansarden er ikke muligt, da tagfladen vil drukne undersiden af kvistene på en uacceptabel måde. Fast undertag på mansarden har ikke den store fordel, da taget her er meget stejlt.

På den mansarden må tagfladen hæves op til 20 mm plus nødvendig opretning, hvilket muliggør etablering af undertag som banevare. Fast undertag i mansarden kan også evt. etableres ved at lægge det mellem tagspærerne.

Ved den nederste del af mansardtaget (tagfod) må taget ikke hæves (maks. 0 mm). Her kan dog etableres fast undertag hvis der tages højde for dette i opskalkningen (de lægter der forbinder spær med murkrone).

Der hvor tages møder muren (forskelling), er der igen udkravede sten. Denne løsning skal bevares evt. ved at tilskære de udkravede sten på undersiden.

Frontispicer

For huse med frontispice er taget på denne del følsom for at blive hævet, da det medfører en tyk mørtelkant under de henmurede tagsten i fronten. Etablering af traditionelt fast undertag på frontispicens tag er derfor ikke en mulighed. I stedet henvises til undertag af banevare eller fast undertag mellem tagspær.

Tagfladen på frontispicerne må højst hæves med 25 mm.

Skotrender (Der hvor tagfladerne møder hinanden så der dannes en rende)

Når tagfladen hæves med undertag, skal skotrenden hæves tilsvarende så den ikke kommer til at ligge dybere i tagfladen end oprindeligt.

Bredden på skotrenden må ikke være bredere end på de eksisterende tage (maksimalt 250 mm. fra teglkant til teglkant).

Bilag 6

Rotter i baghaven

Når vi ser en rotte i haven har vi pligt til at anmelde opdagelsen til kommunen. Lovteksten er formuleret således:

§ 2. Enhver, der konstaterer forekomst af rotter, er ansvarlig for, at dette straks anmeldes til kommunalbestyrelsen.

§ 3. Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme herunder brønde og stikledninger således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt.



Men det kan blive en dyr affære! Sidste år var vi flere huse der delte betalingen af en rottespærre og husejerforeningen betalte for en anden

rottespærre, der gik ud til fællesledningen. Det var til at overkomme. Men der rendte stadig rotter rundt i baghaverne, og kommunens "rottefænger" fandt ud af, at rotterne boede i vores baghave, i en gammel for længst nedlagt og nedbrudt brønd, hvis eksistens ingen vidste noget om. Den kostede lige 21.500,-kr. at få gravet op og ryddet for rottereder.

Kloakmesteren, der ordnede sagen, sagde: jeg kunne leve af rottebekæmpelse her i kvarteret, det myldrer med rotter! Og sandt nok, har jeg set rotter i andres haver, men med udsigten til en udgift i 20-tusinde kroners størrelsen, er det vel forståeligt, at folk holder en anmeldelse tilbage.

Ærlig talt, jeg synes, det skulle være fællesskabet, der betalte. Det er jo helt tilfældigt, hvilken have rotterne vælger at slå sig ned i, så derfor bør det ikke være den enkelte husejer der står med ansvaret (selvom det står i loven).

Så hermed et punkt til generalforsamlingen.

Bent Claësson

RB 28

ADMINISTRATIONSKONTO

Indtægter:	REGNSKAB 2014	BUDGET 2015	REGNSKAB 2015	BUDGET 2016	BUDGET 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021	BUDGET 2022
Kontingent	321.000	321.000	322.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	329.025	337.050
Murbidrag				256.800	256.800	256.800	256.800	256.800	0	0
Bøder	2.800	1.500	3.800	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Renter	26.277	12.342	14.965	12.342	4.381	2.876	2.134	2.804	3.463	3.482
Andre Indtægter	25.000	8.000	32.125	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	375.077	342.842	372.890	603.642	595.681	594.176	593.434	594.104	345.988	354.032
Udgifter:										
Administration m.v.	50.669	58.881	63.179	63.100	65.624	68.249	70.979	73.818	76.771	79.842
Grafittiordning	18.175	13.200	11.153	14.400	15.120	15.725	16.039	16.440	16.851	17.357
"ULRIK"/andet	15.000	15.000	15.000	70.000	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Miljø	0	75.000	0	75.000	0	0	0	0	0	0
Hjertestarter	0	-	0	50.000	0	0	0	0	2.000	0
Honorarer	40.800	50.000	40.800	50.000	50.000	52.500	52.500	52.500	52.500	55.125
Reparation af kloak	17.829	65.639	53.676	38.275	40.188	44.207	46.418	48.739	51.175	53.734
Reparation el og vand	20.949	33.407	108.238	47.609	49.990	52.489	55.114	54.589	54.589	57.318
Mur ved Lyngbyvej	15.000	1.340.000	46.637	1.340.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Advokat/inkasso	9.885	50.000	7.875	50.000	50.000	50.000	52.000	52.000	52.000	52.000
	188.306	1.701.127	346.558	1.798.384	303.422	315.670	325.549	330.586	338.386	347.876
Over/underskud	186.771	-1.358.285	26.332	-1.194.742	292.258	278.506	267.885	263.518	7.602	6.156
Gasledningsregnskab	17.000	17.000	17.000	8.500	0			0	0	0
Egenkapital	1.425.892	84.607	1.469.224	282.982	575.241	853.747	1.121.632	1.385.150	1.392.752	1.391.306

VEJVEDLIGEHOJDELSESKONTO

Indtægter:										
Medlemsbidrag	379.500	379.500	379.500	379.500	0	0	0	0	0	0
Renter	52.149	38.236	33.494	38.236	17.949	17.645	17.320	16.972	16.601	16.206
Andre Indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	431.649	417.736	412.994	417.736	17.949	17.645	17.320	16.972	16.601	16.206
Udgifter:										
Vejvedligeholdelse m.v.	106.785	57.500	0	57.500	0	0	0	0	0	0
Vejtræer	49.950	75.000	78.976	75.000	78.750	82.688	86.822	91.163	95.721	100.507
Kloak	4.596	10.609	8.746	9.621	0	0	0	0	0	0
	161.331	143.109	87.722	142.121	78.750	82.688	86.822	91.163	95.721	100.507
Over/underskud	270.318	274.627	325.272	275.615	-60.801	-65.042	-69.502	-74.191	-79.120	-84.301
Egenkapital	2.988.918	3.263.545	3.314.190	3.589.805	3.529.004	3.463.962	3.394.460	3.320.269	3.241.149	3.156.848

KONTINGENT ETC.

Kontingent	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.025	1.050
Murbidrag				800	800	800	800	800	0	0
Vejbidrag	1.500	1.500	1.500	1.500	0	0	0	0	0	0
Gasledning	0	1.000	1.000	500	0	0	0	0	0	0
Bøder	200	200	100	100	100	100	100	100	100	100
	2.500	2.500	2.500	3.300	1.800	1.800	1.800	1.800	1.025	1.050