

2. maj 2014

Til Husejeren

Bestyrelsen vil hermed indkalde til

GENERALFORSAMLING

Torsdag den 22. maj 2014 kl. 19.30 (dørene åbnes kl. 19:00)
Krypten, Taksigelseskirken, Jagtvej 165, 2100 København Ø

- 1. VALG AF DIRIGENT**
- 2. BESTYRELSENS BERETNING OG GODKENDELSE HERAF**
- 3. FREMLÆGGELSE AF REGNSKAB 2013 TIL GODKENDELSE**
- 4. BEHANDLING AF FORSLAG FRA BESTYRELSEN**
- 5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG**
- 6. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2015 SAMT BEKRÆFTELSE AF BUDGET FOR 2014**
- 7. FASTSÆTTELSE AF VEJBIDRAG FOR 2015**
- 8. FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT OG BØDER FOR 2015**
- 9. FASTSÆTTELSE AF HONORARER TIL TILLIDSMÆND FOR 2015**
- 10. VALG AF TILLIDSMÆND**
- 11. EVENTUELT**

Ad 1. Bestyrelsen foreslår Povl Høyer som dirigent.

Ad 2. Bestyrelsen fremlægger sin beretning. Der henvises til foreningens hjemmeside for referater fra bestyrelsesmøder samt fra altan- og miljøudvalget.

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

Ad 4. Bestyrelsen har fem forslag:

1. *Behandling af forslag om altan på 1. sal mod baggården.* Der henvises til vedlagte bilag 2, som beskriver hvad der skal stemmes om og i hvilken rækkefølge i forhold til altaner mod baggården.
2. *Behandling af forslag om fransk altan på 2. sal mod baggården.* Der henvises til vedlagte bilag 2, som beskriver hvad der skal stemmes om.
3. *Behandling af forslag om fransk altan på 1. sal mod baggården.* Der henvises til vedlagte bilag 2, som beskriver hvad der skal stemmes om.
4. *Behandling af forslag om fransk altan mod gaden for 6 specifikke huse.* Der henvises til vedlagte bilag 3, som beskriver hvad der skal stemmes om.
5. *Behandling af forslag vedrørende graffitiordning.* Der henvises til vedlagte bilag 4, som beskriver hvad der skal stemmes om.
6. *Behandling af forslag vedrørende tilskud til "Ulrik".* Bestyrelsen foreslår, at der i lighed med tidligere ydes et tilskud på kr. 15.000 i 2014 til "Ulrik" til udgivelse af "Gadespejlet".

Ad 5. Der er ikke indkommet forslag.

Ad 6. Der henvises til vedlagte bilag 5.

Ad 7. Bestyrelsen foreslår et uændret vejbidrag på 1.500 kr. årligt.

Ad 8. Bestyrelsen foreslår et uændret kontingent på 1.000 kr. årligt. Afgifter sænkes til 100 kr.

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

Ad 10. Valg af tillidsmænd:

BESTYRELSEN

Til bestyrelsen skal der vælges tre personer (hhv. en næstformand, en kasserer samt et bestyrelsesmedlem) for en toårig periode samt to suppleanter for en etårig periode. Følgende er på valg:

- 1) Mogens Falch (næstformand, genopstiller)
- 2) Torben Burkal (kasserer, genopstiller)
- 3) Sabrina Gade Ellesøe (bestyrelsesmedlem, genopstiller)
- 4) Søren Lindbæk Broman (suppleant, genopstiller)
- 5) Niels Maagaard (suppleant, genopstiller)

VOLDGIFTSMÆND

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

- 1) Thomas Buthler (genopstiller)
- 2) Martin Dahl (genopstiller)
- 3) Stina Broberg Hansen (genopstiller ikke)

REVISOR

Der skal vælges to revisorer. Den ene skal vælges for et år, mens den anden er på valg for to år:

- 1) Klaus Børch (genopstiller ikke, vælges for et år)
- 2) Mogens Christiansen (genopstiller, vælges for to år)

REVISORSUPPLEANT

Der skal vælges en revisorsuppleant for et år.

Fuldmagt til generalforsamling

Er du forhindret i at deltage i generalforsamlingen, men ønsker at gøre din stemme gældende, så kan du overdrage din stemme til en anden, ved at udfylde nedenstående fuldmagt

Til brug ved generalforsamling til husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret ordinære generalforsamling maj 2014 bemyndiger undertegnede hermed:

Navn: _____

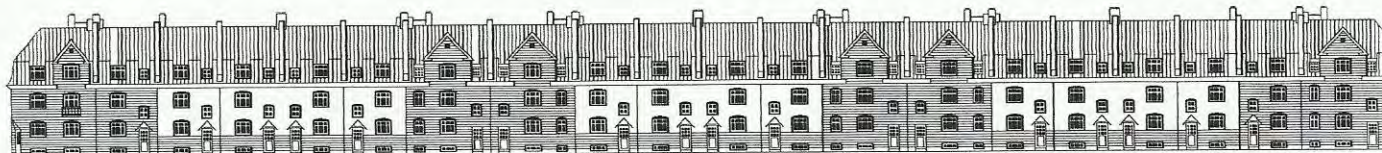
Adresse: _____

til på mine vegne at give møde på den indkaldte generalforsamling i Lyngbyvejskvarteret og afgive stemmer i henhold til husejerforeningens vedtægter.

København, _____
(dato)

(fuldmagtsgivers underskrift og adresse)

Der kan i henhold til foreningens vedtægter kun medbringes én fuldmagt pr. hus.



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR ADMINISTRATIONSKONTO 2013

INDTÆGTER:

Kontingent 2013	321.000,00
Bøder	5.200,00
Andre indtægter	12.000,00
Renter	15.728,80
	<u>353.928,80</u>

UDGIFTER:

Honorarer	40.800,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	13.289,80
Kontorhold	12.000,00
EDB incl. Internet	2.731,51
Porto, papirvarer og kopiering	6.928,75
Abonnementer	3.375,00
Advokatsalærer	35.598,15
Tab på medlemmer	0,00
Ansvarsforsikring	1.495,73
"Ulrik"	15.000,00
Reparation kloak	86.941,25
Reparation el/vand	71.733,17
Bank og giro gebyrer	5.380,19
Andre administrationsudgifter	2.755,00
	<u>298.028,55</u>

HUSEJERFORENINGENS OVERSKUD FOR 2013 **55.900,25**

GASLEDNING VED LYNGBYVEJ: Se særskilt regnskab

Aconto bidrag	-	
Reparation	32.372,50	
Underskud	(32.372,50)	(32.372,50)

OVERSKUD FOR 2013 **23.527,75**



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

STATUS PR. 31.12.2013 FOR ADMINISTRATIONSKONTO:

AKTIVER:

Kassebeholdning		598,00
Girokonto 6 32 44 60		12.889,37
Indlån FIH		2.562,36
Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Administration)		12.194,66
Aftaleindlån		1.220.940,74
Kontingenter		9.350,00
Periodeafgrænsningsposter		111,40
		<u>1.258.646,53</u>


PASSIVER OG EGENKAPITAL:


Kreditorer		36.525,54
Egenkapital pr. 1.1.2013:		
Husejerforeningen	1.198.593,24	
Årets overskud	<u>55.900,25</u>	1.254.493,49
Gasledning	0,00	
Årets underskud	<u>(32.372,50)</u>	(32.372,50)
		<u>1.258.646,53</u>

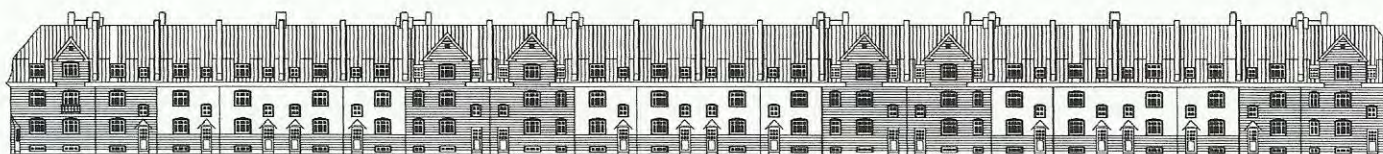
København 27-02-2014


Torben Burkal
Kasserer

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


Mogens Christiansen
Revisor


Klaus Børch
Revisor

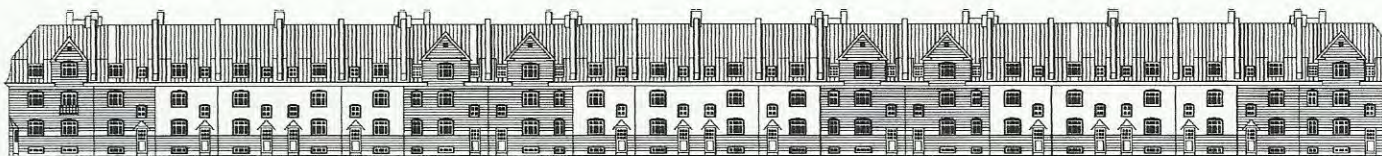


HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR GASLEDNING VED LYNGBYVEJ 2013

Vedrører ejendommene beliggende Lyngbyvej 45-79

Indtægter	19	@	0,00	0,00
Reparation Lyngbyvej 57				32.372,50
Underskud for 2013				(32.372,50)
Underskud per ejendom 19 stk				(1.703,82)
A conto bidrag 2014				1.000,00
Som a conto bidrag for 2015 foreslås kr. 1000,00				



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR VEJKONTO 2013

INDTÆGTER:

Kontingent 2013	379.500,00
Renter	32.242,30
	<u>411.742,30</u>

UDGIFTER:

Vejvedligeholdelse	0,00
Vedligeholdelse / vejtræer	29.555,00
Kloak	9.184,46
	<u>38.739,46</u>

OVERSKUD FOR 2013

373.002,84

STATUS PR. 31.12.2013 FOR VEJVEDLIGEHOULDESKONTO:

AKTIVER

Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Vejkonto)	100.206,80
Aftaleindlån	2.604.259,25
Periodeafgrænsningsposter	14.133,29
	<u>2.718.599,34</u>

PASSIVER OG EGENKAPITAL


Kreditorer		0,00
Egenkapital 1.1.2013	2.345.596,50	
Årets overskud	<u>373.002,84</u>	
		<u>2.718.599,34</u>
		<u><u>2.718.599,34</u></u>

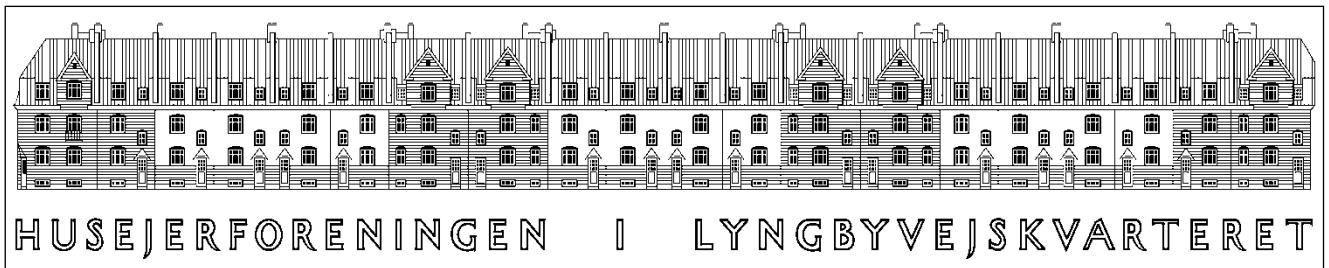
København 27-02-2014


Torben Burkal
Kasserer

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


Mogens Christiansen
Revisor


Klaus Børch
Revisor



BILAG 2

Forslag til generalforsamling 2014 om terrasser og franske altaner

Bestyrelsen blev på foreningens ordinære generalforsamling i 2013 pålagt at udarbejdet beslutningsforslag til generalforsamlingen i 2014 om, at Husejerforeningen ikke påtaler etablering af tagterrasser.

Bestyrelsen har været i kontakt med Københavns Kommune, som har tilkendegivet, at de under ingen omstændigheder vil godkende etablering af tagterrasser. For ikke at give husejere falske håb om muligheden for at etablere tagterrasser, har bestyrelsen derfor valgt ikke at stille forslag om, at foreningen ikke påtaler etablering af tagterrasser.

Bestyrelsen har på baggrund af sit arbejde med at forberede beslutningsforslaget besluttet at rejse forslag om mulighed for etablering af franske altaner mod gård på første og anden sal samt etablering af altan på første sal mod gård.

Bestyrelsen nedsatte en arbejdsgruppe til forberedelse af bestyrelsens forslag. Arbejdsgruppen bestod af seks medlemmer: fire medlemmer fra bestyrelsen, én af de oprindelige forslagsstillere (udenfor bestyrelsen) og et medlem med byggeteknisk ekspertise (udenfor bestyrelsen). Tegningerne af de løsninger, som udvalget har arbejdet med, er udarbejdet af arkitekt MAA Carina Refsing Nissen. Arbejdsgruppens redegørelse til bestyrelsen ligger på husejerforeningens hjemmeside lyngbyvejskvarteret.dk.

Arbejdsgruppen og bestyrelsen har undersøgt en række forhold af betydning for etablering af tagterrasser, franske altaner og altaner:

- Sammenlignelige sager
- Proces for den enkelte husejers etablering af altaner mv.
- Afklaring af kommunens holdning ved byggesagsbehandling af ansøgninger om etablering af altan eller terrasse
- Skitser og udformning af forslag
- Juridisk afklaring

Sammenlignelige sager

Altaner er et eksisterende bygningsselement i kvarteret, da nogle af kvarterets huse oprindeligt er forsynet med altaner både i form af betonaltaner og brandaltaner i metal. Tilladelse til etablering af altaner vil således ikke være tilføjelse af nye bygningslementer til kvarterets huse.

Husejerforeningen giver tilladelse til opsætning af havedøre og reposer i forbindelse med udgang til baggård, men ikke til havedøre med adgang til forhaver. Der er således præcedens for en mere liberal tilgang til facadeændringer mod baggård end mod vej. Tilladelse til altaner mv. mod baggård vil således være i tråd med tidligere praksis om foreningens godkendelse af bygningsændringer, som strider imod de oprindelige servitutter.

Proces for den enkelte husejers etablering af altaner mv.

Processen frem mod den enkelte husejers etablering af altaner mv., skal dels sikre, at relevante naboer er hørt, dels ensartethed i bebyggelsens arkitektoniske fremtræden.

Inden man som husejer etablerer en individuel løsning for altan mv. skal denne forelægges til godkendelse i bestyrelsen. Forelæggelsen skal indeholde beskrivelse af den ønskede løsning inklusive tegning med korrekte detaljer, målestoksforhold mv. Kravet om forelæggelse af forslag til løsning til godkendelse i bestyrelsen inden etablering skal sikre ensartethed i bebyggelsens arkitektoniske fremtræden og vil endvidere give bestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete arkitektoniske løsninger. De konkrete løsningsforslag vil så kunne danne grundlag for en fremtidig, mere specifik beskrivelse af de løsninger for altaner mv., som foreningen vil kunne acceptere.

Derudover skal forelæggelsen indeholde høringssvar fra relevante naboer. Høring af relevante naboer vil også indgå som en del af kommunens godkendelsesprocedure for den enkelte løsning.

Kommunens holdning til etablering af terrasser mv.

Inden man som husejer går i gang med et byggeprojekt på sit hus, skal det godkendes af kommunen. Kommunen giver således ikke en generel byggetilladelse, men har dog ved møder tilkendegivet, hvilke generelle overvejelser der vil ligge til grund for deres behandling om ansøgning om etablering af de forskellige forslag.

- a. Tageterrasser, herunder Velux-løsning, vil ikke blive godkendt af kommunen. Dels af æstetiske årsager, dels vil de ikke kunne indpasses i bebyggelsens facadearkitektur. Bestyrelsen har derfor valgt ikke at fremsætte forslag om, at foreningen kan acceptere etablering af tagterrasser.
- b. En altan på første sal er problematisk, fordi husrækkerne ligger så tæt. Altanen kan være problematisk med skygge for stueetagen, særligt hvis etagen har en anden ejer. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at et konkret forslag vil kunne godkendes, men der vil minimum være krav om opsætning af skærm på 1,8 meter på de sider af altanen, hvor der er mindre end 2,5 meter til skel.
- c. En fransk altan på 2. sal er der ikke umiddelbart de store problemer i, selvom det dog kan være problematisk at skulle fjerne tagsten foran den franske altan.
- d. Fransk altan på 1. sal er der ikke umiddelbart indvendinger imod.

Juridiske afklaring i forhold til husejerforeningens vedtægter

I takt med at beboerne i kvarteret har ønsket sig forskellige løsninger for deres huse, er der blevet gennemført en række større og mindre ændringer i husenes facader, som alle afviger fra servitutternes krav om uændrede facader. En række af disse afvigelser har ejerforeningen valgt ikke at påtale som servitutbrud, fx:

- Ændrede farver og udformning af vinduer og døre

- Etablering af ventilationshuller
- Etablering af ovenlysvinduer i tagetager
- Fjernelse af brandaltaner
- Etablering af havedøre og reposer i baghaver

Der er således præcedens for, at Husejerforeningen i en række konkrete tilfælde ikke gør indsigelser mod bygningsændringer, der afviger fra servitutternes krav. Denne praksis er dels vokset ud af bestyrelsens forvaltning af sin pligt til at sørge for, at servitutterne overholdes, dels af beslutninger på foreningens generalforsamlinger gennem tiden. Godkendelse på generalforsamlinger af foreningens accept af afvigelser fra servitutterne har ikke tidligere krævet kvalificeret flertal på 2/3 af de fremmødte stemmer, hvilket bestyrelsens egne undersøgelser har påvist. Flere af de retningslinjer, der håndhæves af foreningen i dag er end ikke vedtaget formelt på en generalforsamling. Foreningens advokat er enig heri, og han har ikke i sit omfattende virke som advokat for diverse ejerforeninger medvirket til processer, hvor der krævedes 2/3 flertal for etablering af altaner, tagterrasser, baggårdsrenoveringer m.m.

Det er således bestyrelsens opfattelse, at der ikke er noget som lægger op til eller formelt forpligtiger os til, at kommende beslutninger om tagterrasse, altaner mm. skal vedtages med 2/3 flertal.

Skitser og udformning af forslag

På baggrund af arbejdsgruppens arbejde forelægger bestyrelsen tre forskellige forslag til etablering af altaner til behandling på generalforsamlingen:

- A. En altan på første sal mod gård
- B. En fransk altan på anden sal mod gård
- C. En fransk altan på første sal mod gård

Forslagene er formuleret, så de efter godkendelse på generalforsamlingen direkte kan indgå i Håndbog for husejere.

Forslag A: Etablering af altan på første sal mod gård

Der må etableres altaner på første sal mod gård i det eksisterede trefags vindue.

Altanen skal være den samlede murhulsbredde plus ti cm på hver side. Dybden af altanen skal svare til altandybden for allerede eksisterende altaner i kvarteret. Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Der må ikke anbringes konsoller under altanen.

Udgangen til altanen skal ske via en dør placeret i midterfaget på trefagsvinduet i stedet for den brede midterrude og have samme bredde og højde om den, så de oprindelige proportioner bevares. Døren skal udføres så den passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas.

En eventuel skærm mod siden skal være udført i mat glas eller andet translucent materiale. Skærm må kun opsættes efter krav fra kommunen.



Forslag B: Etablering af fransk altan på anden sal (mansardetagen) mod gård

Der må etableres franskealtaner på anden sal mod gård som erstatning for eksisterende tre- eller tofagsvinduer mod gården. Kvisten må ikke udvides, og der må ikke være fremspring i forhold til den eksisterende kvist.

Det vil være nødvendigt med en lille forhøjning indvendigt hen over tømmerremmen af hensyn til husets konstruktion, så der bliver plads til en zinkafdækning, der kan lede vandet ud i tagrenden.

Dørene i den franske altan skal udføres som dobbeltdøre og have samme bredde og højde som det oprindelige vindue, så de oprindelige proportioner bevares. Dørene skal udføres så de passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas.

Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Rækværket skal have en bredde der passer med bredden på den oprindelige taskekvist.



Forslag C: Etablering af fransk altan på første sal mod gård

Der må etableres franske altaner på første sal mod gård som erstatning for eksisterende tre- eller tofagsvinduer mod gården. Murhullet må ikke udvides, og der må ikke være fremspring i forhold til den eksisterende mur.

I trefagsvinduet skal døren i den franske altan placeres i midterfaget på trefagsvinduet i stedet for den brede midterrude og have samme bredde og højde om den, så de oprindelige proportioner bevares.

I tofagsvinduer skal døren i den franske altan udføres som dobbeltdøre og have samme bredde og højde som det oprindelige vindue, så de oprindelige proportioner bevares.

Døren skal udføres så den passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas.

Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Rækværket skal have en bredde, der passer med bredden på den oprindelige vindue.



Forslag til generalforsamlingen 2014 for Husejerforeningen for Lyngbyvejskvarteret

Forslag om udskiftning af højt vindue med fransk altan

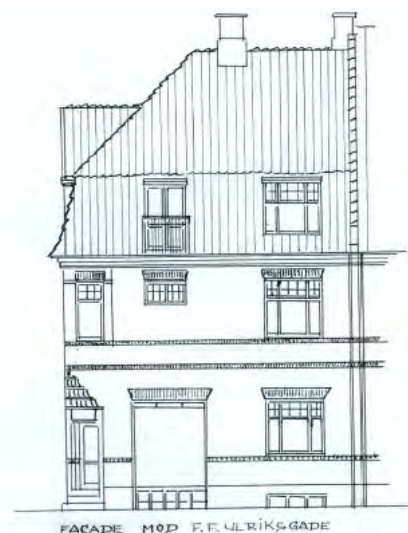
Vi vil gerne foreslå, at de seks endehuse i rækkerne mod i F.F. Ulriksgade, som har det højtsiddende lille vindue (se billede med rød ring), får mulighed for at erstatte dette med en fransk altan.



Ideen til en fransk altan kommer fra tegninger i kommunens byggesagsarkiv i Njalsgade (se tegning). Vi fandt desuden en gammel byggetilladelse til en fransk altan i papirer for ejendommen Rudolph Berghs Gade 46, som vi købte i 2012 og som vi beboer i tre generationer - sammen med Lillian i Frisørsalonen.

En fransk altan har fine proportioner i forhold til det smalle, høje vindue. Det vil desuden give bedre lysindfald til den mørke stue på anden sal for de huse, der ikke fik en altan på hjørnet – efter sigende på grund af besparelser.

For at udforme en løsning, der passer med husenes historie og arkitektur, har vi rådført os med en arkitekt, som bl.a. har stået for istandsættelsen af Øksnehallen og flere historiske huse på Christianshavn. Hun vil tage udgangspunkt i denne tegning fra kommunens papirer og udarbejde tegninger, der svarer til de øvrige altandøre i bebyggelsen og deres dimensioner. Udskiftningen af vinduerne skal således følge et specifikt design svarende til de øvrige retningslinjer for vinduer mv. for at sikre en fortsat symmetri og arkitektonisk linje.



Vi har fået tilladelse fra Kommunen til at erstatte det det smalle, højtsiddende vindue med en fransk altan på anden sal mod F.F. Ulriks Gade. Kommunen mener, at den franske altan som beskrevet ovenfor ligger inden for rammerne af deklARATIONEN fra 1903 og den bevaringsstrategi, der er lagt for husene og kvarteret. De har i den forbindelse cleared med Kulturarvsstyrelsen, der ingen indvendinger har mod denne løsning.

Vi håber derfor generalforsamlingen vil imødekomme dette forslag.

Med mange venlige hilsner, Birgitte og Henrik, Rudolph Berghs Gade 46

Forslag til generalforsamlingen vedr. antigraffiti ordning for området

Forslagsstiller: Sabrina Gade Ellesøe, medlem af bestyrelsen for Husejerforeningen.

Motivation

Bestyrelsen er blevet kontaktet af en husejer, som foreslår en antigraffiti ordning for området. Det er især de "ydre" gader (Haraldsgade og Lyngbyvej), der er plaget af dette, men også flere af hjørnerne om F.F. Ulriks Gade. Husejeren har gjort et stort forarbejde med at tage billeder af og afdække omfanget af graffitien.

Bestyrelsen har foreløbigt fået 2 tilbud på fjernelse af graffiti i kvarteret. På baggrund af disse tilbud skønner bestyrelsen at en graffiti fjernelses ordning kan etableres inden for en ramme af 30.000 kr det første år og 12.000 kr de følgende år svarende til 37 kr pr hus.

Forslagsstilleren er af den holdning, at et så omfattende problem berører alle husejere, idet det skæmmer kvarteret som en helhed. Samtidig ved vi, at områder med meget graffiti er mere udsatte for at der henkastes affald, skodder samt hærværk i øvrigt (den såkaldte 'broken glass' effekt).

Udgiften til at få fjernet al graffiti på én gang er ikke uoverskuelig. Der er i øvrigt erfaring med, at når graffitimalerne forstår, at denne fjernes med det samme, finder de hurtigt andre områder at plage. Vedligeholdelsesordningen er ganske overkommelig rent økonomisk.

Husejerforeningens bestyrelse er delt i spørgsmålet om, hvorvidt dette skal gøres til et fælles problem, eller om det skal være op til de berørte husejere at få fjernet graffitien. Bestyrelsen lægger derfor op til at generalforsamlingen beslutter, hvorvidt en sådan ordning skal etableres

