



6. september 2021

Til Husejeren

Bestyrelsen indkalder til

GENERALFORSAMLING

Onsdag den 22. september 2021 kl. 19.00 (dørene åbnes kl. 18.30)
Kulturhuset Indre By, Charlotte Amundsens Plads 3, 1359 København K

BEMÆRK MØDESTED ER KULTURHUSET INDRE BY

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf**
- 3. Fremlæggelse af regnskab 2020 til godkendelse**
- 4. Behandling af forslag fra bestyrelsen**
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Fremlæggelse af budget for 2022 og genbeslutning af budget 2021**
- 7. Fastsættelse af kontingent og gebyrer for 2022**
- 8. Fastsættelse af honorarer til tillidsmænd for 2022**
- 9. Valg af tillidsmænd**
- 10. Eventuelt**

Ad 1. Bestyrelsen foreslår Erik Hagelkjær som dirigent.

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

Ad 3. Regnskabet fremlægges ved kasserer Per Vagn Jensen (bilag 1 og 2)

Ad 4. Bestyrelsen har 2 forslag, som indstilles til godkendelse

1. Vedtægtsændring vedrørende fuldmagter til administrator, samt ændret ramme for placering af foreningens midler. Se Bilag 3.
2. Behandling af forslag vedrørende tilskud til "Ulrik".

Bestyrelsen foreslår, at der i lighed med tidligere år ydes et tilskud på kr. 17.500 i 2022 til "Ulrik" til udgivelse af "Gadespejlet".

Ad 5. Forslag fra medlemmerne.

5.1	Niels Flejsborg VHG9	At foreningen/bestyrelsen arbejder aktivt for at Ulriks Plads bliver lavet til børne- og hygge område. Kan eksemplificeres ved at sige: A la den nuværende midlertidige "børnegade" der er lavet i Engelstedsgade.
5.2	Frank Nilsson VHG42	Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen ikke at medvirke til finansiering og etablering af private forhaver på F.F. Ulriks Plads.
5.3	Birk Folke Daugaard, ENG 49 Marie Lund Madsen ENG 4 Kasper og Thilde Bjørkskov, HPØ 27 Simon Oxenvad Salomonsson, ENG 47 Martin Lyngbo ENG 48 Mette Løth Rasmussen, HPØ 17 Mikkel Erlandsen, BOR 9	UDENDØRS AREALER I LYNGBYVEJSKVARTERET – VEJLEDENDE AFSTEMNING. Forslagsstillerne foreslår hemmelig afstemning Se bilag 4.

Ad 6. Budget 2021 og 2022. Der henvises til vedlagte bilag 5.

Ad 7. Bestyrelsen foreslår kontingentet for 2022 til uændret 1400 kr.

Ad 8. Bestyrelsen foreslår uændrede honorarer til de forskellige tillidsposter.

Ad 9. Valg af tillidsmænd:

BESTYRELSEN

Til bestyrelsen skal der vælges en formand og 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.

Følgende nuværende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- 1) Peter Bogh (formand, genopstiller)
- 2) Birgitte Hofmann (genopstiller ikke)
- 3) Rikke Elise Langthin-Knudsen (genopstiller)
- 4) Martin Lyngbo (genopstiller ikke)
- 5) Armin Nikgol (suppleant, genopstiller ikke)
- 6) Niels Flejsborg (suppleant, genopstiller ikke)

VOLDGIFTSMÆND

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

- 1) Thomas Buthler
- 2) Rikke Elise Langthin-Knudsen
- 3) Erik Hagelskjær

REVISOR

Revisor Mogens Christiansen er valgt 2020 for en toårig periode og er derfor ikke på valg.

REVISORSUPPLEANT (vælges for et år)

- 1) Klaus Børch

Ad 10. Eventuelt

Bilag 1

Økonomi

Foreningens regnskab udviste et underskud på kr. 190.356 kr. før positive kursregulering på 50.215 kr. på foreningens værdipapirer. Det forventede underskud var 106.500 kr. Den negative afvigelse på ca. 83.000 kr. i forhold til budget skyldes følgende væsentlig poster:

+ 25.000	Administrator. Da vi ikke etablerede den på 2020 GF godkendte aftale med en administrator. Aftalen er etableret i 2021 med virkning for 2022. (se budget)
+ 25.000	afsat til eventuelle udgifter ved fibernet. Ej anvendt.
+ 40.000	afsat til Helhedsplanen. Ej anvendt. Afsat 31.250 kr. for 2021 (se budget)
+ 10.000	afsat til arrangementer og kommunikation. Ej anvendt.
+ 9.000	Honorar bestyrelse. Bestyrelsen honoreres fremover jfr. Skatterådets vejledning for skattefrie foreningshonorarer
- 150.000	Merudgifter i forbindelse kloakker
- 45.000	Ulriks Plads jfr. forelagt tilbud fra Nyholm Gartner på GF 2020
- 86.000	Samlede merudgifter netto i forhold til budget 2020

Estimatet for foreningens resultat for 2021 viser et forventet underskud på 160.000 kr. som finansieres af foreningens formue på 4.415.579 kr. Den største udgift vi forventer i 2021 er kloakker på 350.000 kr. heri er indeholdt kr. 125.000 til dækning af tilstandsrapport som godkendt på GF 2020. For budgettet 2022 har vi afsat 750.000 til kloakker, da tilstandsrapporten identificerede 17 kloakker, der skal istandsættes efter foreningen, er blevet oplyst om at disse er defekte. Anslåede omkostninger til disse er ca. 500.000 kr.



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR ADMINISTRATIONSKONTO 2020

INDTÆGTER:

Kontingent 2020	323.000,00
Bidrag mur	256.800,00
Bøder	2.100,00
Andre indtægter	24.000,00
Renter	8.743,46
Indtægter i alt	<u>614.643,46</u>

UDGIFTER:

Honorarer	30.600,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	22.311,99
Kontorhold	10.400,00
EDB incl. Internet	3.828,88
Porto, papirvarer og kopiering	19.548,56
Abonnementer	6.281,36
Advokatsalærer	28.750,00
Rådgivning Fibernet	-
Rådgivning servitutter	288.403,75
Tab på medlemmer/inkasso	3.800,00
Ansvarsforsikring	1.979,54
"Ulrik"	17.500,00
Reparation kloak	203.371,87
Reparation el/vand	72.527,47
Bank og giro gebyrer	5.665,96
Negative renter indestående	6.397,90
Andre administrationsudgifter	3.091,28
Belysning sti	348,49
Sommerpark	7.354,00
Klimatilpasning/Helhedsplan	-
Graffiti	13.664,58
Lagerleje	4.488,00
Ulriks Plads	54.686,69
	<u>805.000,32</u>

HUSEJERFORENINGENS UNDERSKUD FOR 2019

(190.356,86)

Kursregulering Investeringsbeviser

50.215,85

UNDERSKUD FOR 2020

(140.141,01)



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

STATUS PR. 31.12.2020 FOR ADMINISTRATIONSKONTO:

AKTIVER:

Girokonto 6 32 44 60	27.507,51
Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Administration)	1.176.112,04
Aftaleindlån Sudoruyar	701.862,11
Danske Invest Lang. Obl.	2.550.199,74
Kontingent medlemmer	200,00
	<u>4.455.881,40</u>

PASSIVER OG EGENKAPITAL:

Egenkapital pr. 1.1.2019:

Husejerforeningen Adm+Vejkonto	4.555.720,91	
Årets overskud	<u>(140.141,01)</u>	4.415.579,90
Gasledning ved Lyngbyvej		18.627,50
Periodeafgrænsningsposter		21.474,00
		<u>4.455.681,40</u>

København

2/9 2021


Per Vagn Jensen
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 3

Forslag til vedtægtsændringer Lyngbyvejskvateret.

Denne tekst blev godkendt på seneste Generalforsamling § 12 stk 1.

Bestyrelsen foreslår samtidigt denne vedtægtsændring. Der tilføjes paragraf § 12 Stk 1. § 12 Stk. 1 Bestyrelsen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Bestyrelsen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

I samme § har bestyrelsen følgende ændringsforslag:

Alle indtægter indgår til administrationskontoen.

Alle ind- og udbetalinger skal foregå ved kassereren, der skal føre en daglig kassebog. Indtægter og udgifter samles i hensigtsmæssige poster i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Alle udgiftsposter skal vedlægges bilag.

Den kontante kassebeholdning, indestående på foreningens almindelige bankkonto må kun kortvarigt (dvs. max. 3 uger) overstige 50.000 kr.

Foreningens øvrige midler skal indsættes på særlige bank- eller sparekassekonti, hvorpå kun kan hæves af formand og kasserer i forening. **Formand og kasserer kan i forening give fuldmagt til advokat eller anden professionel ejendomsadministrator til foreningens bankkonti.** ~~Som supplement hertil kan~~ Foreningens midler udover DKK ~~1.500.000~~ **300.000** kan anbringes i en investeringsforening med høj etisk profil, fortrinsvis baseret på obligationer, mere end 50 procent, som er let omsættelige. Beslutning om valg af investeringsforening træffes af formand og kasserer i forening og efter godkendelse fra foreningens revisor.

Bilag 4

UDENDØRS AREALER I LYNGBYVEJSKVARTERET – VEJLEDENDE AFSTEMNING

Vi har i nogle år diskuteret anvendelsen af kvarterets udendørs arealer. Men det er fortsat uafklaret, hvor foreningens holdning ligger til spørgsmålet. Det er stort set de samme argumenter, der høres igen og igen. Men hvor er der egentlig flest, der er enige? Det ved vi ikke.

For at afklare dette, indstiller vi til, at der gennemføres en vejledende afstemning. Afstemningens resultat binder ikke bestyrelsen til den ene eller den anden handlevej. Men det kan give en indikation af, hvad foreningen mener. Og på den baggrund kan der iværksættes initiativer.

Der stemmes mellem fire holdninger. Man skal altså give udtryk for, hvilken af de fire holdninger ejendommens ejere er mest enige i. På grund af det til tider ophedede debatklima om dette emne, indstiller vi til, at afstemningen gøres hemmelig.

I vores ejendom mener vi, at:

1. Kort afstand fra parkeringsplads til bolig er noget af det vigtigste i kvarteret, og bedre parkeringsforhold bør have højeste prioritet. Bestyrelsen bør arbejde for flere parkeringspladser og inddrage alle relevante områder i det arbejde, f.eks. pladsen for enden af F.F. Ulriksgade.
2. Forholdet mellem parkering og anden brug af vores fælles arealer bør ikke ændres. Der skal ikke nedlægges permanente parkeringspladser, men heller ikke oprettes nye. Hvis der skal skabes bedre rum til fællesskab, bør det ske på de områder, der allerede eksisterer til det.
3. Det er synd, at der ikke er bedre plads i kvarteret til at børn kan lege, og voksne kan mødes. Til de formål bør vi acceptere en mindre nedgang i antal af parkeringspladser for at frigøre plads. Det kan også skabe mulighed for et mere grønt kvarter.
4. Kvarteret er planlagt og bygget i en tid, hvor der stort set ikke eksisterede motortrafik. Det bør over tid føres trafikalt tilbage til sin oprindelse. Derfor bør der på sigt ikke være biler bortset fra redningskøretøjer, skraldebiler og evt. delebiler. Det vil skabe mulighed for mere liv og mere grønt mellem husene.

Forslagsstillere:

Birk Folke Daugaard, ENG 49

Marie Lund Madsen ENG 4

Kasper og Thilde Bjørkskov, HPØ 27

Simon Oxenvad Salomonsson, ENG 47

Martin Lyngbo ENG 48

Mette Løth Rasmussen, HPØ 17

Mikkel Erlandsen, BOR 9

ADMINISTRATIONSKONTO

Indtægter:	Regnskab	Regnskab	Estimat	BUDGET	BUDGET	BUDGET	BUDGET
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kontingent	321.000,00	323.000,00	449.400,00	449.400,00	449.400,00	465.450,00	481.500,00
Murbidrag	256.800,00	256.800,00	-	-	-	-	-
Bøder	2.200,00	2.100,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Renter	4.221,01	8.743,46	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	5.000,00
Andre Indtægter	38.000,00	24.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
	622.221,01	614.643,46	505.900,00	505.900,00	505.900,00	521.950,00	513.000,00
Udgifter:							
Administration m.v.	93.637,68	77.741,96	80.000,00	33.000,00 #	33.000,00 #	33.000,00 #	33.000,00
Administrator (Deas)			-	100.000,00	80.000,00	85.000,00	90.000,00
Grafittiordning	15.735,79	13.664,58	14.347,81	18.500,00 #	19.000,00 #	19.500,00 #	20.000,00
"ULRIK"/andet	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00
Miljø	-	-	-	-	-	-	-
Sommerpark/Børneudvalg	615,00	7.354,00	10.000,00	20.000,00 #	21.000,00 #	22.050,00 #	23.152,50
Helhedsplan	312.500,00	-	31.250,00	-	- #	- #	-
Servitutudvikling	35.575,00	288.403,75	-	25.000,00	26.250,00 #	27.562,50 #	28.940,63
Etablering Fibernet	25.000,00	-	-	-	- #	- #	-
Honorarer bestyrelse	71.279,49	41.000,00	52.500,00	-	- #	- #	-
Reparation af kloak	102.861,50	203.371,87	350.000,00	750.000,00	250.000,00 #	262.500,00 #	275.625,00
Reparation el og vand	91.213,51	72.527,47	75.000,00	78.750,00	82.687,50 #	86.821,88 #	91.162,97
Mur ved Lyngbyvej/Ulriks Pld	1.101,95	54.686,69	10.000,00	10.000,00	10.500,00 #	11.025,00 #	11.576,25
Advokat/inkasso	-	28.750,00	25.000,00	25.000,00	26.250,00 #	27.562,50 #	28.940,63
	767.019,92	805.000,32	665.597,81	1.077.750,00	566.187,50	592.521,88	619.897,97
Over/underskud	(144.798,91)	(190.356,86)	(159.697,81)	(571.850,00)	(60.287,50)	(70.571,88)	(106.897,97)
Gasledningsregnskab	-	-	-			-	-
Vejudgifter	-	-	-	-	-	-	-
Samlet Over/underskud	(144.798,91)	(190.356,86)	(159.697,81)	(571.850,00)	(60.287,50)	(70.571,88)	(106.897,97)

KONTINGENT ETC.

Kontingent	1.000	1.000	1.400	1.400	1.400	1.450	1.500
Murbidrag	800	800	0	0	0	0	0
Gasledning	0	0	0	0	0	0	0
Bøder	100	100	100	100	100	100	100
	1.000	1.800	1.400	1.400	1.400	1.450	1.500