



Referat – Generalforsamling Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret – 2025

Sted: Kildevælds Kulturhus, 2100 København Ø

Tid: Onsdag den 14. maj 2025, kl. 19.30 – 21.00

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf
3. Fremlæggelse af regnskab 2024 til godkendelse
4. Behandling af forslag fra bestyrelsen
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fremlæggelse af budget
7. Fastsættelse af kontingent og gebyrer for 2025
8. Fastsættelse af honorar til tillidspersoner
9. Valg af tillidspersoner
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstiller Erik Hagelskjær (RBG54) som dirigent. Dirigenten godkendes ved akklamation. Dirigenten erklærer herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, jf. vedtægter.

Referent: Dorte Lindegaard Madsen

2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf ved forperson Simone Paul

Forpersonen takkede seniorgruppen for hjælpen, takkede bestyrelsen for fint arbejde i det sidste år, og ønskede beboerforeningen Ulrik tillykke med 40 års jubilæum.

Fællesskabet er noget af det vigtigste, der er i vores kvarter. Samtalerne hen over hækken og kaffen med naboerne kan hjælpe afklare mange små uenigheder. Det er vigtigt at holde fast i det - der har været flere henvendelser til voldgiftspersoner i sidste år end der plejer at være.

I det forgangne år har bestyrelsen arbejdet intensivt med kloakkerne. Tv-inspektionen er overstået og bestyrelsen har organiseret workshops i januar. Alt materiale findes på hjemmesiden. Mere diskussion under punkt 4.

Driftsudvalget har også arbejdet på forskellige opgaver, inkl. lyset i den korte ende af HPØ.

Servitutudvalget:

Det forgangne år har tydeligt vist, at det har været en værdifuld investering at dedikere tid til den grundige gennemgang af vores håndbog samt at få indsigt i de servitutbrud, der findes i kvarteret. Vi har haft mange gode og konstruktive dialoger med jer ejere, og vi er dybt taknemlige for den



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

positive og løsningsorienterede tilgang, I alle udviser.

I løbet af året har vi anvendt håndbogen som et vigtigt værktøj til vejledning om blandt andet nye vinduer, facaderenoveringer, tagudskiftninger og meget mere. Vi har bestræbt os på at yde den bedst mulige rådgivning i de specifikke sager, I har bragt til os, samtidig med at vi har sikret, at I har forståelse for vores opdrag og for, hvordan vi administrerer reglerne for kvarteret. I den forbindelse vil vi gerne rette en særlig tak til Gadespejlet for at have formidlet vores arbejde og formål så fornemt.

Effektivisering af kommunikation og administration

En mindre synlig, men yderst vigtig opgave, vi har løftet i det seneste år, har været at systematisere de henvendelser og svar, vi giver, i en central database. Dette sikrer, at vores svar er konsistente, og det vil fremadrettet gøre det lettere for nye frivillige i bestyrelsen at videreføre arbejdet uden at skulle starte forfra. De vil have adgang til en oversigt over tidligere henvendelser og svar, hvilket styrker både effektiviteten og sammenhængen i administrationen af vores servitutter. Derudover gør det opgaven mere overskueligt for de frivillige, der arbejder med at sikre overholdelse af reglerne i kvarteret.

Servitutbrud i VHG 58 – en central sag

En af årets mest omfattende sager har været servitutbruddet i VHG 58. Det er altid beklageligt, når en sag ender med at skulle løses i retten, men vi har i dette tilfælde vurderet, at det var nødvendigt for at sikre overholdelsen af servitutterne. Ejerforeningen har vundet sagen, og i det kommende bestyrelsesår vil vi arbejde for at effektivisere rettens dom med støtte fra det advokatfirma, der hjalp os med at føre sagen i første omgang.

Vi ser frem til at fortsætte det konstruktive samarbejde med jer ejere i det kommende år og håber, at vi sammen kan fastholde en positiv dialog omkring kvarterets udvikling.

Afgående medlem:

Endelig vil vi sende en meget varm tak til tidligere bestyrelsesmedlem Klaus Bech som ved fraflytning fra kvarteret også er udtrådt af bestyrelsen og servitutudvalget. Klaus har igennem årene været "rygsøjlen" i servitutudvalgets arbejde, og vi takker for den meget fornemme og dedikerede indsats han har lagt i at bevare kvarterets ydre sammenhæng på en god og meget imødekommande facon.

Spørgsmål/kommentarer fra salen:

Spørgsmål vedrørende reklameskilt ud til Lyngbyvej.

Svar: Bestyrelsen har været i dialog med kommunen om dette. Skilt anses ikke som en permanent ændring, hvorfor det ikke ses som servitutbrud. Bestyrelsen har en god dialog med ejer og der er givet en frist på 12 måneder i forhold til fortsat skiltning hvorefter bestyrelsen vil genbesøge beslutning.

Beslutning: Beretning godkendt.



3. Fremlæggelse af regnskab 2024 til godkendelse v. Kasserer Per Vagn Jensen

Kassereren gennemgik årsregnskabet og fremlagde til generalforsamlingens godkendelse med følgende kommentarer:

I forhold til budgettet for 2024 har vi en overskridelse på løbende vedligeholdelse på kr. 1.145.955 pga. kloakprojektet, hvor ca. kr. 450.000 har været ekstraarbejde til kloakreparationer identificeret under TV-inspektionerne, kr. 270.000 er ekstraordinære omkostninger til fjernelse af biler, spildtid som følge heraf og rådgiveres tid i forbindelse med afrapportering og møder med Foreningen, og endelig tilskud til Fælleshusets vinduesrenovering (der blev støttet på GF 2024), som ikke var med i det oprindelige budget for 2024.

Restancekontoen udviser et beløb på 71.800 kr., der er til inkasso. Beløbet er fordelt på 5 medlemmer. Når et udestående bliver sendt til inkasso, så påløber der betydelige omkostninger, som skyldneren pålægges at betale, hvorfor der opfordres til, at man tilmelder sin betaling til Betalingsservice.

Spørgsmål fra salen:

- Hvorfor betaler folk ikke selv for flytning af biler? Svar: Vi har ikke ført bog over det. Det er sket, at vi har måttet flytte biler 75 gange. Bestyrelsen havde ikke ressourcer til at forfølge disse sager.
- Restancer i betaling – hvad er grunden? Svar: Der er tre tilbage. Vi har forsøgt at kontakte dem, men uden held, så de er til inkasso.
- Hvad er udgiften til renovering af Ulrik? Svar: Det er vinduer i kælderen.

Beslutning: Regnskab godkendes.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen

Status og beslutningsforslag vedr. kloakrenovering (maj 2025)

Siden 2021 har grundejerforeningen arbejdet med at kortlægge kloakkernes tilstand. I sommeren 2024 blev der gennemført TV-inspektion af ca. 85 % af området (6.438 m ledning), og omkring 30 akutte skader er udbedret. Inspektionen viste, at kloaknettet generelt er udslidt, og en totalrenovering anbefales. Tilstanden er vurderet efter DANVA-skalaen, og mange ledninger har en karakter mellem 7-10 (dårlig til meget dårlig tilstand).

Bestyrelsen har modtaget et (mangelfuldt) forslag fra JL Engineering og indhentet en second opinion. På den baggrund fremlægges to modeller for det videre arbejde.

Tilgange til kloakrenovering – to løsningsmodeller

Model 1 – JL Engineering

- Princip: Totalrenovering inkl. nye ledninger i for- og baghaver.
- Fordele:
 - o Høj kvalitet.



- o Forberedt til separatkloakering.
- o Undgår eventuelt besværlige underføringer.
- Ulemper:
 - o Lang opstart (1–2 år).
 - o Høj investering og engangsbetaling.
 - o Risiko for unødvendige omkostninger ved separatkloakering.
- Status: Ikke anbefalet af bestyrelsen.

Model 2 – Alternativ rådgiver (bestyrelsens anbefaling)

- Princip: Strømpeforing af de mest risikofyldte ledninger under husene som første skridt, og derefter blokvis renovering.
- Indhold:
 - o Strømpeforing af 24 ledninger (anslået 1,5 mio. kr.).
 - o Udarbejdelse af samlet plan og budget for videre renovering (0,5 mio. kr.).
 - o Mulighed for blokvis renovering og løbende tilpasning.
- Fordele:
 - o Kan igangsættes straks.
 - o Fjerner største risici tidligt.
 - o Mindre belastning for beboere og fleksibel finansiering via kontingent.
- Ulemper:
 - o Risiko for dobbeltarbejde ved evt. krav om separatkloakering i 2026.

Forslag fra bestyrelsen til beslutning – anbefaler model 2:

- o Strømpeforing af 24 ledninger (anslået 1,5 mio. kr.).
- o Udarbejdelse af samlet plan og budget for videre renovering (0,5 mio. kr.).
- o Mulighed for blokvis renovering og løbende tilpasning.

Spørgsmål:

Realistisk at nogen i kvarteret kan vente i 6 år?

Svar: Derfor tager vi 1 blok ad gangen – hvis vi ser, at det er nødvendigt at gøre det hurtigt, så må vi lægge en plan, der arbejder med flere blokke.

Der vil sandsynligvis komme krav om separatkloakering.

Spørgsmål: Er det til beslutning? Påpeger, at man skal udsende materiale før en sådan beslutning.

Svar: Materiale er udsendt, informationsmøder er afholdt for samme, og der ligger et skriftligt udkast, der er udsendt sammen med indkaldelsen. Anerkender sen udsendelse, men materiale kom desværre ikke rettidigt ind fra rådgiver.

Spørgsmål: Vi har ikke en fornemmelse af, hvad det kommer til at koste?

Spørgsmål: Strømpeforing – er det en midlertidig løsning eller permanent?

Svar: Er en helt accepteret metode til renovering. Strømpeforing er estimeret til at holde i 50 år. Det er en løsning, der har en lang levetid. Man kan få udvidet kapacitet ved en ledningssprængning, der udvider kapacitet dér, hvor der ligger ler.

Spørgsmål: Har kommunen tænkt sig at separatkloakere?

Svar: Dette undersøges, men ingen eksakte planer pt.



Kommentar fra salen: Tak til HH for hans umådelige arbejde.

Kommentar: Godt lide forslag om at arbejde i etaper – vi kommer til gradvist at kende krav, og vi kan navigere i evt. krav.

Spørgsmål: Kan vi se, hvor det er værst – hvor vi skal starte?

Svar: Nej – vi har ikke kigget de enkelte filer for at se, hvor det står værst til. Parameter er, at det skal være dér, hvor det batter mest, og hvor behovet er størst.

I forhold til at igangsætte den store hovedentreprise på renoveringen, skal vi have en ny generalforsamling.

Spørgsmål: Kan man gentage strømpeforing om 40 år?

Svar: Vi ved det ikke, da det er en metode, der først kom i brug for 40 år siden.

Spørgsmål: Synes at oplæg og proces er for rodet – fint at der skal tilknyttes en rådgiver, og at der skal arbejdes mere systematisk.

Derfor hælder spørgeren til tilgang I, hvor der er øget struktur – kan man få, hvis vi vælger forslag I – så får man et samlet overblik fra begyndelsen.

Spørgsmål: Hvad sker der med jorden rundt om sprængning? Ved forøgelse?

Svar: Vi er ikke bekendt med de tekniske detaljer omkring dette. Men jorden er ikke så kompakt i området, men dette undersøges ved igangsætning og via faseinddeling af projekt.

Kommentar: Støtter op om forslag 2, da det ikke skaber en stor usikkerhed økonomisk som ved forslag 1.

Spørgsmål: Hvad vil vi gøre ved den usikkerhed, som forslag 2 giver grundet den trinvis tilgang?

Svar: God idé at starte med 1 blok for at se, hvor vanskeligt det er. Vi forsøger netop at minimere risiko. Bestyrelsen ser en øget risiko for stærkt forøget pris ved et samlet tilbud med fast pris.

Spørgsmål fra salen: Tager vi stilling ved en ny generalforsamling for at igangsætte én blok?

Svar: Der kommer et forslag til en kommende generalforsamling om at igangsætte en blok (kun en del). Der er en risiko på det, som vi accepterer. Når renovering er gennemført, kan vi evaluere på, hvad vi har lært – også prismæssigt.

Og så skal vi enten have ny generalforsamling til godkendelse af enten et projekt på det hele eller godkendelse af endnu en blok.

Spørgsmål fra salen: Har vi en fornemmelse af besparelse ved at tage model 2 frem for model 1?

Svar: Vi har for nuværende intet grundlag at ansætte omkostninger i en blok eller helheden på – så besparelsen kan vi ikke vurdere. Det er også derfor, at vi anbefaler, at vi starter ét sted for at se, hvad omkostningerne bliver på et lille område. Vores bekymring er, at et samlet tilbud bliver højt.

Kommentarer fra salen: Enig i, at det er en ustruktureret tilgang, og at den efterlader os uden et egentligt beslutningsgrundlag for indeværende.

Hvad er fordelene ved at starte med en lille del og så gå efter fuld renovering?



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

Kommentar fra salen: Foreslår finansiering pr. blok.

Spørgsmål fra salen: Hvad er pris for strømpeføring af underførsel?

Svar: Det koster ca. 50.000 kr. - pessimistisk vurderet.

Afstemning:

Beslutning: Forslag 2 er vedtaget med 66 mod 1 stemme.

5. Behandling af indkomne forslag: Der blev ikke stillet forslag fra medlemmer

6. Fremlæggelse af budget

Sommerparker øges til 28.000 kr.

Forøgelse til Legegade (20.000 kr.) og til Cirkus (8.000 kr.)

Forslag indkommet sent, så ikke med i budget.

Beslutning: Budgettet godkendes med de to nævnte ændringer.

7. Fastsættelse af kontingent og gebyrer

Forslag fra bestyrelsen: Uændret kontingent.

Spørgsmål: Hvordan forholder bestyrelsen sig til restancer?

Svar fra bestyrelsen: Restancer sendes til inkasso, hvor der pålægges betydeligt inkassogebyr.

8. Fastsættelse af honorar til tillidspersoner.

Kommentar fra salen: anbefaler, at man giver et ekstraordinært honorar til Hans-Henrik for sit arbejde. Bestyrelsen bør give en gave til HH.

Svar fra HH: Jeg gør det frivilligt og ønsker ikke at modtage honorar – men tak for betænksomheden.

Kommentar fra salen: Alle i bestyrelsen bør have en gave – alle gør et stort stykke arbejde.

Svar fra bestyrelsen: Takker for anerkendelsen af vores arbejde og vil, som traditionen foreskriver, spise en rigtig god middag sammen.

9. Valg af tillidspersoner

Fire medlemmer var på valg til bestyrelsen i 2025, og følgende blev genvalgt:



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

- Simone Paul, Stu38
- Dorte Lindegaard Madsen, Stu40
- Hans Henrik Kaaber, FFU24
- Jannick Sundø, HAR75
- Poul Junge (HPØ30)

Suppleanter (valgt for et år):

- Johannes Zwicky, HPØ41
 - Raghav Karol, Stu28
-

Voldgiftspersoner

Der vælges tre voldgiftspersoner for en etårig periode. Følgende blev valgt:

1. Thomas Butler, ENG35
 2. Rikke Elise Langthin-Knudsen, RBG35
 3. Erik Hagelskjær Lauridsen, RBG54
-

Revisorer

- Revisor: Klaus Børck, VHG52 (genvalgt)
 - Revisorsuppleant: Kasper Giødesen, ENG33 (genvalgt)
-

10.Eventuelt.

Mødet afsluttes med en tak til bestyrelsen for dens store indsats.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simone Elisabeth Gisela Ingeborg Paul

Formand

På vegne af: Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret

Serienummer: 5648929f-2cbf-4762-bbf4-43ea02e7723b

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-30 14:11:46 UTC



Erik Hagelskjær Lauridsen

Dirigent

På vegne af: Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret

Serienummer: 8e72b432-1d9e-4d25-b078-d42586cdda87

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-04 06:19:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.