



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

Referat generalforsamling Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret - 2024

Sted: Unitarisk Kirkesamfund, Dag Hammarskjölds Allé 30, 2100 København Ø

Tid: Onsdag den 15. maj 2024, kl. 19.00 – 21.00

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf
3. Fremlæggelse af regnskab 2023 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 derefter generalforsamling for lovligt indkaldt, jf. vedtægter.

2. Bestyrelsens beretning og godkendelse af samme

Året har været præget af arbejde med kloakkerne og servitutterne. Ift. servitutterne har beboerne været rigtig gode til at spørge servitutudvalget til råds, og det er bestyrelsen taknemmelig for. Der er stadig en åben retssag med en enkelt husejer, hvor bestyrelsen forventer dom i starten af det nye år. Flere oplysninger om sagen kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.

Bestyrelsen vil generelt gerne minde om beslutningen fra GF2023, hvorefter den reviderede håndbog for husejer skal overholdes ved fremtidige udskiftninger/ombygninger, mens det kun er fejl af væsentlig betydning fra før maj 2023, der skal udbedres.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der i nogle haver konstateres japansk pileurt. Miljøstyrelsen har klassificeret planten som invasiv i Danmark, og det er vigtigt at den bekæmpes. Se mere på Videncentret Bolius' hjemmeside ([Hvordan bekæmper du japansk pileurt i haven? \(bolius.dk\)](https://www.bolius.dk)).

2.1 Opdatering på kloakprojekt (del af beretning fra bestyrelsen)

I 2023 indgik bestyrelsen en aftale med dels en rådgiver (JL Engineering) og dels en entreprenør (Nymanns Kloak Service) som kunne gennemføre TV-inspektion af alle kloakledningerne. Inspektionsarbejdet blev påbegyndt i december 2023 og er på nuværende tidspunkt næsten færdig.

Både tidsforbrug og udgifter er blevet næsten dobbelt så store som forventet. Det skyldes, at der er to til tre gange så mange stikledninger, end hvad der fremgår af det officielle kortmateriale. Bestyrelsen valgte at få inspiceret alle stikledningerne på én gang, så der kan høstes besparelser i både tid og midler for de enkelte ejere.



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

Efter sommerferien leverer rådgiveren en samlet rapport over arbejdet, med en vurdering af kloakkernes tilstand og forslag til hvordan foreningen kan gennemføre en renovering. Rapporten og anbefalingerne vil blive fremlagt og diskuteret på beboermøder i løbet af efteråret. Derefter udarbejder bestyrelsen forslag til det videre arbejde, som vil fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling - formentlig i løbet af foråret 2025. Først på dette tidspunkt kan bestyrelsen udtale sig noget om de forventede omkostninger.

Samtidig med inspektionsarbejdet har kvarteret fået repareret alle de akutte skader, som blev opdaget undervejs – i alt ca. 30. Der kan tilkomme yderligere skader, som kræver udbedring, når rådgiveren får undersøgt filmmaterialet.

Præsentationen fra generalforsamlingen kan ses på hjemmesiden:

https://lyngbyvejskvarteret.dk/uf/20000_29999/25131/c274a914b7cbfcea87cf922e1eb7884.pdf

Spørgsmål/kommentar til beretning fra salen:

Puk (STU36): Påpeger, at det umiddelbart er mange midler som anvendes på bugsering af biler, hvor ejer har ikke efterlevet skiltning med parkering forbudt. Kan biljerne pålægges udgiften, således at den ikke belaster de fælles udgifter?

Svar. Det er desværre ikke muligt at næmt at afklare ejerforhold. Derudover kan biler også ejes af personer, som ikke er beboer i kvarteret. Der er besluttet, at politi tilkaldes ved ulovligt parkerede biler, som så kontakter ejeren, hvorefter der kræves, at bilen flyttes. Alternativt bliver bilen flyttet. Bestyrelsen har ikke hjemmel til at kræve tilbagebetaling, og udgifter til bugsering kan kun inddrives via en retssag, hvilket er omkostningstungt for foreningen.

Lisbeth (ENG22): Kan der etableres en frivillig tilbagebetalingsordning? Hvad er omkostningerne til en enkelt bugsering?

Svar. Omkostningerne ved bugsering er på 2.500 kr. plus moms. Bestyrelsen har ikke bedt om tilbagebetaling, da ejeren ofte er ukendt. Forkert parkerede biler forøger også omkostningerne til TV-inspektion med ca. 3.000 kr. i timen plus moms for de timer, hvor TV-inspektionsholdet ikke kan udføre sit arbejde pga. ophold og bugsering.

Niels (VH9): Hvordan kan problemet med ødelagt rørledning på grund af bevoksning og rødder undgås?

Svar. Dette kan indgå i bestyrelsens fremadrettede forslag til håndtering af renovering og fremadrettet vedligehold. Træer og bevoksning med stort rodnet kan skabe problemer for rørledningerne.

Kasper (ENG39): Vi burde alle frivilligt informere om, hvilken bil man ejer, så bestyrelsen kan kontakte en personligt.

Mads (STU60): Det kan umiddelbart ikke forstås, at bestyrelsen ikke kan få ejerskabet oplyst af politi. Beboeren er desuden enig i forslag om, at bestyrelsen bør en oversigt over ejerskab af biler i kvarteret.

Svar. Det formodes, at der ikke kun er kvarterets beboere, der parkerer biler i kvarteret. På den baggrund har bestyrelsen ikke midler til at komme i kontakt med alle. Der gentages desuden pointen om, at bestyrelsen ikke har hjemmel til at kræve tilbagebetaling af udgifter ifm. forkert parkerede biler.



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

Beslutning:

Det noteres af generalforsamlingen, at der er en stor udgift til flytning af biler, som ikke respekterer skiltning i forbindelse med kloakprojektet.

Beretning godkendes.

3. Fremlæggelse af regnskab 2023 til godkendelse

Kassereren gennemgår årsregnskabet og fremlægger til generalforsamlingens godkendelse med følgende kommentar: Der er restancer på kontingentindbetalinger på 21.975 kr. Kasserer bemærker, at det beløb er steget til 362.700 kr. på datoen for generalforsamlingen. DEAS er anmodet om at inddrive disse udeståender.

Spørgsmål/kommentar til regnskab fra salen:

Niels (ENG23): Hvor kan salær til advokat aflæses af regnskabet?

Svar. Salæret fremgår af øvrige administrationsomkostninger og ligger på ca. 3.000 kr. i timen. Der udbedes præciseret, hvad retssagen angår.

Svar. Problemstillingen er et mangeårigt brud på servitutter på hus og på areal rundt om huset på VH58. Konkret har der igennem mere end 8 år været rejst et stillads omkring huset. Taget er i perioden også servitutsstridigt grundet presenninger og ufærdig tilstand. Endeligt er stand af haven også servitutsstridig. Samlet set vurderer bestyrelsen, at der er tale om en grov forseelse i forhold til servitutter, hvorfor der er indledt en retssag for at bringe forholdene til ophør. Det er fra domstolen blevet meldt ud, at sag behandles ultimo 2024.

Mogens (STU66): Det bemærkes særdeles kritisabelt, at foreningen har midler placeret til 0 % i rente igennem de sidste tre år. Bestyrelsen bedes gøre noget ved denne situation. Det er ikke acceptabelt med manglende indtægt på indestående likviditet.

Svar. Foreningens bestyrelse og revisor aftalte for to år siden at lade beholdningen ligge og ikke spekulerer med investeringen, hvilket er i tråd med det mandat, der blev givet til bestyrelsen ved investeringens indgåelse. Der blev bemærket, at der har været en kursgevinst i regnskabsåret på 123.475 kr.

Kirsten (RBG15): Genkalder sig diskussion på emnet fra tidligere generalforsamling, og at der på det tidspunkt var opbakning fra generalforsamlingen til mere risikable investeringer.

Sanne (RBG 31): Det er i forbindelse med diskussion om disponering af midler vigtigt, at holde sig for øje, at en ejerforening er ikke en bank med formål at tjene penge.

Beth (ENG23): Genkalder sig, at der var udbredt nervøsitet ved at skulle betale negativ rente ved indestående og at dette var pejlemærket for at midler skulle placeres som de blev. Generalforsamlingen må erkende, at den beslutning, der blev taget, i bagklogskabet ikke var den mest rentable.

Svar. Bestyrelsen anerkender, at der kom mindre afkast på midlerne end hvad andre investeringsvalg ville have muliggjort.

Beslutning:

Generalforsamlingen har kommenteret på investeringerne af aktiver, og bestyrelsen tager disse til efterretning. Regnskabet godkendes som præsenteret.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen – ingen forslag fra bestyrelsen



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

5. Indkomne forslag

Forslagsstiller: Lars Martin (HPØ16)

Forslag: Etablering af et forsyningslaug og fordeling af udgifter efter bruttoetageareal for fællesudgifter til forsyningsnet (kloak, vand og el) for opfyldelse af offentlige retningslinjer.

Se fuld ordlyd af forslag på [727d55a021840b9306b7ea2714a226c4.pdf \(lyngbyvejskvarteret.dk\)](https://www.lyngbyvejskvarteret.dk/727d55a021840b9306b7ea2714a226c4.pdf)

Kommentar fra bestyrelsen.

Bestyrelse har grundigt vurderet forslaget og indstiller til generalforsamling at det ikke godkendes grundet:

- 1) Husejerforening er jf. og i kraft af vedtægterne et "forsyningslaug" og der er dermed ikke behov for et separat laug.
- 2) Bestyrelsen har i regnskabet og i bogføring bestræbt sig på at tydeliggøre udgifter til kloakarbejdet, ved hjælp af separat kontering i regnskabet.
- 3) Brutto kvm vurderes ikke at være en retvisende indikator på forbrug af vand/spildevandsafledning og ydermere er udgiften til tilslutning den samme pr. husstand.

Bemærkninger og spørgsmål fra generalforsamlingen.

Anker (STU4): Bor i et hus der er direkte tilknyttet til det offentlige net. Forslaget tager ikke højde for sådanne særtilfælde.

Ulrik (STU8): Grundet forslaget er stykket sammen anser beboeren forslaget som en vedtægtsændring og dermed til afstemning med 2/3 flertal.

Kommentar fra dirigenten: Etablering af et laug er formodentlig en vedtægtsændring – dog anses spørgsmål om fordelingstal ikke som en vedtægtsændring.

Mogens (STU66): Forstår lovgivningen således, at etablering af et laug skal tinglyses på samtlige ejendomme, hvilket kan medføre en udgift på 0,6 til 0,7 mio. kr. til tinglysning. Etablering af fordelingstal kan medføre betydelig ekstra administration til foreningen, dvs. ekstra regning fra DEAS i administration. Anser derfor ikke forslag som acceptabelt.

Lisbeth (ENG22): Fungere fordeling af udgift pt. pr. husstand?

Svar. Ja, kontingent opkræves pr. matrikel, dvs. pr. hus jf. vedtægterne.

Ulrik (STU8): Ved fremlæggelse af et sådant forslag må forsamlingen udbede sig en konsekvensberegning fra forslagsstiller.

Dirigent stiller det samlede forslag til afstemning, og ud fra betragtning om at der indeholdes vedtægtsændrende indhold, er det ved 2/3 flertal.

Afstemning om forslag (ved håndsoprækning)

64 stemmer imod og 1 stemte for.

Forslaget er dermed faldet.

6. Fremlæggelse af budget

Der henvises til [727d55a021840b9306b7ea2714a226c4.pdf \(lyngbyvejskvarteret.dk\)](https://www.lyngbyvejskvarteret.dk/727d55a021840b9306b7ea2714a226c4.pdf)

Budgettet blev gennemgået, hvor det blev fremhævet, at posten til kloakinspektion og vedligeholdelse af el- og vandnet er blevet justeret, da bestyrelsen vurderer, at kloakinspektionen vil være en udgift på ca. 2,5 mio. kr. Herudover anføres, at foreningen fremover vil opkræve kr. 1.250 pr. ejendomsoplysningsskema. Foreningens nuværende gebyr har været på 1.000 kr. i adskillige år.



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

Ingen kommentering / spørgsmål fra salen desangående.

Beslutning: Budget godkendes.

7. Fastsættelse af kontingent for 2025

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen fastholder kontingent på 11.400 kr.

Beslutning: Det besluttes, at kontingent fastholdes på 11.400 kr.

8. Fastlæggelse af honorar for tillidspersoner

Bestyrelsen indstiller, at der ikke betales honorar til tillidspersoner.

Beslutning: Det godkendes, at der ikke udbetales honorar.

9. Valg af tillidsposter

3 bestyrelsesmedlemmer er på valg.

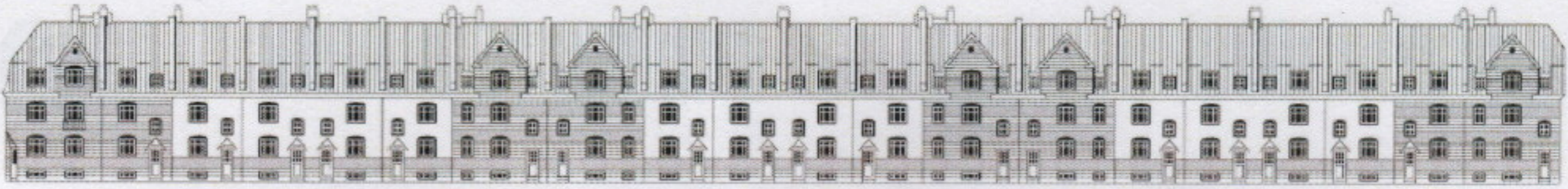
KB, PVH, MW modtager genvalg.

Tidligere bestyrelse / tillidspersoner (23/24)

Tillidspost	Nuværende	Valg
Forperson	Simone Paul-Collinet STU38	Ikke på valg
Medlem - Kasserer	Per Vagn Jensen ENG9	På valg
Medlem	Martin Wulff BOR13	På valg
Medlem - Næstforperson	Klaus L. Bech VHG10	På valg
Medlem Per Vagn Jensen ENG 9	Dorte Lindegaard Madsen STU40	Ikke på valg
Medlem	Hans Henrik Kaaber FFU24	Ikke på valg
Medlem	Jannik Sundø HAR75	Ikke på valg
Suppleant (1 år)(2 pers.)	Raghav Karol STU 28	På valg
Suppleant (1 år)(2 pers.)	Poul Junge HPØ30	På valg
Voldgiftspersoner	Erik Hagelskjær, RBG54	På valg
Voldgiftspersoner	Rikke Elise Lanthin-Knudsen RBG35	På valg
Voldgiftspersoner	Thomas Butler ENG35	På valg
Revisor for 2 år	Mogens Christiansen STU66	På valg -genopstiller ikke
Revisor for 1 år	Jacob Koch STU40	På valg genopstiller til revisor post
Revisorsuppleant for 1 år	Klaus Børch VHG52	På valg, genopstiller ikke

Ny konstitueret bestyrelse og tillidspersoner (24/25)

Forperson	Simone Paul-Collinet STU38
Medlem - Kasserer	Medlem Per Vagn Jensen ENG9
Medlem - Næstforperson	Klaus L. Bech VHG10
Medlem	Dorte Lindegaard Madsen STU40
Medlem	Martin Wulf BOR13



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

Medlem	Hans Henrik Kaaber FFU24
Medlem	Poul Junge HPØ30
Suppleant (1 år)	Raghav Karol STU28
Suppleant (1 år)	Jannik Sundø HAR75

Voldgiftspersoner	Erik Hagelskjær, RBG54
Voldgiftspersoner	Rikke Elise Lanthin-Knudsen RBG35
Voldgiftspersoner	Thomas Buthler ENG35
Revisor for 2 år	Jacob Koch STU40
Revisor for 1 år	Kasper Giødesen ENG33

10. eventuelt

Klaus (VHG52): Opfordring til, at bestyrelsen til mindst en gang om året går ud og får en god middag sammen.

Forslaget støttes af generalforsamlingen.

Susanne (VHG26): Opfordring til at sikre at pap-skraldespande er låst på hjul, så der ikke forvoldes skade på biler eller containerne triller ud på vej. Det er en opgave for alle lige at sikre dette når containerne anvendes.

Mogens (STU66): Anmoder om mere hyggelige omgivelser til kommende generalforsamling. Bestyrelsen tager dette til efterretning og modtager gerne bud på steder til afholdelse af generalforsamlingerne.

Mads (STU60): Kommentar på, at der ikke er fremmødt flere ejere i aften. Kan bestyrelsen arbejde på at sikre nye ejere en intro til kvarteret, så ejere kan deltage mere aktivt. Spørger også om hvorvidt der må sponsoreres en ejerforening?

Svar: God ide og et sponsorat ville nok mere gavne hos beboerforeningen Ulrik.

Signe (HPØ11):

Til informationer der to foreninger her i kvarter (ejer og beboer)

- Husejerforening [Lyngbyvejsskvarteret](#)

- Beboerforening Ulrik: Det varsles at der er to kommende arrangementer på beddingen – se mere på hjemmesiden [Fælleshuset Ulrik \(faelleshusetulrik.dk\)](#)

Fællesaktivitet: 7.6 fælles drink og 28.8 sommerfest

Der opfordres til, at man kommer til husets fællesspisninger – godt sted at begynde at lære kvarteret at kende.

Puk (STU36): Ønske om at undersøge om der er interesse for at ændre navn på området, vil afdække interesse og evt. stille spørgsmål til en kommende generalforsamling.

Afrunding

Dirigent kalder til afslutning på generalforsamling og takker for god debat og god ro og orden.

DIRIGENT ERIC HAGELSKJÆR 28-6-2024

KASPER GIØDESEN 30/06/2024

FORPERSON

LUDERIK PAULSEN

2/8 - 2024

