



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

11. maj 2009

Til Husejeren –

Bestyrelsen indkalder hermed til

GENERALFORSAMLING

Torsdag d. 28. maj 2009 kl. 19.00

i festsalen, Københavns Erhvervsakademi, Lersø Park Alle 2

Bemærk mødestedet!

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Beretning og godkendelse heraf
3. Fremlæggelse af regnskab 2008 til godkendelse
4. Behandling af forslag fra bestyrelsen:
 - 4a. Tilskud til beboerforeningen ULRIK
 - 4b. Oplæg og beslutningsforslag vedrørende nyt kabel-tv/fibernet
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fremlæggelse af budget for 2009
7. Fastsættelse af vejbidrag for 2010
8. Fastsættelse af kontingent og bøder for 2010
9. Fastsættelse af honorarer til tillidsmænd for 2009
10. Valg af tillidsmænd
11. Eventuelt



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

ad 3

Revideret regnskab vedlagt

ad 4a

Bestyrelsen foreslår, at der i lighed med foregående år ydes et direkte tilskud til beboerforeningen ULRIK. Bestyrelsen foreslår kr. 15.000. Bestyrelsen foreslår endvidere ekstraordinært at dække ULRIKS underskud fra sommerfesten 2008, der på grund af regn måtte aflyses. Bestyrelsen foreslår kr. 8.500.

ad 4b

Bestyrelsens beslutningsforslag samt oplæg med sammenligning vedlagt.

Bestyrelsen opfordrer kraftigt husejere til at deltage i generalforsamlingen, da dette punkt har økonomisk betydning for alle husejere.

ad 5

Ingen forslag er modtaget

ad 6

Budget for 2009 vedlagt

ad 7

Bestyrelsen foreslår vejbidrag for 2010 på kr. 950

ad 8

Bestyrelsen foreslår kontingent for 2010 på kr. 2.000 og uændrede bøder på kr. 200

ad 9

Bestyrelsen foreslår honorarer til tillidsmænd i 2009 på samlet kr. 50.000

ad 10

På valg er:

- formand
- kasserer for 1 år
- 3 bestyrelsesmedlemmer
- 2 suppleanter
- 1 revisor
- 1 revisorsuppleant
- 3 voldgiftsmænd

REGNSKAB FOR ADMINISTRATIONSKONTO 2008

INDTÆGTER:

Kontingent 2008	232.560,00
Bøder	7.300,00
Andre indtægter	6.400,00
Renter	16.109,64
	262.369,64

UDGIFTER:

Honorarer	23.600,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	11.557,81
Kontorhold	13.867,00
EDB incl. Internet	4.787,42
Porto, papirvarer og kopiering	13.942,09
Abonnementer	6.312,50
Advokatsalærer	16.372,24
Ansvarsforsikring	1.283,75
"Ulrik"	15.000,00
Reparation kloak	75.546,03
Reparation el/vand	26.524,69
Bank og giro gebyrer	1.590,00
F.F. Ulriks Plads	8.500,00
Andre administrationsudgifter	27.798,20
Afskrivning	0,00
Fibernet	75.000,00
	321.681,73

HUSEJERFORENINGENS OVERSKUD

(59.312,09)

GÅRDBELYSNING VED LYNGBYVEJ: Se særskilt regnskab

A conto bidrag	575,00	
Elforbrug og pærer	2.298,61	
Overskud	(1.723,61)	(1.723,61)

OVERSKUD FOR 2008

(61.035,70)

STATUS PR. 31.12.2008 FOR ADMINISTRATIONSKONTO:

AKTIVER:

Girokonto 6 32 44 60		14.086,20
Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Administration)		37.949,89
Aftaleindlån		252.647,57
EDB		0,00
Kontingenter		3.893,00
Periodeafgrænsningsposter		1.575,00
		<u>310.151,66</u>

PASSIVER OG EGENKAPITAL:

Kreditorer		72.006,24
Egenkapital pr. 1.1.2008:		
Husejerforeningen	300.899,95	
Årets overskud	<u>(59.312,09)</u>	241.587,86
Gårdbelysning	<u>(1.718,83)</u>	
Årets overskud	<u>(1.723,61)</u>	<u>(3.442,44)</u>
	299.181,12	<u>310.151,66</u>

København 25. marts 2009

Rikke Line Jensen
Kasserer

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

Mogens Christiansen
Revisor

Lars Christian Irving
Revisor

REGNSKAB FOR GÅRDBELYSNING VED LYNGBYVEJ 2008

AFDELING 1: Lyngbyvej 47 - 63 (Måler i H.P. Ørums Gade 4)

Indtægter: A-conto bidrag	9	@	25,00	225,00
Udgifter: Elforbrug				1.176,27
Pærer/fatning				0,00
Underskud for 2008				(951,27)
Underskud pr. ejendom 9 stk				(105,70)
Tilgodehavende hos foreningen pr. 31/12-2007 pr. ejendom				(65,79)
Gæld til foreningen pr. 31/12-2008 pr. ejendom				(171,49)
A conto bidrag 2009				100,00

Som a conto bidrag for 2010 foreslås kr. 150,00 pr. ejendom.

AFDELING 2: Lyngbyvej 69 - 79 og H.P. Ørums Gade 32 - 46 (Måler i Lyngbyvej 81)

Indtægter: A-conto bidrag	14	@	25,00	350,00
Udgifter: Elforbrug				1.122,34
Pærer				0,00
Underskud for 2008				(772,34)
Underskud pr. ejendom 14 stk				(55,17)
Tilgodehavende hos foreningen pr. 31/12-2007 pr. ejendom				(54,15)
Gæld til foreningen pr. 31/12-2008 pr. ejendom				(109,32)
A conto bidrag 2009				75,00

Som a conto bidrag for 2010 foreslås kr. 75,00 pr. ejendom.

REGNSKAB FOR VEJKONTO 2008

INDTÆGTER:

Kontingent 2008	250.470,00
Renter	<u>47.625,61</u>
	298.095,61

UDGIFTER:

Vejvedligeholdelse	10.728,75
Vedligeholdelse / vejtræer	65.575,00
Kloak	<u>7.086,96</u>
	83.390,71

OVERSKUD FOR 2008

214.704,90

STATUS PR. 31.12.2008 FOR VEJVEDLIGEHOULDELSKONTO:

AKTIVER

Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Vejkonto)	190.814,50
Aftaleindlån	1.266.206,10
Periodeafgrænsningsposter	<u>0,00</u>
	<u>1.457.020,60</u>

PASSIVER OG EGENKAPITAL

Kreditorer		10.728,75
Egenkapital 1.1.2008	1.231.586,95	
Årets overskud	<u>214.704,90</u>	
		<u>1.446.291,85</u>
		<u>1.457.020,60</u>

København 25. marts 2009

Rikke Line Jensen
Kasserer

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

Mogens Christiansen
Revisor

Lars Christian Irving
Revisor

Beslutningsforslag (alternativer)

1 B – et nyt fibernet, ejet af foreningen (ført i fortove)

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indlede og gennemføre forhandlinger og træffe aftale med leverandører om at etablere et nyt fibernet i Lyngbyvejskvarteret, ejet af Husejerforeningen - som beskrevet i bilag til dagsordenens punkt 4b (**alternativ 1B** i sammenligning).

Den maksimale økonomiske ramme for etableringen er 12 mio. kr. (inkl. moms). Alle husejere forpligtes til at indbetale en forholdsvis andel af dette til Husejerforeningen på anfordring samt til at give adgang til sin ejendom for den nødvendige etablering, herunder give den nødvendige plads til installationer.

1 A – et nyt fibernet, ejet af foreningen (ført gennem kældre)

Som 1 B, dog ført gennem kældre og med en maksimal økonomisk ramme for etableringen på 9 mio. kr. (inkl. moms) - som beskrevet i bilag til dagsordenens punkt 4b (**alternativ 1A** i sammenligning).

2 B – et nyt fibernet, ejet af ekstern leverandør (ført i fortove)

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indlede og gennemføre forhandlinger og træffe aftale med leverandører om at etablere et nyt fibernet i Lyngbyvejskvarteret, ejet af ekstern leverandør, men med adgang for flere leverandører af TV- og radioprogrammer, internet og/eller telefon - som beskrevet i bilag til dagsordenens punkt 4b (**alternativ 2B** i sammenligning).

Den maksimale økonomiske ramme for etableringen er 4,7 mio. kr. (inkl. moms). Alle husejere forpligtes til at indbetale en forholdsvis andel af dette til Husejerforeningen på anfordring samt til at give adgang til sin ejendom for den nødvendige etablering, herunder give den nødvendige plads til installationer.

I huse med flere husstande forpligtes husets ejere til at betale yderligere 3.000,- kr. per husstand for tilslutning til leverandøren på anfordring fra Husejerforeningen.

2 A – et nyt fibernet, ejet af ekstern leverandør (ført gennem kældre)

Som 2 B, dog med en maksimal økonomisk ramme for etableringen på 1,3 mio. kr. (inkl. moms) - som beskrevet i bilag til dagsordenens punkt 4b (**alternativ 2A** i sammenligning) samt med den forskel, at føring sker gennem kældre samt at etableringsomkostningerne finansieres af Husejerforeningen i form af en kontingentstigning for en kortere årrække på op til 1.000,- kr. årligt.

I huse med flere husstande forpligtes husets ejere fortsat til at betale yderligere 3.000,- kr. per husstand for tilslutning til leverandøren på anfordring fra Husejerforeningen.

Til Husejerne i Lyngbyvejskvarteret –

Oplæg vedrørende beslutningsforslag for kabel-tv/fibernet

Generalforsamlingen i maj 2008 besluttede at gennemføre en undersøgelse og beskrivelse af mulighederne for en fremtidig infrastruktur på tv/radio-området (kabelnet mv). Undersøgelsen skulle:

- Gennemføres af bestyrelsen med hjælp fra et eksternt konsulentfirma inden for en ramme på 75.000,- kr.
- Resultere i et beslutningsgrundlag til fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling inden udgangen af oktober 2008.

Som beskrevet i vores meddelelse til alle husejere 30. oktober 2008, indgik vi aftale med det rådgivende ingeniørfirma Niras, der efter et stykke tids arbejde meddelte os, at det på grund af fratræden af en medarbejder ikke kunne gennemføre opgaven, og at tidsplanen derfor ikke kunne overholdes. Efterfølgende fik vi en ny aftale i stand med det rådgivende ingeniørfirma Grontmij/Carl Bro.

Det arbejde er nu afsluttet, og på baggrund af dette og et efterfølgende arbejde i bestyrelsen fremlægger vi hermed:

- Beskrivelse og sammenligning af de 3 hoved-alternativer (med samlet 5 økonomiske alternativer), vi er nået frem til.
- Beslutningsforslag til fremlæggelse under punkt 4b på den ordinære generalforsamling i Husejerforeningen, der finder sted torsdag den 28. maj 2009.

Bestyrelsen opfordrer kraftigt alle husejere til at tage stilling til alternativerne og møde op på generalforsamlingen, da beslutningerne har økonomisk betydning for alle husejere.

De 3 hoved-alternativer er (se nærmere beskrivelse i vedlagte sammenligning):

- 1) **Et nyt kabelnet, ejet af foreningen**
(og dermed fuldt finansieret af Husejerforeningens medlemmer).
- 2) **Et nyt kabelnet, ejet af ekstern leverandør**, men med adgang til flere leverandører af TV-og radioprogrammer, internet og/eller telefon. Hver husstand kan frit vælge mellem disse leverandører.
- 3) **Intet nyt kabelnet**, således at det eksisterende kabelnet, ejet af TDC/YouSee fortsat er det eneste fælles kabelnet i kvarteret.

Bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen om de tre hovedalternativer er følgende:

Bestyrelsen kan ikke anbefale alternativ 1, da det vurderes at kunne medføre markante omkostninger for den enkelte husejer på kort sigt.

Et flertal i bestyrelsen anbefaler alternativ 2 med den begrundelse, at det vil give adgang til individuelle valg for den enkelte husstand samt et større udbud end i dag til en behersket investering og rimelige løbende omkostninger.

Et mindretal i bestyrelsen anbefaler alternativ 3 med den begrundelse, at en del af husejerne ikke vil have fordel af eller ønske at udnytte mulighederne ved alternativ 1 og 2, selv om de er med til at betale.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

Beslutning om evt. ny infrastruktur for Kabel-TV mv. i Lyngbyvejskvarteret – sammenligning af de tre hovedalternativer

<i>Hoved-alternativ ></i>	1: Nyt net, ejet af Husejerforeningen	2: Nyt net, ejet af infrastrukturselskab	3: Intet nyt net (fortsættelse af nuværende)
<i>Økonomiske alternativer (under-alternativer)</i>	A: Ført i kældre B: Ført i fortov	A: Ført i kældre B: Ført i fortov	-
<i>Kort beskrivelse</i>	Der etableres et helt nyt fibernet, som Husejerforeningen ejer.	Der etableres et nyt fibernet, som ejes af en ekstern leverandør (infrastrukturselskab), som ikke selv er leverandør af tv-/radiokanaler, internet og telefoni, men som giver et (begrænset) antal eksterne leverandører adgang.	Der etableres ikke et nyt kabelnet.
<i>Største fordele</i>	Husejerforeningen ejer anlægget, og står frit for at indgå aftale med forskellige leverandører (det kan dog kun forventes at der kan indgås aftale med én tv-leverandør ad gangen).	Adgang til et større udbud af leverandører end i dag og dermed mulighed for større udbud og mere konkurrence om pris. Ejendomme med flere husstande kan få forskellige løsninger.	Der er ingen nye omkostninger for husejerne – hverken i form af investering i selve nettet eller i de enkelte huse. Der er ikke anledning til ny kabelføring inde i husene. Der vil ikke være behov for digitale bokse (set top-bokse) ved hvert enkelt tv i boligen (med mindre man ønsker HD-tv).
<i>Største ulemper</i>	Store omkostninger, som skal bæres af den enkelte husejer i etableringsfasen, da Husejerforeningen ikke kan låne midler i det omfang, Løbende investeringer i nyt udstyr.	Ikke så uafhængig i leverandørvalget.	De nuværende begrænsninger i teknik samt udbud, produkter og priser hos den ene leverandør (TDC/YouSee) fortsætter. Stadig ikke muligt at have forskellige TV-pakker inden for samme hus. Ikke mulighed for væsentlige forbedringer af internet-hastighed.
<i>Installation i det enkelte hus og i den enkelte husstand</i>	I hvert hus' kælder (eller på etage i øvrige husstand) tilslutningsboks med op til 4 fjernsyn samt 4 telefoner eller LAN forbindelser. Der skal være et el-stik i forvejen inden for 4 meters afstand fra boksen. Den eksisterende kabelføring/antennenet i huset kan som udgangspunkt ikke benyttes. Der skal være en digital boks (set top-boks) ved hvert enkelt tv.	I hvert hus' kælder (eller på etage i andre husstand) tilslutningsboks med op til 4 fjernsyn samt 4 telefoner eller LAN forbindelser. Der skal være et el-stik i forvejen inden for 4 meters afstand fra boksen. Den eksisterende kabelføring/antennenet i huset kan som udgangspunkt ikke benyttes. Der skal være en digital boks (set top-boks) ved hvert enkelt tv.	-

<i>Hoved-alternativ ></i>	1: Nyt net, ejet af Husejerforeningen	2: Nyt net, ejet af infrastrukturselskab	3: Intet nyt net (fortsættelse af nuværende)
<i>Økonomiske alternativer (under-alternativer)</i>	A: Ført i kældre B: Ført i fortov	A: Ført i kældre B: Ført i fortov	-
<i>Samlede etableringsomkostninger (forventet) i alt / per hus, inkl. tilslutning</i>	A: 8.800.000,- kr / 27.000,- kr B: 12.000.000,-kr / 37.000,- kr	A: - / 3.000,- kr B: - / 13.500,- kr	0,- kr
<i>Etableringsomkostninger for ekstra husstand</i>	/ 7.000,- kr	A/B: - / 3.000,- kr	-
<i>Finansiering af etablering</i>	Den enkelte husejer skal indbetale beløbet til Husejerforeningen. Det vurderes, at de fleste husejere kan få dette finansieret ved et lån, fx banklån. Husejerforeningen har ikke mulighed for at låne til investering i dette omfang.	Den enkelte husejer skal betale beløbet til Husejerforeningen. Det foreslås, at beløbet afdrages med en forhøjelse af kontingentet på op til 1.000,- kr om året indtil beløbet er betalt. Husejerforeningen har tilstrækkelige midler til at kunne finansiere denne investering, (Dette gælder etableringsomkostninger til hvert hus. Etablering til ekstra husstande, altså de 3.000,- kr - betales ved etablering af den enkelte ejendom direkte til leverandøren.)	-
<i>Driftsomkostninger for den enkelte husstand til at dække driften af den fælles installation</i>	Forholdsvis lave omkostninger til drift. Ukendte omkostninger til nyinvesteringer og reparationer.	100,- kr/måned i abonnement for vedligeholdelse af installation og forbindelse. Hvis man ikke ønsker at benytte forbindelsen, kan abonnementet opsiges med 1 måneds varsel (dog tidligst efter 6 måneder efter etablering). Det kan genåbnes for 500,- kr. Der skal bruges en digital tilslutningsboks per fjernsyn (ikke kompatibel med jordbaseret sendenet). Boksene lejes til 50 kr,- per måned	0,- kr
<i>Udbydere af</i> - TV/radio - telefon - internet	Aftales af Husejerforeningen. I princippet vil aftale svarende til alternativ 2 være mulig.	Man vælger frit mellem leverandørens udbydere, pt. 6 mulige, hvoraf tre udbyder TV, internet og telefoni, mens de øvrige tre kun udbyder internet og telefoni.	TDC/YouSee (for telefon dog mulighed for samtaler fra andre udbydere og kun grundabonnement hos TDC).

ADMINISTRATIONSKONTO

Indtægter:	REGNSKAB 2007	BUDGET 2008	REGNSKAB 2008	BUDGET 2009	BUDGET 2010	BUDGET 2011	BUDGET 2012	BUDGET 2013	BUDGET 2014	BUDGET 2015
Kontingent	331.075	232.560	232.560	646.000	646.000	323.000	339.150	339.150	347.225	355.300
Bøder	8.000	3.000	7.300	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Renter	8.275	7.480	16.110	7.740	8.133	9.811	10.143	10.346	10.462	10.687
Kabel-TV	197.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre Indtægter	1.200	500	6.400	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	545.580	243.540	262.370	660.740	661.133	339.811	356.293	356.496	364.687	372.987
Udgifter:										
Administration m.v.	129.040	108.350	97.511	138.650	144.196	149.964	155.962	155.962	155.962	162.201
"ULRIK"/andet	162.629	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Honorarer	24.000	25.000	23.600	50.000	50.000	50.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Reparation af kloak	74.251	114.615	75.546	344.596	361.826	87.417	91.788	95.459	99.278	103.249
Reparation el og vand	31.575	33.398	26.525	22.468	23.592	24.771	26.010	25.762	25.762	27.050
F.F. Ulriks Plads	344.586	0	8.500	0	0	0	0	0	0	0
Kabel-TV	186.675	75.000	75.000	0	0	0	0	0	0	0
	952.757	371.363	321.682	570.714	594.613	327.152	348.760	352.184	356.002	367.500
Over/underskud	-409.838	-127.824	-59.312	90.026	66.520	12.659	7.533	4.312	8.685	5.487
Gårdbelysning	-2.423	-1.000	-1.724	600	600	600	600	319	319	319
	-2.423	-1.000	-1.724	600	600	600	600	319	319	319
Gårdbelysning	-1.719	-2.719	-3.442	-2.842	-2.242	-1.642	-1.042	-1.323	-1.323	-723
Egenkapital	299.181	170.357	238.145	325.329	392.449	405.708	413.841	418.472	427.475	433.282

VEJVEDLIGEHOJDELSESKONTO

Indtægter:										
Medlemsbidrag	247.940	251.460	250.470	240.350	240.350	240.350	240.350	227.700	227.700	227.700
Renter	42.769	30.790	47.626	47.004	38.966	42.610	46.184	38.966	38.966	42.610
Andre Indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	290.709	282.250	298.096	287.354	279.316	282.960	286.534	266.666	266.666	270.310
Udgifter:										
Vejvedligeholdelse m.v.	75.982	128.641	10.729	100.000	55.000	57.750	960.638	959.400	61.050	64.103
Vejtræer	156.385	50.000	65.575	65.000	68.250	71.663	75.246	68.250	68.250	71.663
Kloak	11.085	10.661	7.087	10.000	10.300	10.609	10.927	10.300	10.300	10.609
	243.452	189.302	83.391	175.000	133.550	140.022	1.046.810	1.037.950	139.600	146.374
Over/underskud	47.256	92.948	214.705	112.354	145.766	142.939	-760.277	-771.284	127.066	123.936
Egenkapital	1.231.587	1.324.535	1.446.292	1.558.647	1.704.413	1.847.352	1.087.075	315.791	442.857	566.794

KONTINGENT ETC.

Kontingent	1.025	720	720	2.000	2.000	1.000	1.050	1.050	1.075	1.100
Vejbidrag	980	990	990	950	950	950	950	900	900	900
Kabel-TV	610	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bøder	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	2.615	1.710	1.710	2.950	2.950	1.950	2.000	1.950	1.975	2.000