



Referat fra ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 8. April 2026 kl. 19:30 – 21:30

Kildevæld Kulturcenter, Bellmansgade 3c, 2100 København Ø

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Gennemgang af de tre modeller for renovering
3. Beslutning om ønsket model for renovering
4. Beslutning om opsætning af rottespærrer som en del af renoveringsprojektet
5. Tilkendegivelse om ønsket finansieringsform
6. Eventuelt

Ad 1.

Generalforsamlingen godkender, at Klaus Børch vælges som dirigent. Derudover stiller Dorte Lindegaard Madsen op som referent, og der aftales, at der skal bruges tre stemmetæller, Kirsten ENG 1, Anders VHG 36, Mette RBG 40

Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er gyldig indkaldt 26 marts og dermed rettidigt og med en dagsorden.

Der er 212 stemmeberettigede deltagere.

Dirigenten afklarer formalia ift. en indkommet kommentar til dagsorden om gyldighed af den eventuelt vedtagne beslutning fra Lars Martin Nielsen. Dirigenten foreslår følgende procedure: først fremlægger bestyrelsen forslag, og efterfølgende åbnes der for kommentar, da det er et procedurespørgsmål. Endelig så stemmer GF om procedurespørgsmål og så går den egentlige afstemning i gang. Formålet med GF er at give bestyrelsen mandat til at arbejde videre.

Ad 2. Gennemgang af de 3 modeller

Ved sidste GF blev der taget beslutning om strømpeforing - dog er disse udskudt, da det ikke var akut og kan vente til en samlet renovering.

Bestyrelsen har med hjælp af en ekstern rådgiver fået udarbejdet 3 forslag. Der skal tages stilling til løsningsmodel, som er mandat for at bestyrelsen kan gå i gang med et detailprojekt. Budgettet fremlægges til GF maj (beslutning om udbudsforretning)..

Der regnes med at udbud kommer ud i august - parallelt skal der løftes midler til projekt hos ejerne.



Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

8. april 2026

Der planlægges med, at hvis der er et misforhold imellem økonomien for projektet og samlede indtægter, indkalder bestyrelsen til ekstra GF.

Bestyrelsen kan ikke afvise at arbejde kan komme i gang i år - men kan ikke pt lægge sig fast på en tidsplan.

Bestyrelsen går efter et løsningsprincip, hvor der strømpefores. Arbejdet er garanteret i 50 år - dvs. at der er tale om en langtidsholdbar løsning, der dog er skånsom.

For beskrivelse af løsningerne henvises til billedmateriale i indkaldelsen.

Løsning 1 - Simpel løsning: fællesledninger dvs. afløb fra mere end en matrikel renoveres.

Dette indbefatter også udskiftning af brønde samt nedsætning af cirka 25 ekstra brønde.

Løsning 2 - Sætter ud over den simple løsning en ekstra samlebrønd i hver baghave. Fordel at vi får et veldefineret adgangspunkt og lidt færre omkostninger hvis der skal renoveres efterfølgende.

Løsning 3 - Alt hvad der ligger uden for husmur renoveres - det er kun det som er under husets sokkel, der ikke renoveres.

Sammenligning: Løsninger indeholder hinanden fra 1 til 3. Løsning 1 opfylder alle lovlige krav, men den efterlader en del stikledninger i dårlig forfatning samt private brønde, der ej heller er lovlige efter dagens standarder.

Ved løsning 2 får vi bedre adgang til renovering og tilsyn frem for 1.

Løsning 3 er grundigere og giver langtidssikring. Samtidig vil fremtidig praksis ændres ift. drift og vedligeholdelsesansvar - fremover vil husejerforeningen være drifts- og vedligeholdelsesansvarlig helt til husets sokkel. Det giver øget sikkerhed, og klarere fordeling af roller ved nødvendig renovering og opsyn med system

Bestyrelsen anbefaler model 3, da det er den løsning, som giver bedst kvalitet og efterlader systemet i den bedste stand. Bestyrelsen anbefaler ikke løsning 1, da den er for begrænset, og at individuelle tilslutninger på nettet senere kan give problemer for fællesnet.

Prisestimat fra rådgiver, baseret på rådgivernes erfaringstal inklusiv rottespærre samt 20 % buffer for uforudsete udgifter. Priserne er indhentet i marts, og de skal sikres mod prisniveau i dag.

Løsning 3 er prismæssigt højere men giver bedre kvalitet. Løsningen skal sammenholdes med udgiften for den enkelte i forhold til individuel fremtidig renovering.

Spg fra sal.



1. Eng 54: bestyrelsen har sagt at der kan komme ekstra GF til nov. hvis tilbuddene overstiger estimatet - hvad er ramme for en ekstra gf ?
Svar: Det er ikke lagt fast - det kommer til den ordinære gf (måske 10-20 %).
2. Egne kloakker under huse og rottefare i forhold til strømpeføring - Vælger man ikke at renovere sin egen også, kan der opstå et hul hvor rotterne vil søge ind?
Svar: Med løsning 2 og 3 kan man sætte egen rottespærre i skelbrønd.
3. VHG 50: Hvornår skal penge indbetales?
Svar: Bestyrelsen kommer med forslag til betalingsfrist - formodentligt i løbet af 6 måneder. I fald dødsfald og nyt ejerskab: betaling svarer til kontingent - og vil dermed indgå i boet.
4. RBG 57: Indeholder estimat udgifter til reetablering af haver ?
Svar: Til en hvis grad ja - reetablering vil ske til standardbelægning som angivet i informationsmateriale. Bestyrelsen reetablerer ikke servitutstridige forhold. Kloakker og dæksler skal ligge frit efterfølgende.
5. Kirsten eng 1: Hvor mange brønde ender vi med efter løsning 3, og hvordan ser betaling ud hvis vi lige har renoveret brønde?
Svar: Bestyrelsen kan ikke gennemføre en individuel opkrævning eller registrering - meget dyr tilgang. I løsning 2 og 3 ender man med to brønde.
6. HPØ 45: Hvor meget er der tilbage for ejer i løsning 3 at renovere?
Svar: Det der er fra brønd til faldstamme - alle de ledninger der løber ind i bygning - vi renoverer ikke ind under bygninger.
7. RBG 41: Hvor lang tid tager det - tager det 10 år?
Svar: Nej, det gør det ikke. For Løsning 3 regner vi med at det tager 1½ til 2 år, Løsning 1 formentlig det halve eller mindre.
8. STU 60: Hæfter vi stadig for det udløb til store kloakrør ?
Svar: Ledning fra faldstamme og ud løber i en brønd i løsning 3 - hvis forening ejer frem til brønden, så er det matriklens egen fra faldstamme til første brønd (alt kloakvand kommer samlet ud til første brønd).
Alle brønde kommer ind under foreningens vedligehold i løsning 3.
Dvs. at vand til første brønd er privat; efter brønd overgår til foreningen.
9. HPØ 37 : Kloakkerne i baggården er renoveret. Kan vi springe over reoveringen, da garantien kører videre? Kan den blive overtaget?
Svar: Vi kan ikke få entreprenører til at overtage garanti. Foreningen vil formodentligt overtage, hvis det er nyt, samt også overtage vedligeholdelsesansvaret. Og dermed garantiforpligtelse.



Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

8. april 2026

Tillægsspørgsmål: Der er samlebrønd i baggården. Når naboen skal renovere brønden, vil man så grave op.?

Svar: Bestyrelsen vil se på de individuelle specielle forhold og se på om der er u hensigtsmæssige forhold i forhold til arbejde på naboens grund - der omlægger vi.

Indsigelse

Lars Martin Nielsen, HPØ. redegør for synspunktet. Han mener ikke, at det er juridisk korrekt. Løsning 2 og 3 ændrer på ledninger på privat grund. Dvs man ændrer på privatretlige forhold. Mener ikke, at man kan tvinge folk til løsning 2 og 3, da det ændrer på private ejerforhold. Henviser til at det ikke er tinglyst på grund. Udbeder en juridisk vurdering - om den enkelte grundejer kan tvinges.

Bestyrelsen vil få en juridisk vurdering af spørgsmål inden GF.

Svar fra bestyrelsen: GF giver et mandat til bestyrelsen, og hvis en juridisk rådgiver konkluderer, at der ikke er hjemmel, så går arbejder bestyrelsen naturligvis ikke videre med det. Der informeres om konklusionen ved næste GF. Bestyrelsen har behov for at få en retning for arbejdet.

I forhold til ejendomsret på kloakker: Vi er som forening stiftet til at vedligeholde bl.a. fælles kloakker. Vedtægter præciserer ikke, hvad fælleskloakkerne er, der er ikke specifikt ejerskab over de enkelte huses kloakledninger. Ved løsning 3 præciseres ansvarsforholdet fremadrettet.

Dirigent: Vil en juridisk vurdering om ejendomsret imødekomme den indkomne kommentar. Foreslår afstemning om hvorvidt GF vil tilslutte sig indsigelse og der blot arbejde videre med løsning 1.

VHG 21: giver det mening at lave en afstemning nu?

Svar: Afstemningen går ud på at se, om bestyrelsen kun skal se på løsning 1. Den er ikke bindende, da der ikke sættes noget i gang før der ligger en juridisk vurdering.

VHG 51: Nu handler det om, hvad bestyrelsen skal gå videre med, og hvad vi skal have med på generalforsamling. Der gives mandat til at arbejde videre med en af de tre modeller.

Rbg 54: Vi stemmer om procedureforslag om bestyrelsen kan gå vider med den løsning som får flest stemmer ved senere afstemning

Afstemningen foregår ved håndsoprækning.

Resultat: Overvældende for at bestyrelsen kan gå videre med alle 3 modeller afhængig af det som får flertal i de kommende afstemninger.



Ad 5. Finansiering (præsentation ved kasserer):

Der er to muligheder: 1) beløbet betales direkte eller 2) Man får et lån pr. ejendom ved hæftelse af ejere evt. ved pant i ejendom Der er undersøgt muligheder. Der henvises til materiale for detaljerne.

Midler i foreningen: 10.000.000 kr. i egenkapital

Inden kloak projekt 3.000.000 kr

Indsamlede midler er gået til forundersøgelse

Ud af de 10 mio. kr. ville det være fornuftigt at anvende 5-6 mio. kr. Dette vil sikre en egenkapital og dermed reducere betalingen pr. matrikel med 15-16.000 kr., som trækkes fra omkostningerne til projekt. Bestyrelsen budgetterer med en fortsat egenkapital på 3.000.000 kr. Der er bl.a. en forestående reovering af vandledninger i kvarter, som vil skulle planlægges i de kommende år. Efter fastsættelse af projekt vil bestyrelsen se på det fremtidige bidrag til ejerforeningen.

RBG 56: Er det muligt med et fælleslån ? Og er det muligt at lægge sag an mod HOFOR? Ejerforening i Svanemøllekvarteret er ved at se på dette, da HOFOR ikke vil indtage deres system.

Rbg 14: Er alle omkostninger indregnet i lånemuligheder ? Der bedes om at der opgøres totalomkostninger i nutidskroner over 30 år.

Svar: Foreningen frarådes at tage et fælleslån, da det jf. vedtægterne kan forpligte foreningen og medlemmer hæfter for gæld solidarisk. Der er bl.a. ikke et forestående pant til sikkerhed for foreningens forpligtelser. Foreningens advokat fraråder mod en forpligtigelse af foreningen og fremtidige ejere, der køber en ejendom.

Foreningen er medlem af en interesseforening med andre byggeforeningshuse. Der er dialog derigennem, og bestyrelsen ser på mulighederne.

Ift. finansiering vil bestyrelsen tage kontakt til en bank, og bede dem om at komme og fortælle om detaljer.

HPØ 4: Vil foreningen betale 15 % for de individuelle udgifter?

Svar: Nej, det er 15-16.000 kr. af udgiften pr. ejendom, som foreningen vil betale.

ENG 59: Det er givet, at pensionister og ældre nok ikke vil kunne opnå lån.

Svar: Der er desværre ikke andre alternativer. Der må tages en dialog med egen bank om.

RBG 10: Vil det ikke være muligt at forhandle med en bank om bedre fordele, men på individuel basis?

VHG16: Modellen om at lån går videre til nye ejere - dermed følger lånet med ejendom.



Svar: Der er ikke etableret et ejerpantebrev. Måske vil en bank stille et tilbud til individuelle ejere - det er dog ejere som hæfter (mere fordelagtige vilkår). Dem som betaler kontant skal i sagens natur ikke påtage sig forpligtelser/hæfte for andres låntag.

Ad 3. Beslutning om ønsket model for renovering

1. Diskussion om model.

Borthigsgade 19: Kan vi læne os op ad en forsikring?

Svar: Forsikring vil se på alder og stand inden de accepterer en forsikrings sag - og de vil påpege en afskrivning på levetid. Med 100 år vil der ikke være stor afskrivning på dækning. Vurderer at det er fra faldstamme og ud til brønd.

Rbg 42: Stort tak for det meget flotte arbejde og opfordring til at stemme på forslag 3 med afsæt i de store rotteproblemer.

Rbg 14: Frygter at løsning 3 ikke holder økonomisk og frygter at der bliver meget ballade omkring og at processen bliver trukket i langdrag. Vil anbefale forslag 1 grundet realismen.

Rbg 30: Vi spurgte ikke ind til kloakker da vi købte - er der en risiko for at vi ikke kommer i gang med projekt. Hvad estimerer vi risiko i forhold til realisering?

Svar: Det trækker ikke i langdrag - da vi først går i gang når midlerne er samlet. I forhold til prisen, så er der en del brønde og stikledninger der skal renoveres. Gennemsnitligt er der 2 brønde på matrikel.

Tine Vhg: Hvad hvis juridisk mening siger, at vi ikke kan gå i gang med 3?

Svar: Hvis det viser sig at det ikke kan lade sig gøre juridisk, så arbejder bestyrelsen ikke videre med det.

Spg. Vil der være en bygherrer der følger processen?

Svar: Bestyrelsen har en aftale med Hartvig konsult. Bestyrelsen følger projekt tæt.

Eng 42: Hvad sker der, når der skal graves i baghave?

Svar: Der er en tidsmæssig og økonomisk risiko. Bestyrelsen forudser, at der kommer ekstra udgifter, når baghaverne ikke er tilgængelige. Det er også et tidsmæssigt risiko. Bestyrelsen henstiller til at arbejdet løftes som et kollektivt projekt.

ENG 22: Kan vi køre projekt i faser?

Svar: Det er ikke rigtigt muligt. Det vil gøre projekt meget dyrt.

Hpø 36: Kan vi sende individuel regning til de ejere, der medfører ekstra udgifter?

Svar: Hvis dette stemmes igennem, har bestyrelsen behov for flere kræfter. Ekstraomkostningerne belaster desværre foreningen - jo hurtigere arbejdet bliver eksekveret, jo billigere bliver det for foreningen.



Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

8. april 2026

2. Afstemning.

Løsning 1: 53 stemmer.

Løsning 2: 14 stemmer.

Løsning 3: 117 stemmer.

Antal stemmer i alt: 184

Afstemningen er erklæret gyldig og der er flertal for at bestyrelsen kan gå videre med at projektere og indhente tilbud på løsning 3.

Ad 4. Beslutning om opsætning af rottespærre som en del af renoveringsprojektet

Behovet for rottespærre og konkret teknisk redegørelse er blevet foretaget ved præsentation af løsningsmodeller.

Afstemningen foregår ved håndsoprækning, og resultatet er næsten enstemmig, for at rottespærre indgår som en del af projektet.

Ad 6.

Dirigent takker for god ro og orden, og forsamlingen hæves.

Referat er godkendt af:

Dirigent Klaus Børch

Forperson Simone Paul



Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

8. april 2026

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.”

Klaus Børch

Dirigent

På vegne af: Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret

Serienummer: a8db1bba-6a19-4b5f-9554-bab6975a1209

IP: 90.184.xxx.xxx

2026-04-30 10:04:03 UTC



Simone Elisabeth Gisela Ingeborg Paul

Formand

På vegne af: Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret

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

IP: 188.178.xxx.xxx

2026-05-02 09:17:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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