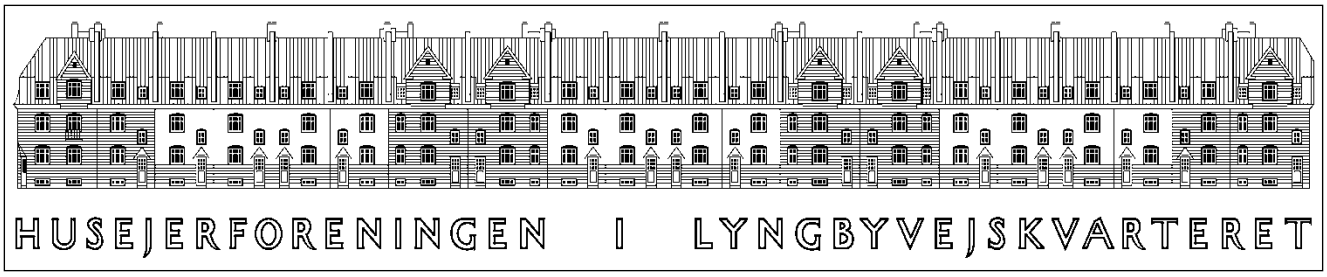


7.maj 2018

Til Husejeren

Bestyrelsen indkalder til

GENERALFORSAMLING
Torsdag den 24. maj 2018 kl. 19.00 (dørene åbnes kl. 18.30)
Lundehusskolens Aula, Lersø Parkallé 152, 2100 København Ø

Dagsorden

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf

3. Fremlæggelse af regnskab 2017 til godkendelse

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen

5. Behandling af indkomne forslag

6. Fremlæggelse af budget for 2019 og genbeslutning af budget 2018

7. Fastsættelse af kontingent og bøder for 2019

8. Fastsættelse af honorarer til tillidsmænd for 2019

9. Valg af tillidsmænd

10. Eventuelt

Ad 1. Bestyrelsen foreslår Karin Breck/Jacob Wienecke som dirigent.

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

Ad 3. Regnskabet fremlægges ved kasserer Torben Burkal (bilag 1)

Ad 4. Bestyrelsen har fire forslag (forslagene 1, 2 og 3 er begrundet i bilag):

1. *Bestyrelsen forslår at foreningen kan anbringe midler udover DKK 1.500.000 i en investeringsforening, fortrinsvis baseret på obligationer, mere end 50%, som er let omsættelige (bilag 2)*
2. *Forslag om nedsættelse af udvalg til at se på foreningens håndtering af servitutterne (Bilag 3)*

   Et flertal i bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg der med sagkyndig bistand foretager en vurdering af vurdering af servitutterne og udarbejder et forslag til et regelsæt for husejerforeningen forvaltning af servitutterne til fremlæggelse på generalforsamlingen i 2019. Til den sagkyndige bistand foreslår bestyrelsen, at der afsættes en økonomisk ramme på op til 250.000 kr.

   Indtil der foreligger et nyt administrationsgrundlag, som er vedtaget på en generalforsamling, administreres servitutoverholdelse som i dag.

   Udvalget refererer til husejerforeningens bestyrelse, og forslagene fra udvalget behandles i bestyrelsen og fremsættes derefter som forslag fra bestyrelsen.

3. *Forslag til udvikling af kvarteret (bilag 4)*

Bestyrelsen foreslår (delforslag sættes til afstemning hver for sig):

a) Bestyrelsen pålægges at arbejde videre med udvikling af kvarteret ud fra de principper om Forskønnelse, Forgrønnelse, Fællesskab, Tilgængelighed & Tryghed

b) Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt for Forskønnelse og Forgrønnelse af kvarteret, der præsenteres til vedtagelse på generalforsamlingen 2019

c) Bestyrelsen pålægges at gå i dialog med Københavns kommune og udvikle et projekt om Pladsen for enden af FF Ulriks Gade, der præsenteres til vedtagelse på generalforsamlingen 2019

d) Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt for trafiksanering af kvarteret, der præsenteres til vedtagelse på generalforsamlingen 2019

e) Det godkendes, at der etableres en midlertidig park på F.F. Ulriks Gade bilag 4, og der bevilges kr. 35.000 til formålet

f) Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt for udviklingen af legegaden i Rudolph Berghs Gade, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen i 2019

g) Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt for legeplads på hjørnet af Studsgaardsgade og Borthisgade, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen i 2019

4. *Behandling af forslag vedrørende tilskud til "Ulrik".*
Bestyrelsen foreslår, at der i lighed med tidligere år ydes et tilskud på kr. 17.500 i 2018 til "Ulrik" til udgivelse af "Gadespejlet".

Ad 5. Der er indkommet to forslag fra medlemmer af foreningen

1. *Forslag fra Anne-Mette og Mads (F.F. Ulriks Gade 12), Jesper og Rie (F.F. Ulriks Gade 8) om etablering af udgange fra forhaver i udvalgte ejendomme på FF Ulriksgade (Bilag 5)*

   Bestyrelsen indstiller forslaget til godkendelse under forudsætning, at bestyrelsens forslag 2 om nedsættelse af et udvalg til at se på foreningens håndtering af servitutter IKKE vedtages

2. *Asbjørn Hasselager og Signe Glargaard (Engelstedsgade 51) og Li Juel Mortensen og Søren Norling Johansen (Valdemar Holmers Gade 11) om franske altaner på husenes bagside (Bilag 6)*
   Bestyrelsen indstiller forslaget til godkendelse under forudsætning, at bestyrelsens forslag 2 om nedsættelse af et udvalg til at se på foreningens håndtering af servitutter IKKE vedtages

Ad 6. Der henvises til vedlagte bilag 7.

Ad 7. Bestyrelsen foreslår at kontingentet fastholdes på samme niveau som sidste år, dvs 1.800 kr. årligt, hvoraf de 800 kr. er budgetteret til opførelse af støjmuren ved Lyngbyvej.

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

Ad 9. Valg af tillidsmænd:

BESTYRELSEN
Til bestyrelsen skal der vælges 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. Der skal vælges en næstformand, kasserer og et ordinært bestyrelsesmedlem.

Følgende nuværende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

1) Marianne Thorup (næstformand, genopstiller)
2) Torben Burkal (kasserer, genopstiller)
3) Niels Maagaard (genopstiller ikke)
4) Klaus Bech (suppleant, opstiller som ordinært medlem)
5) Noah Boe-Whitehorn (suppleant, opstiller som ordinært medlem)

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

1) Thomas Buthler

2) Martin Dahl

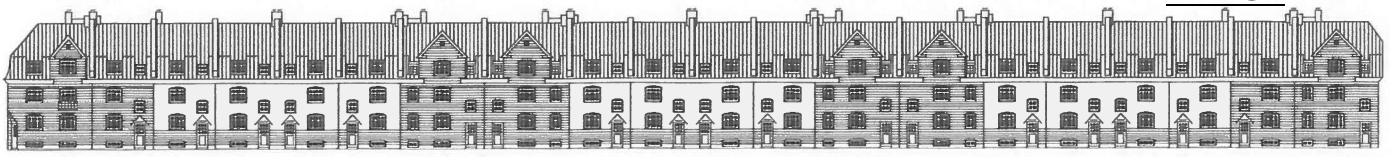
3) Mette Fløystrup

REVISOR
Der skal vælges en revisorer for en toårig periode:
1) Mogens Christiansen

REVISORSUPPLEANT (vælges for et år)
1) Klaus Børch

Da foreningens vedtægter blev ændret på generalforsamlingen i 2017 vedlægges foreningens gældende vedtægter som bilag 8.

BILAG 1



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR ADMINISTRATIONSKONTO 2017

INDTÆGTER:

Kontingent 2017	321.000,00
Bidrag mur	256.800,00
Bøder	1.475,00
Andre indtægter	27.350,00
Renter	15.305,52
	621.930,52

UDGIFTER:

Honorarer	40.800,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	11.036,30
Kontorhold	13.789,00
EDB incl. Internet	8.063,68
Porto, papirvarer og kopiering	8.601,84
Abonnementer	4.799,00
Advokatsalærer	-
Tab på medlemmer/inkasso	6.519,71
Ansvarsforsikring	1.762,00
"Ulrik"	17.500,00
Reparation kloak	16.117,60
Reparation el/vand	38.788,54
Bank og giro gebyrer	3.173,75
Andre administrationsudgifter	7.247,56
Murprojekt	218.857,71
Klimatilpasning	2.451,00
Grafitti	22.187,12
Vejudgifter	48.903,86
	470.598,67

HUSEJERFORENINGENS OVERSKUD FOR 2017 **151.331,85**

GASLEDNING VED LYNGBYVEJ: Se særskilt regnskab

Aconto bidrag	8.500,00	
Reparation	-	
Overskud	8.500,00	8.500,00

OVERSKUD FOR 2017 **159.831,85**

HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

STATUS PR. 31.12.2017 FOR ADMINISTRATIONSKONTO:

AKTIVER:

Girokonto 6 32 44 60	395.763,38
Den Danske Bank konto nr 3123023536 (Administration)	14.438,47
Aftaleindlån Vestjysk Bank	486.735,36
Aftaleindlån Sudoruyar	750.000,00
Aftaleindlån JAK Andelskasse	701.387,74
Aftaleindlån Københavns Andelskasse	700.000,00
Aftaleindlån Sparekassen Vendsyssel	764.979,45
Aftaleindlån Nordoya Sparikassi	750.000,00
Kontingenter	1.365,00
Periodeafgrænsningsposter	(45.893,89)
	4.518.775,51

PASSIVER OG EGENKAPITAL:

Egenkapital pr. 1.1.2017:		
Husejerforeningen Administrationskonto	707.525,78	
Husejerforeningen Vejkonto	3.641.290,38	
Årets overskud	151.331,85	4.500.148,01
Gasledning	10.127,50	
Årets overskud	8.500,00	18.627,50
		4.518.775,51

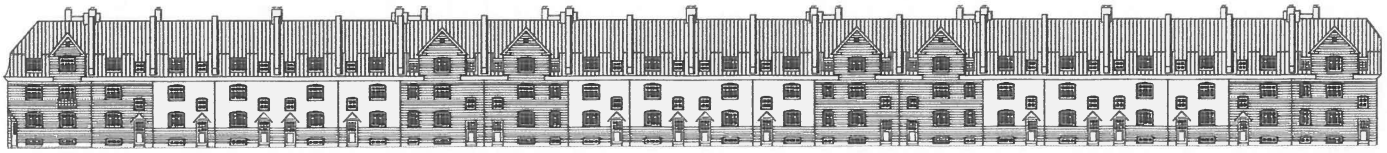
København 05-03-2018

Torben Burkal
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

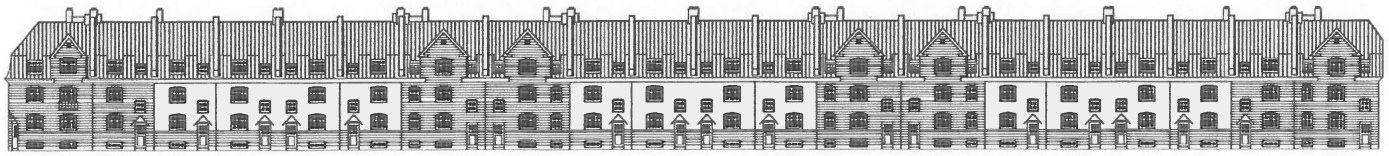


HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR GASLEDNING VED LYNGBYVEJ 2017

Vedrører ejendommene beliggende Lyngbyvej 45-79

Indtægter	17	@	500,00	8.500,00
Reparation				-
Overskud for 2017				8.500,00
Overskud per ejendom 17 stk				500,00
A conto bidrag 2018				-



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REGNSKAB FOR VEJKONTO 2017

INDTÆGTER:

Kontingent 2017	-
Renter	-
	-

UDGIFTER:

Vejvedligeholdelse	10.150,00
Vedligeholdelse / vejtræer	28.687,50
Kloak	10.066,36
	48.903,86

UDGIFTER FOR 2017	**(48.903,86)**

BILAG 2

Forslag fra bestyrelsen om anbringelse af foreningens formue

Med det nuværende renteniveau og koncentration af banker, bliver det sværere og sværere for foreningen at anbringe sine likvide midler i banker, således at der ikke står mere end indskydergarantien kan bære, ca. DKK 750.000. Det betyder at hvis en bank krakker, dækker indskydergarantien EUR 100.000, beløb ud over dette får man ikke dækket.

Bestyrelsen forslår derfor at foreningen kan anbringe midler udover DKK 1.500.000 i en investeringsforening, fortrinsvis baseret på obligationer, mere end 50%, som er let omsættelige.

Som eksempel kan nævnes Optimal Invest Stabil hvor 69% af formuen er investeret i obligationer, primært realkreditobligationer og som handles på Fondsbørsen.

Udkast til forslag til generalforsamling - nedsættelse af udvalg til vurdering af servitutter og regelsæt for forvaltning af disse.

Forslag

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg der med sagkyndig bistand foretager en vurdering af vurdering af servitutterne og udarbejder et forslag til et regelsæt for husejerforeningen forvaltning af servitutterne til fremlæggelse på generalforsamlingen i 2019. Til den sagkyndige bistand foreslår bestyrelsen, at der afsættes en økonomisk ramme på op til 250.000 kr.

Indtil der foreligger et nyt administrationsgrundlag, som er vedtaget på en generalforsamling, administreres servitutoverholdelse som i dag.

Udvalget refererer til husejerforeningens bestyrelse, og forslagene fra udvalget behandles i bestyrelsen og fremsættes derefter som forslag fra bestyrelsen.

Baggrund for forslaget

Vi bor i et skønt gammelt kvarter med arkitektonisk unikke huse.

Husene er beskyttet mod forandring gennem et sæt af servitutter som forvaltes af Husejerforeningen gennem det til enhver tid siddende servitutudvalg.

Men gennem årene er rigtigt mange servitutovertrædelser ikke blevet påtalt. Det gør praksis uklar og gør påtale af nye lignende overtrædelser vanskelig.

I dag er der ikke nogen nedskrevne regler for hvordan bestyrelsen og servitutudvalget skal afgøre sagerne og hvilke sager der skal forfølges. De beror på et skøn, og bliver, i praksis afgjort forskelligt, også i de tilfælde hvor sagerne er ens.

Vi ønsker en vurdering af hvilke servitutter der skal håndhæves, samt et regelsæt for forvaltning af servitutterne, som skal følge almindelige forvaltningsprincipper: ligebehandling, gennemsigtighed og proportionalitet.

Formålet er at erstatte det rigide og vilkårlige system som servitutterne aktuelt administreres efter med et system i tråd med internationale retningslinjer, som giver grundlag for et systematisk arbejde med modernisering og bevaring af kvarteret. Det giver ligeledes mulighed for at udlægge administrationen af servitutter ud til ekstern administrator. En fornyet drøftelse af servitutterne vil også give de nye retningslinjer en vist tyngde og legitimitet.

Derfor bør der udvikles en strategi for forvaltning af vores områdes bygningsarv således at vi forfølger de servitutter vi vælger er vigtige for området i 2018. Denne skal fremadrettet fungere som et værktøj til at forhindre de ombygninger vi ikke vil have. Og så skal der etableres en plan for evt. korrektion af tilsvarende allerede foretagne ombygninger, over en årrække. Måske kunne et system med forhåndsgodkendelser af ombygninger overvejes.

Bestyrelsen foreslår at der nedsættes et udvalg – bestående af – et medlem af foreningens bestyrelse (formand for udvalget), formanden for husejerforeningen samt 6 øvrige medlemmer af husejerforeningen som afspejler den forskelligheden, der er på tværs af husejerne for at sikre en bred repræsentation af interesser og synspunkter i udvalget.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at der tilknyttes ekstern eksperthjælp til udvalget som kan rådgive om de bedste strategier f.eks. baseret på erfaringer fra andre lignende boligområder og udviklingen i boligformer generelt.

Udvalgets arbejde

Bestyrelsen pålægges at nedsætte et udvalg til at forestå:

- En registering og værdisætning af områdets nuværende tilstand vedrørende servitutoverholdelse.
- En strategi for bevarelse af Lyngbyvejskvarterets arkitektoniske særpræg
- Hvilke regler som foreningen skal håndhæve med speciel nidkærhed
- Et regelsæt for forvaltning af servitutterne
- En plan for – f.eks. over en årrække – at udbedre eksisterende servitutoverskrivelser som vurderes vigtige for området. Det kunne f.eks. være hoveddørene

Udvalgets arbejde skal munde ud i en betænkning og om muligt konkrete forslag i god tid inden næste generalforsamling, hvor disse kan diskuteres og forelægges til beslutning

Bestyrelsen forestår en sammensætning af udvalget, så der sker en bred præsentation af interesser blandt husejerne. Bestyrelsen anbefaler, at alle interesserede husejere retter henvendelse til bestyrelsen med henblik på at deltage i udvalgets arbejde.

Registrering og værdisætning

Der afsættes en ramme på op til 250.000 til til ekstern bistand (f.eks. arkitekt- eller ingeniørfirma med erfaring i bevaringsopgaver) i bevaring af særlige boligområder. Den eksterne bistand skal

- Foretage en minutiøs registrering af alle aktuelle overskridelser af servitutterne, hvad enten disse er påtalt eller ej
- Bistå udvalget med Værdisætning af overholdelse af de enkelte typer af serviututovertrædelser
- Bistå udvalget med prioritering af to ting. For det første hvilke overtrædelse af servitutterne der er særligt vigtige for foreningen og som derfor altid skal påtales. For det andet rådgive foreningen om strategier for bevarelse af områdets særpræg som kan forenes med udviklingen i beboelsesformer generelt og samt beboernes ønsker om tidsvarende boliger.

BILAG 4

Forslag til udvikling af Lyngbyvejskvarteret

Indledning

Før generalforsamlingen i 2017 overtog Københavns Kommune vedligeholdelsen af kvarterets interne veje. Dermed blev foreningens konto til vedligeholdelse af disse veje gjort overflødig. På sidste generalforsamling foreslog den daværende bestyrelse, at pengene fra kontoen skulle anvendes til projekter til gavn for hele kvarteret, f.eks. flere grønne tiltag, bedre udearealer for børn, supplement til Klimaprojektet. Dette forslag blev vedtaget med 41 stemmer for og 3 imod med en hensigtserklæring om, at pengene fra Vejkontoen ikke spredes ud på små projekter, men øremærkes større projekter, som er til gavn for hele kvarteret.

Den siddende bestyrelse har arbejdet videre ud fra dette mandat. Vi har søgt en åben arbejdsform, hvor beboere har mulighed for at komme til orde. Vi har været i dialog med flere eksterne parter. Vi har haft to workshops, som alle beboere er blevet inviteret til. Denne åbne arbejdsform vil vi fortsætte, særligt med henblik på at udvikle projekterne i dialog med de naboer, der bor i umiddelbar nærhed til forandringerne.

De følgende syv afstemningspunkter er udsprunget fra denne proces.

1. Retningslinjer for kvarterets udvikling
2. Forskønnelse og forgrønnelse af kvarteret
3. Udvikling af pladsen for enden af F.F. Ulriks Gade
4. Udvikling af plan for trafiksanering
5. Forsøgsordning: Midlertidig park på F.F. Ulriks Gade
6. Udvikling af legegaden i Rudolph Berghs Gade
7. Legeplads på hjørnet af Studsgaardsgade og Borthisgade

1. Retningslinjer for kvarterets udvikling

Over de kommende år ønskes det at kvarterets udeområder forbedres til gavn for beboerne. Alle tiltag vil foretages nænsomt og med respekt for kvarterets historie og æstetik. Nøgleord i arbejdet vil være: Forskønnelse. Forgrønnelse. Fællesskab. Tilgængelighed. Tryghed.

- Forskønnelse. Vi tager udgangspunkt i, at vores kvarter er et smukt sted at bo og færdes. Alt arbejde vil blive foretaget således, at det ligger i logisk forlængelse af det, der allerede findes.
- Forgrønnelse. Vi vil søge at skabe mere grønt i kvarteret.
- Fællesskab. Vi ønsker at skabe rammer for mere og bedre naboskab.
- Tilgængelighed. Vi vil forsøge at skabe et kvarter, hvor udeområderne er mere tilgængelige og indbydende for alle. Der er grupper af beboere, der i dag har svært ved at bruge kvarterets udeområde. Særligt børn og ældre har udfordringer. Det vil vi have fokus på.
- Tryghed. Vi er opmærksomme på trafik, klimaforandringer og kriminalitet som risici, der truer beboerne i vores kvarter på forskellige måder. Tiltagene skal så vidt muligt bidrage til at øge beboernes tryghed.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen pålægges at arbejde videre med udvikling af kvarteret ud fra de ovenstående principper.

2. Forskønnelse og forgrønnelse af kvarteret

Vi ønsker at skabe et smukkere og grønnere kvarter, der i højere grad skaber mødesteder for kvarterets beboere og indbyder til fællesskab og naboskab. Vi ønsker at genskabe livet på gadehjørnerne som mødesteder og fællesskabsorienterede pladser, som de var, dengang der var butikker. Vi ønsker at understøtte naboers mulighed for at passe på hinanden gennem bløde tiltag som Nabohjælp og dialog. Vi ønsker at etablere bænke forskellige steder i kvarteret. Dels for at give ældre og gangbesværede beboere bedre mulighed for at bruge kvarterets udeområder. Dels for at skabe en række øer, der fungerer som naturlige mødesteder. Muligvis suppleres disse bænke med borde/bænkesæt. For at understøtte fortællingen om kvarterets identitet og historie opsætter vi en række fortællende skilte om de læger, der har givet navne til kvarterets veje. Projektet udvikles gennem dialog med dels eksterne eksperter, dels beboerworkshops.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen 2019.

3. Udvikling af pladsen for enden af F.F. Ulriks Gade

Vi ønsker at omskabe pladsen for enden af F.F. Ulriks Gade. Vi ønsker, at husene omkring pladsen får forhaver på linje med andre huse i kvarteret. Vi ønsker at sløjfe "omfartsvejen", således at pladsen bliver en mere integreret helhed. Forslaget vil skabe mulighed for, at vi i kvarteret kan udvikle en plads, der er grønnere og mere indbydende at bruge. Et samlende rum til kvarteret, hvor unge som gamle kan mødes. Vi undersøger, hvorvidt det er økonomisk og miljømæssigt forsvarligt at tilføje et springvand på pladsen. Vi undersøger, hvorvidt det er muligt at tilføje elementer af beskyttelse mod skybrud til området. Alting skal udvikles og bygges, så det respekterer kvarterets eksisterende æstetik. Projektet udvikles gennem dialog med dels eksterne eksperter, dels beboerworkshops.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen pålægges at gå i dialog med Københavns kommune og udvikle et projekt, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen 2019.

4. Udvikling af plan for trafiksanering

Vi ønsker at foretage en trafiksanering af området med henblik på at gøre området tryggere at færdes i for alle, særligt for børn. Trafiksaneringen kan indeholde en række elementer:

- Indsnævring af indfaldsveje med blomsterkasser. Dette tiltag er med succes indført i flere af de øvrige kvarterer med byggeforeningshuse som en kombination af trafikdæmpning og forgrønnelse.
- Ensretning af alle interne veje i kvarteret. Det vil blandt andet kunne betyde, at Engelstedsgade ophører med at være en direkte gennemkørselsvej mellem Haraldsgade og Rovsingsgade ved det, at ensretningen kan vende enten ind mod eller væk fra F.F. Ulriks Gade.
- Skiltning med dels "legende børn, dels vejledende hastighed 20 km/t.

Derudover undersøger vi yderligere trafikdæmpende tiltag. Projektet udvikles gennem dialog med dels eksterne eksperter og myndigheder, dels beboerworkshops.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen 2019.

5. Forsøgsordning: Midlertidig park på F.F. Ulriks Gade

Hen over sommeren 2018 laver vi en hyggelig midlertidig park midt i kvarteret. Vi lukker F.F. Ulriks Gade for trafik mellem Engelstedsgade og Valdemar Holmers Gade i perioden 15/6 – 15/9 2018. Det er den samme del af gaden, som vi lukker hvert år bl.a. i forbindelse med sommerfesten. Ved hjælp af midlertidige og prisbillige elementer skaber vi en parklignende atmosfære med:

- Blomsterkasser og krukker med planter
- Kunstgræs
- Diverse små legeting, f.eks. lille rutschebane til de mindste
- Borde og bænke i både voksen- og børnestørrelse
- Hængesofaer

Tiltaget inkluderer både midlertidig nedlæggelse af parkeringspladser i det område, der er lukket for trafik, og midlertidig oprettelse af nye parkeringspladser på Engelstedsgade og Valdemar Holmers Gade langs med samme område. Netto vil det medføre fire-seks færre parkeringspladser i den periode af året, hvor der er mindst trafik på grund af ferieperioden. Projektets gennemførsel er betinget af, at vi får de nødvendige tilladelser fra myndighederne. Formålet er at etablere fælles viden om og oplevelse af konsekvenser og muligheder. På den måde skabes der basis for kvalificerede samtaler omkring lignende – eventuelt permanente – tiltag i fremtiden, der ville kunne foretages samme sted eller andre steder i kvarteret.

Forslag til afstemning: Det godkendes, at der etableres en midlertidig park på F.F. Ulriks Gade som beskrevet ovenfor, og der bevilges kr. 35.000 til formålet.

6. Udvikling af legegaden i Rudolph Berghs Gade

Vi ønsker at forbedre den eksisterende legegade i Rudolph Berghs Gade og tilføje flere legemuligheder. Legegaden vil som i dag primært rette sig mod de lidt større børn. I forlængelse af funktionen som gade vil området blandt andet give rammer til kørende legetøj som rulleskøjter, løbehjul og skateboards. Legegaden defineres af en belægning i dæmpet farve i kvarterets farveskala. Biler – også skraldebiler og brandbiler – kan fortsat køre gennem gaden. Projektet finansieres delvist gennem eksterne midler.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen 2019.

7. Legeplads på hjørnet af Studsgaardsgade og Borthigsgade

Vi ønsker at bygge en legeplads på hjørnet af Studsgaardsgade og Borthigsgade. Det vil være en refortolkning af kvarterets arkitektur og æstetik i legepladsform. Der vil blive indtænkt grønne løsninger i form af beplantning og træer. Der benyttes materialer og farveskala fra kvarteret. Legepladsen er primært tiltænkt de mindre børn. Legepladsen vil være indhegnet af hensyn til trafiksikkerhed og vil så vidt muligt respektere nabohusene i forhold til indkig, støj og udformning. Legepladsens beliggenhed er i det hjørne af kvarteret, der er mest sårbart i forhold til skybrud. Derfor indtænker vi i samarbejde med eksperter legepladsens mulighed for at opsuge vand i tilfælde af skybrud. Der indregnes en vedligeholdelsesaftale i projektet. Projektet finansieres delvist gennem eksterne midler.

Forslag til afstemning: Bestyrelsen pålægges at udvikle et projekt, der præsenteres til vedtagelse senest på generalforsamlingen 2019.

BILAG 5

Forslag til behandling ved Ordinær Generalforsamling 2018

Vi i F.F. Ulriks Gade 8 og 12 fremsætter forslag om, at der ved den ordinære generalforsamling i 2018 gives fremadrettet tilladelse til at etablere udgang mod haver, hvor der ikke er hovedindgang, i de hjørnehuse beliggende på F.F. Ulriks Gade, som ikke allerede har etableret udgang mod have.

Som det fremgår af det vedlagte kort (bilag 1), er der 20 hjørnehuse beliggende ud til F.F. Ulriks Gade. Af dem er 2 butikker med hjørneudgang og 4 beliggende ved pladsen, hvor der ikke er haver på begge sider. Herudover er der beboerhuset Ulrik med udgang ved hjørnet. Af de resterende 13 hjørnehuse har 7 hjørnehuse allerede på nuværende tidspunkt etableret udgang mod have. Det fremsatte forslag drejer sig derfor om, hvorvidt de resterende 6 hjørnehuse også skal kunne etablere udgang mod have - i den have, hvor der ikke er hovedindgang. Markering med rød og grøn er henholdsvis beboerne bag dette forslag og beboerne, som har givet udtryk for, at de også ønsker at etablere udgang til have.

Udgangene vil i givet fald blive etableret med respekt for kvarterets særpræg og homogene karakter. Vi henviser til tegninger (bilag 2) og billede af udgang ved Valdemar Holmers Gade (bilag 3). Som det fremgår heraf, vil udgangene alene bestå af en dør i stedet for det ene vinduesfag og trin ned, hvis dette er nødvendigt. Vi vedlægger ligeledes billeder af vores vinduer ud til have, som de er nu (bilag 4 og 5).

Det følger af Håndbog for Husejere, at man for at sikre servitutternes overholdelse bør søge bestyrelsen (i dette tilfælde servitutudvalget) om tilladelse til ændringer i facaden. På den baggrund har beboerne i F.F. Ulriks Gade 8, st. ansøgt servitutudvalget om tilladelse til at etablere udgang mod have ved H.P. Ørums Gade. Servitutudvalget har givet afslag på ansøgningen med henvisning til, at det skal tages op på Generalforsamling.

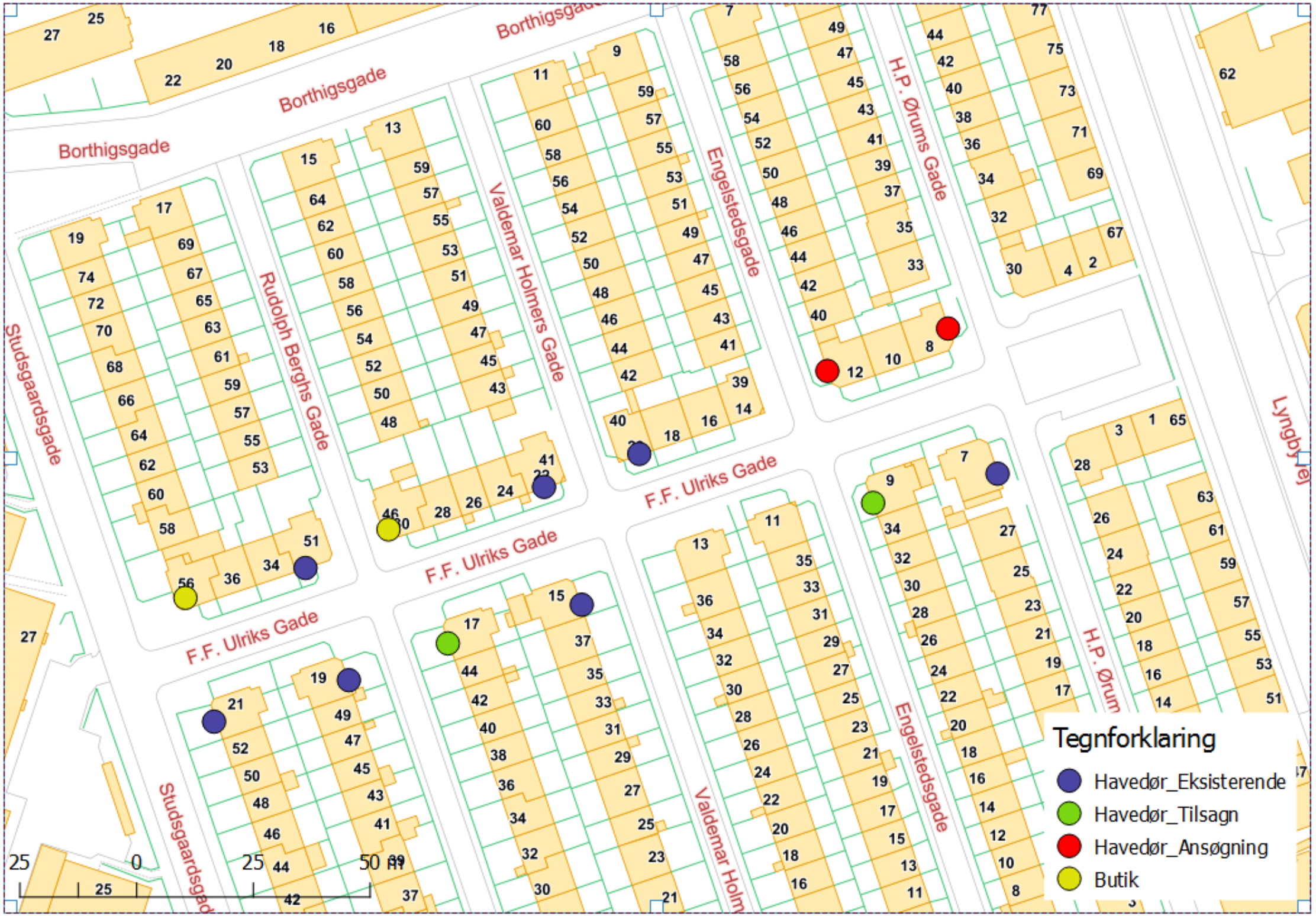
Af Håndbog for Husejere fremgår, at *"selvom servitutterne ikke tilllader nogen form for forandringer af bebyggelsens udseende, har nye tiders ændrede udnyttelse af husene bevirket, at visse ændringer accepteres af Husejerforeningen, såfremt det ikke går ud over helhedsindtrykket."* (Håndbog for husejere, Krav til bebyggelsens fremtræden)

Det fremgår ligeledes af Håndbog for Husejere, at bestyrelsen (herunder servitutudvalget) ved behandling af sagerne, skal tage udgangspunkt i *"servitutterne, generalforsamlingens beslutninger og den praksis, der udspringer af tidligere afgørelser. Det sidste sikrer kontinuitet i sagernes behandling."* (Håndbog for husejere, Servitutter, Bestyrelsens administration af servitutterne)

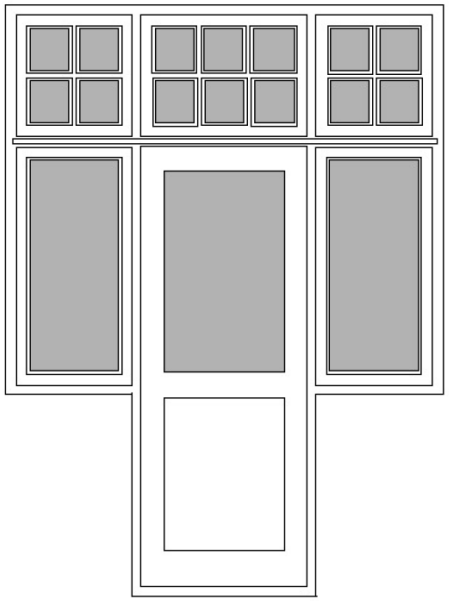
En udgang mod haver, som beskrevet og vist i nærværende forslag vil, efter vores opfattelse, ikke ændre kvarterets særpræg og homogene kvarter, som servitutterne værner om. Tværtimod, vil vores huse være og fremstå ensartet med de hjørnehusene beliggende ved F.F. Ulriks Gade, som allerede har etableret haveudgange. I den forbindelse vil vi også gerne henvise til vigtigheden af at behandle tilsyneladende ens huse ensartet, således at vi i kvarteret kan have tillid til, at vi har samme rettigheder, når vi har samme udgangspunkt.

Vi håber, at I ved Generalforsamlingen vil se velvilligt på vores forslag.

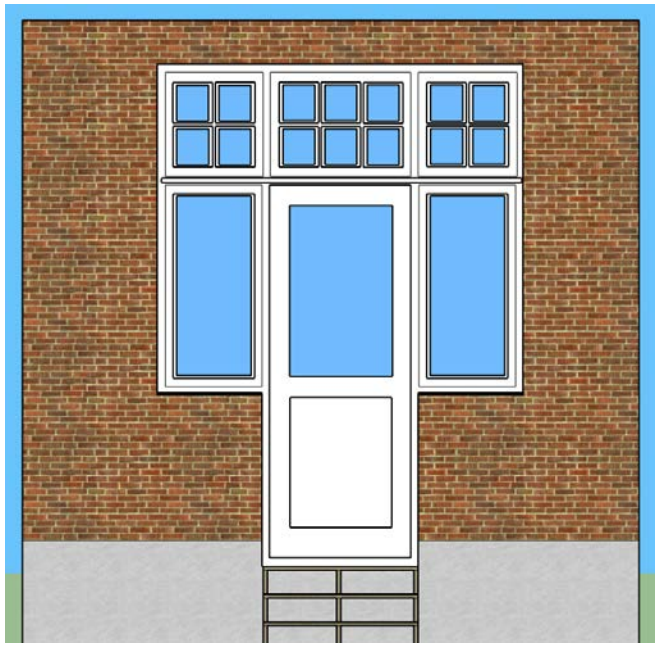
Anne-Mette og Mads (F.F. Ulriks Gade 12), Jesper og Rie (F.F. Ulriks Gade 8)


Borthigsgade
Studsgaardsgade
Rudolph Berghs Gade
Valdemar Holmers Gade
Engelstedsgade
H.P. Ørums Gade
F.F. Ulriks Gade
Lyngbyvej
Tegnforklaring
Havedør_Eksisterende
Havedør_Tilsagn
Havedør_Ansøgning
Butik
25 0 25 50

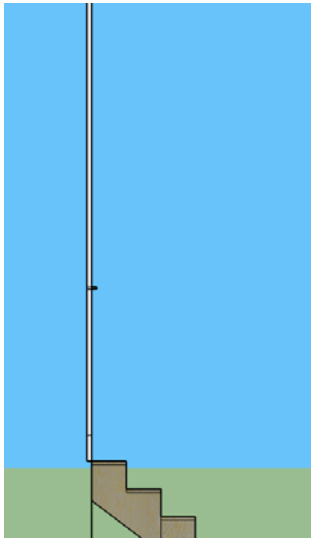
Fra håndbogen



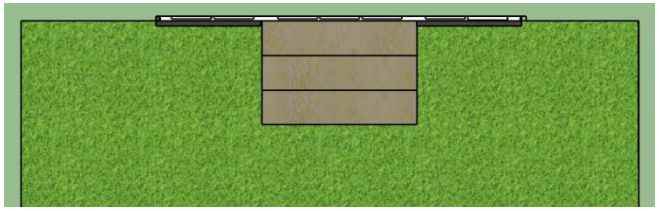
Front



Side



Top



3D

BILAG 6

Forslag til generalforsamlingen i Lyngbyvejskvarteret om franske altaner på husenes bagside.

Det ønskes at generalforsamlingen drøfter forslag om franske altaner på 1. og 2. sal.

Baggrund:

På generalforsamling i 2013 blev bestyrelsen pålagt at undersøge muligheder for altaner og franske altaner. Det medførte en rapport (april 2014 - http://lyngbyvejskvarteret.dk/uf/20000_29999/25131/c9b95a02ed818514a043bab4c68b62a3.docx), der inddrog vurdering af muligheder for tagterrasser, reelle altaner og franske altaner. Rapporten udelukker tagterrasser og er tvivlsom om reelle altaner. Hvorimod franske altaner anses som mulige.

På generalforsamlingen i 2014 var der en længere debat om reelle altaner og franske altaner, og hvorvidt man ville godkende sådanne ændringer på husene (bilag til materiale på generalforsamling - http://lyngbyvejskvarteret.dk/uf/20000_29999/25131/e94be6df54c555ccc589448c0f00fd54.pdf).

Jeg var tilstede (Asbjørn Hasselager) og min opfattelse af diskussionen var følgende: Der var primært debat omkring hvorvidt reelle altaner var acceptable. Der var argumenter af både æstetisk karakter, bekymring for øget indblik i andres haver, ændrede støjforhold mm, hvis der blev bygget reelle altaner. Diskussionen var længerevarende og til sidst blev der afholdt afstemning om hvorvidt det foreliggende materiale var nok til at tage beslutninger på. Det var ikke tilfældet, og der blev derfor ikke besluttet noget. Efterfølgende gjorde bestyrelsen opmærksom på at de med diskussionen og deres store arbejde i mente ikke ville foretage sig yderligere for nuværende.

I det oprindelige oplæg var der lagt op til at diskutere de enkelte forslag hver for sig, da de netop er meget forskellige af omfang. Vi nåede pga. afstemningen aldrig til at diskutere de specifikke forslag om franske altaner.

Min opfattelse var, at der i salen var mange bekymringer for en regulær altan pga. indkik, støj fra ophold på altaner og æstetik, mens de mindre løsninger med franske altaner ikke rummede de samme problemer og formentlig godt kunne være accepteret af generalforsamlingen. Jeg synes derfor det var ærgerligt at vi ikke fik taget specifikt stilling til om det mindre gennemgribende forslag om franske altaner kunne tillades på første og anden sal.

Motivation for franske altaner:

Franske altaner vil gøre det muligt at få mere luft og lys ind på første og anden sal i husene. Det vil give behagelige opholdsrum og adgang til frisk luft og "udeliv" i sommerhalvåret for beboere på første og anden sal. Det vil især give en betydelig glæde for de beboere, der ikke har adgang til et helt hus eller har direkte udgang til baghaven.

Forarbejdet er gjort. Der er udarbejdet konkrete tegninger og betænkning fra bestyrelsen og advokat i materialet til generalforsamlingen 2014 (relevante uddrag vedhæftet). En tekst til direkte indsættelse i håndbog for husejere er udfærdiget i beslutningsforslaget. Generelt konkluderes i oplægget at franske altaner teknisk ikke er svære at opsætte, Københavns Kommune formentlig vil godkende dem på første og anden sal, at det ikke vil afvige fra tidligere beslutningssager, hvor der afviges fra servitutter, og at det kan vedtages med simpelt flertal.

I rapporten fra 2014 (vedlagt) fremgår, at Arbejdsgruppen har undersøgt, hvad der er præcedens for i Kartoffelrækkerne, Humleby og Strandvejskvarteret med det formål at drage erfaringer fra sammenlignelige kvarterer.

Uddrag fra rapporten 2014:
"Den væsentligste erfaring fra de andre kvarterer er, at beboere i alle tre kvarterer har ret til at bygge en fransk altan ind mod gården, mens der i ingen af de tre kvarterer var yderligere muligheder for altaner eller terrasser herunder tagterrasser.
For bygning af franske altaner gælder et krav om, at bredden på murhullet ikke må udvides og at der ikke må være fremspring.
Det skal nævnes, at de øvrige foreningers bygningsændringer er reguleret af lokalplaner, hvor kommunen er tilsynsmyndighed, mens bygningsændringer i vores kvarter er reguleret af servitutter – med bestyrelsens tilsyn – og dertil kommunens generelle bygningsreglementer. "

Forlagsstillerne mener, at bevarelse af kvarterets præg er vigtigt og ændringer skal vurderes med omtanke. Vi mener, at dette forslag ikke vil ændre kvarterets præg, er gennemtænk og bearbejdet af den tidligere bestyrelse og ingeniør, anerkendes i lignende bebyggelser, og ikke er udenfor, hvad der i forvejen accepteres mod gårdsiden. Vi håber derfor, at forslaget I dets oprindelig form fra 2014 vil kunne accepteres af husejerne i Lyngbyvejskvarteret.

Vores 2 forslag er derfor følgende:

Forslag 1

- Etablering af fransk altan på anden sal (mansardetagen) mod gård
  (Identisk med Forslag B fra 2014 generalforsamling - bilag 2, der er vedlagt denne tekst)
  Der må etableres franskealtaner på anden sal mod gård som erstatning for eksisterende tre- eller tofagsvinduer mod gården. Kvisten må ikke udvides, og der må ikke være fremspring i forhold til den eksisterende kvist. Det vil være nødvendigt med en lille forhøjning indvendigt hen over tømmerremmen af hensyn til husets konstruktion, så der bliver plads til en zinkafdækning, der kan lede vandet ud i tagrenden. Dørene i den franske altan skal udføres som dobbeltdøre og have samme bredde og højde som det oprindelige vindue, så de oprindelige proportioner bevares. Dørene skal udføres så de passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas. Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Rækværket skal have en bredde der passer med bredden på den oprindelige taskekvist.

Forlag 2

- Etablering af fransk altan på første sal mod gård
  (Forslag C fra 2014 generalforsamling - bilag 2, vedlagt)
  Der må etableres franske altaner på første sal mod gård som erstatning for eksisterende tre- eller tofagsvinduer mod gården. Murhullet må ikke udvides, og der må ikke være fremspring i forhold til

den eksisterende mur. I trefagsvinduet skal døren i den franske altan placeres i midterfaget på trefagsvinduet i stedet for den brede midterrude og have samme bredde og højde om den, så de oprindelige proportioner bevares. I tofagsvinduer skal døren i den franske altan udføres som dobbeltdøre og have samme bredde og højde som det oprindelige vindue, så de oprindelige proportioner bevares. Døren skal udføres så den passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas. Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Rækværket skal have en bredde, der passer med bredden på det oprindelige vindue.

Venlig hilsen

Asbjørn Hasselager og Signe Glargaard (Engelstedsgade 51). Tlf 51 92 09 13, Email: ahasselager@dadlnet.dk

Li Juel Mortensen og Søren Norling Johansen (Valdemar Holmers Gade 11)

Arbejdsgruppen vedrørende tagterrasser

Afrapportering april 2014

Baggrund

På Lyngbyvejskvarterets ordinære generalforsamling 2013 blev der vedtaget et forslag, der pålagde bestyrelsen at udvikle og konkretisere et forslag til tagterrasser. Bestyrelsen har til dette formål nedsat en arbejdsgruppe bestående af bestyrelsesmedlemmer og øvrige beboere herunder en af de oprindelige forslagsstillere. Arbejdsgruppen redegør her for de væsentligste resultater af arbejdet.

Flere forslag

Tidligt i processen blev arbejdsgruppen bekendt med et andet altanforslag – en fransk altan - der allerede var tegnet og hvor tegningen var godkendt af kommunen. Arbejdsgruppen valgte derfor at tolke sit kommissorium bredt og undersøge flere muligheder for terrasser og altaner og ikke kun tagterrassen. Undersøgelsen var fortsat loyal mod intentionen i det oprindelige forslag, hvis formål det var "at nyde morgen- eller aftensol". De mulige løsninger, arbejdsgruppen har undersøgt, er:

a. En stor tagterrasse
b. En mindre tagterrasse
c. En altan på første sal
d. En fransk altan på 2. sal og en
e. Fransk altan på 1. sal.

Til sidste i processen kom også en Velux-terrasse-løsning i taget på tale.

Alle forslagene er på gårdsiden.

Altaner og terrasser i de andre byggeforeningskvarterer

Arbejdsgruppen har undersøgt, hvad der er præcedens for i Kartoffelrækkerne, Humleby og Strandvejskvarteret med det formål at drage erfaringer fra sammenlignelige kvarterer.

Den væsentligste erfaring fra de andre kvarterer er, at beboere i alle tre kvarterer har ret til at bygge en fransk altan ind mod gården, mens der i ingen af de tre kvarterer var yderligere muligheder for altaner eller terrasser herunder tagterrasser. I Kartoffelrækkerne har man dog en hævdvunden mulighed for at bygge en altan over indgangspartierne (bislag).

For bygning af franske altaner gælder et krav om, at bredden på murhullet ikke må udvides og at der ikke må være fremspring.

Det skal nævnes, at de øvrige foreningers bygningsændringer er reguleret af lokalplaner, hvor kommunen er tilsynsmyndighed, mens bygningsændringer i vores kvarter er reguleret af servitutter – med bestyrelsens tilsyn – og dertil kommunens generelle bygningsreglementer.

Teknik

Et af arbejdsgruppens medlemmer er bygningsingeniør og har kunnet give umiddelbare tekniske vurderinger af de fem forslag og har dertil foretaget indledende beregninger af de teknisk set mere komplicerede forslag.

Det er vigtigt at understrege, at de tekniske beregninger ikke er dækkende og ikke kan tages til indtægt i forhold til myndighedskrav vedrørende brand, isolation med mere. Arbejdsgruppen tør dog godt konkludere,

- At en fransk altan på 1. sal (forslag e) er teknisk og håndværksmæssigt let håndterbar.

- At en fransk altan på 2. sal (forslag d) er teknisk og håndværksmæssigt lidt mere udfordrende, fordi indgrebet sker i manzarden, hvilket blandt andet stiller krav til afløb. Man må regne med, at altaner på 2. sal vil kræve et trin indvendigt.
- At en udvendig altan på 1. sal (forslag c) er relativ simpel teknisk og håndværksmæssigt.
- At en mindre tagterrasse (forslag b) sandsynligvis er teknisk set realisabel men vil kræve omhyggelighed omkring afløb, inddækning, isolation med mere. "Mindre" betyder en bredde på terrassen svarende til ca. 140 cm, hvor alene et spær bliver påvirket (skal skabes udveksling omkring).
- At en stor tagterrasse (forslag a) er et voldsomt indgreb i bygningskonstruktionen. Bygningsteknisk set kan man sandsynligvis godt finde løsninger, der sikrer stabiliteten i konstruktionen, men det *er* et krævende indgreb i bygningen. Sammen med besværliggørende implikationer i form af krav til isolation, brand med mere er konklusionen, at en stor tagterrasse er et teknisk set yderst krævende projekt, der ikke med sikkerhed kan realiseres.

Æstetik
Arbejdsgruppen har ikke kunnet eller villet foretage æstetiske vurderinger af de forskellige muligheder. Det er op til beboerne at vurdere, hvad der er pænt, acceptabelt og uacceptabelt. For at styrke grundlaget for den enkeltes vurdering har arbejdsgruppen imidlertid fået udarbejdet tegninger af forslagene, så man har en bedre mulighed for at fornemme løsningernes samspil med facaden.

Gener
Vores huse ligger meget tæt på hinanden, og tilbygning af altaner og terrasser i gården kan give afledte støj- og indbliksgener for naboerne. Arbejdsgruppen har ikke dykket ned i dette tema velvidende, at det også er et parameter i den kommunale myndighedsgodkendelse.

Myndighedsgodkendelse
Arbejdsgruppen har holdt to møder med Center for Bydesign i Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune. På det andet møde blev Center for Bydesign forelagt tegninger af de fem forslag a – e og endvidere brochurer fra Velux, som illustrerede en tagterrasseløsning med Velux-vinduer. Kommunens tilbagemeldinger var relativt håndfaste, selvom de altid vil skulle have en konkret tegning for at tage endelig stilling til et forslag:

a. En stor tagterrasse er udelukket af æstetiske hensyn, da de ikke vil kunne indpasses i bygningernes facadearkitektur.
b. En mindre tagterrasse er ligeledes udelukket af samme hensyn (herunder også en Velux-løsning).
c. En altan på første sal er problematisk, fordi husrækkerne ligger så tæt. Altanen kan være problematisk med skygge for stueetagen, særligt hvis etagen har en anden ejer. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at et konkret forslag vil kunne godkendes, men der vil minimum være krav om opsætning af skærm på 1,8 meter på de sider af altanen, hvor der er mindre end 2,5 meter til skel.
d. En fransk altan på 2. sal er der ikke umiddelbart de store problemer i, selvom det dog kan være problematisk at skulle fjerne tagsten foran den franske altan.
e. Fransk altan på 1. sal er der ikke umiddelbart indvendinger imod.

Sammenfatning

a. En stor tagterrasse er der ikke præcedens for at bygge i byggeforeningskvarterer, der er store tekniske problemer forbundet med en sådan altan og det er ikke sandsynligt at få byggetilladelse.
b. En mindre tagterrasse er der ikke præcedens for at bygge i byggeforeningskvarterer, der er mindre tekniske problemer forbundet med en sådan altan, og det er ikke sandsynligt at få byggetilladelse.
c. En altan på første sal er der præcedens for at have fortil i vores kvarter, der er ikke alvorlige byggetekniske udfordringer ved at bygge den, og det er usikkert, om man kan få byggetilladelse.
d. En fransk altan på 2. sal er der præcedens for at få tilladelse til i fx Strandvejskvarteret (med sikkerhed tilladelse til fransk altan og formentlig både 1. og 2. sal). Der er mindre tekniske, men overkommelige problemer med udformningen, og der er en rimelig mulighed for at få byggetilladelse af kommunen.
e. Fransk altan på 1. sal er der præcedens for at få tilladelse til i Humleby, Strandvejskvarteret og Kartoffelrækkerne. Det er en teknisk set let løsning, og der er gode muligheder for at få byggetilladelse af kommunen.

Indstilling til bestyrelsen
På baggrund af udredningen indstiller arbejdsgruppen til bestyrelsen, at generalforsamlingen bliver forelagt beslutningsforslag om altanforslagene: c, d og e, altså de to franske altaner og altanen på førstesalen. Det er disse forslag, som – i varierende grad – har muligheder for at blive realiseret, hvis generalforsamlingen vedtager dem. Stillingtagen bør tages separat for hver af de tre muligheder, da der er væsensforskelle.

Arbejdsgruppen finder, at det er omsonst og direkte uhensigtsmæssigt, at generalforsamlingen tager stilling til forslag om terrasser i taget, når den kommunale myndighed så klart har afvist muligheden. En evt. vedtagelse af forslaget ville i realiteten ikke give mulighed for bygning af altaner, men ville alene give forvirring om retstilstanden og risikere at give bestyrelse og kommune unødigt arbejde, når anmodninger om byggeprojekter skulle afvises.

Arbejdsgruppen finder, at det er vigtigt, at der i forslagene til altan-muligheder er indeholdt et pålæg til bestyrelsen om at følge evt. vedtagelse op med forskrifter for udførelsen, så kvarteret fortsat opretholder et ensartet præg og ikke bliver skæmmet af brogede løsninger. Forskrifterne bør ligge tæt op ad forskrifterne i Håndbog for Husejere for udgang til gården og for vinduer, ligesom materialevalg til inddækning og gelænder bør afspejle de materialevalg, der allerede er i kvarterets huse.

Forslag til generalforsamling 2014 om terrasser og franske altaner

Bestyrelsen blev på foreningens ordinære generalforsamling i 2013 pålagt at udarbejdet beslutningsforslag til generalforsamlingen i 2014 om, at Husejerforeningen ikke påtaler etablering af tagterrasser.

Bestyrelsen har været i kontakt med Københavns Kommune, som har tilkendegivet, at de under ingen omstændigheder vil godkende etablering af tagterrasser. For ikke at give husejere falske håb om muligheden for at etablere tagterrasser, har bestyrelsen derfor valgt ikke at stille forslag om, at foreningen ikke påtaler etablering af tagterrasser.

Bestyrelsen har på baggrund af sit arbejde med at forberede beslutningsforslaget besluttet at rejse forslag om mulighed for etablering af franske altaner mod gård på første og anden sal samt etablering af altan på første sal mod gård.

Bestyrelsen nedsatte en arbejdsgruppe til forberedelse af bestyrelsens forslag. Arbejdsgruppen bestod af seks medlemmer: fire medlemmer fra bestyrelsen, én af de oprindelige forslagsstillere (udenfor bestyrelsen) og et medlem med byggeteknisk ekspertise (udenfor bestyrelsen). Tegningerne af de løsninger, som udvalget har arbejdet med, er udarbejdet af arkitekt MAA Carina Refsing Nissen. Arbejdsgruppens redegørelse til bestyrelsen ligger på husejerforeningens hjemmeside lyngbyvejskvarteret.dk.

Arbejdsgruppen og bestyrelsen har undersøgt en række forhold af betydning for etablering af tagterrasser, franske altaner og altaner:

- Sammenlignelige sager
- Proces for den enkelte husejers etablering af altaner mv.
- Afklaring af kommunens holdning ved byggesagsbehandling af ansøgninger om etablering af altan eller terrasse
- Skitser og udformning af forslag
- Juridisk afklaring

Sammenlignelige sager

Altaner er et eksisterende bygningselement i kvarteret, da nogle af kvarterets huse oprindeligt er forsynet med altaner både i form af betonaltaner og brandaltaner i metal. Tilladelse til etablering af altaner vil således ikke være tilføjelse af nye bygningselementer til kvarterets huse.

Husejerforeningen giver tilladelse til opsætning af havedøre og reposer i forbindelse med udgang til baggård, men ikke til havedøre med adgang til forhaver. Der er således præcedens for en mere liberal tilgang til facadeændringer mod baggård end mod vej. Tilladelse til altaner mv. mod baggård vil således være i tråd med tidligere praksis om foreningens godkendelse af bygningsændringer, som strider imod de oprindelige servitutter.

Proces for den enkelte husejers etablering af altaner mv.

Processen frem mod den enkelte husejers etablering af altaner mv., skal dels sikre, at relevante naboer er hørt, dels ensartethed i bebyggelsens arkitektoniske fremtræden.

Inden man som husejer etablerer en individuel løsning for altan mv. skal denne forelægges til godkendelse i bestyrelsen. Forelæggelsen skal indeholde beskrivelse af den ønskede løsning inklusive tegning med korrekte detaljer, målestoksforhold mv. Kravet om forelæggelse af forslag til løsning til godkendelse i bestyrelsen inden etablering skal sikre ensartethed i bebyggelsens arkitektoniske fremtræden og vil endvidere give bestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete arkitektoniske løsninger. De konkrete løsningsforslag vil så kunne danne grundlag for en fremtidig, mere specifik beskrivelse af de løsninger for altaner mv., som foreningen vil kunne acceptere.

Derudover skal forelæggelsen indeholde høringssvar fra relevante naboer. Høring af relevante naboer vil også indgå som en del af kommunens godkendelsesprocedure for den enkelte løsning.

Kommunens holdning til etablering af terrasser mv.

Inden man som husejer går i gang med et byggeprojekt på sit hus, skal det godkendes af kommunen. Kommunen giver således ikke en generel byggetilladelse, men har dog ved møder tilkendegivet, hvilke generelle overvejelser der vil ligge til grund for deres behandling om ansøgning om etablering af de forskellige forslag.

a. Tageterrasser, herunder Velux-løsning, vil ikke blive godkendt af kommunen. Dels af æstetiske årsager, dels vil de ikke vil kunne indpasses i bebyggelsens facadearkitektur. Bestyrelsen har derfor valgt ikke at fremsætte forslag om, at foreningen kan acceptere etablering af tagterrasser.
b. En altan på første sal er problematisk, fordi husrækkerne ligger så tæt. Altanen kan være problematisk med skygge for stueetagen, særligt hvis etagen har en anden ejer. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at et konkret forslag vil kunne godkendes, men der vil minimum være krav om opsætning af skærm på 1,8 meter på de sider af altanen, hvor der er mindre end 2,5 meter til skel.
c. En fransk altan på 2. sal er der ikke umiddelbart de store problemer i, selvom det dog kan være problematisk at skulle fjerne tagsten foran den franske altan.
d. Fransk altan på 1. sal er der ikke umiddelbart indvendinger imod.

Juridiske afklaring i forhold til husejerforeningens vedtægter

I takt med at beboerne i kvarteret har ønsket sig forskellige løsninger for deres huse, er der blevet gennemført en række større og mindre ændringer i husenes facader, som alle afviger fra servitutternes krav om uændrede facader. En række af disse afvigelser har ejerforeningen valgt ikke at påtale som servitutbrud, fx:

- Ændrede farver og udformning af vinduer og døre

- Etablering af ventilationshuller
- Etablering af ovenlysvinduer i tagetager
- Fjernelse af brandaltaner
- Etablering af havedøre og reposer i baghaver

Der er således præcedens for, at Husejerforeningen i en række konkrete tilfælde ikke gør indsigelser mod bygningsændringer, der afviger fra servitutternes krav. Denne praksis er dels vokset ud af bestyrelsens forvaltning af sin pligt til at sørge for, at servitutterne overholdes, dels af beslutninger på foreningens generalforsamlinger gennem tiden. Godkendelse på generalforsamlinger af foreningens accept af afvigelser fra servitutterne har ikke tidligere krævet kvalificeret flertal på 2/3 af de fremmødte stemmer, hvilket bestyrelsens egne undersøgelser har påvist. Flere af de retningslinjer, der håndhæves af foreningen i dag er end ikke vedtaget formelt på en generalforsamling. Foreningens advokat er enig heri, og han har ikke i sit omfattende virke som advokat for diverse ejerforeninger medvirket til processer, hvor der krævedes 2/3 flertal for etablering af altaner, tagterrasser, baggårdsrenoveringer m.m.

Det er således bestyrelsens opfattelse, at der ikke er noget som lægger op til eller formelt forpligtiger os til, at kommende beslutninger om tagterrasse, altaner mm. skal vedtages med 2/3 flertal.

Skitser og udformning af forslag

På baggrund af arbejdsgruppens arbejde forelægger bestyrelsen tre forskellige forslag til etablering af altaner til behandling på generalforsamlingen:

A. En altan på første sal mod gård
B. En fransk altan på anden sal mod gård
C. En fransk altan på første sal mod går

Forslagene er formuleret, så de efter godkendelse på generalforsamlingen direkte kan indgå i Håndbog for husejere.

Forslag B: Etablering af fransk altan på anden sal (mansardetagen) mod gård

Der må etableres franskealtaner på anden sal mod gård som erstatning for eksisterende tre- eller tofagsvinduer mod gården. Kvisten må ikke udvides, og der må ikke være fremspring i forhold til den eksisterende kvist.

Det vil være nødvendigt med en lille forhøjning indvendigt hen over tømmerremmen af hensyn til husets konstruktion, så der bliver plads til en zinkafdækning, der kan lede vandet ud i tagrenden.

Dørene i den franske altan skal udføres som dobbeltdøre og have samme bredde og højde som det oprindelige vindue, så de oprindelige proportioner bevares. Dørene skal udføres så de passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas.

Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Rækværket skal have en bredde der passer med bredden på den oprindelige taskekvist.

Forslag C: Etablering af fransk altan på første sal mod gård

Der må etableres franske altaner på første sal mod gård som erstatning for eksisterende tre- eller tofagsvinduer mod gården. Murhullet må ikke udvides, og der må ikke være fremspring i forhold til den eksisterende mur.

I trefagsvinduet skal døren i den franske altan placeres i midterfaget på trefagsvinduet i stedet for den brede midterrude og have samme bredde og højde om den, så de oprindelige proportioner bevares.

I tofagsvinduer skal døren i den franske altan udføres som dobbeltdøre og have samme bredde og højde som det oprindelige vindue, så de oprindelige proportioner bevares.

Døren skal udføres så den passer til helhedsindtrykket i kvarteret. Døren skal være lavet af træ, males i sammen farver som husets vinduer og have plant glas.

Altanen skal forsynes med rækværk i jern som skal males i hvid, grå eller de farver der er anvendt på husets vinduer. Rækværket skal have en bredde, der passer med bredden på den oprindelige vindue.

ADMINISTRATIONSKONTO

Indtægter:	REGNSKAB 2016	BUDGET 2017	REGNSKAB 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024
Kontingent	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000	321.000
Murbidrag	256.800	256.800	256.800	256.800	256.800	256.800	0	0	0	0
B¢der	2.800	1.500	1.475	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Renter	8.635	4.318	15.306	11.297	23.158	24.543	26.166	27.111	27.384	27.632
Andre Indtægter	21.000	12.000	27.350	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	610.235	595.618	621.931	602.597	614.458	615.843	360.666	361.611	361.884	362.132
Udgifter:										
Administration m.v.	73.048	63.100	58.473	63.100	65.624	68.249	70.979	73.818	76.771	79.842
Grafittiordning	13.746	15.120	22.187	16.200	17.010	17.690	18.044	18.495	18.958	19.526
"ULRIK"/andet	70.000	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
Miljø	11.437	63.563	2.451	75.000	0	0	0	0	0	0
Hjertestarter	24.344	-	0	-	0	0	0	0	0	1.800
Honorarer	40.800	50.000	40.800	50.000	52.500	52.500	52.500	52.500	52.500	55.125
Reparation af kloak	9.428	40.188	16.118	40.188	42.197	46.417	48.738	51.175	53.734	56.420
Reparation el og vand	1.250	25.000	38.789	25.000	26.250	27.563	28.941	28.665	28.665	30.098
Mur ved Lyngbyvej	1.151.272	205.000	218.858	40.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Advokat/inkasso	-675	50.000	6.520	50.000	50.000	50.000	52.000	52.000	52.000	52.000
	1.394.650	529.471	421.695	376.988	286.081	294.919	303.702	309.153	315.127	327.312
Over/underskud	**-784.415**	**66.147**	**200.236**	**225.609**	**328.377**	**320.924**	**56.964**	**52.458**	**46.757**	**34.821**
Gasledningsregnskab	8.500	8.500	8.500	0	0			0	0	0
Vejudgifter		62.244	48.904	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Samlet Over/underskud		12.403	159.832	210.609	313.377	305.924	41.964	37.458	31.757	
Egenkapital	**717.653**	**792.300**	**4.518.776**	**4.744.385**	**5.072.762**	**5.393.685**	**5.450.650**	**5.503.107**	**5.549.865**	**5.537.928**

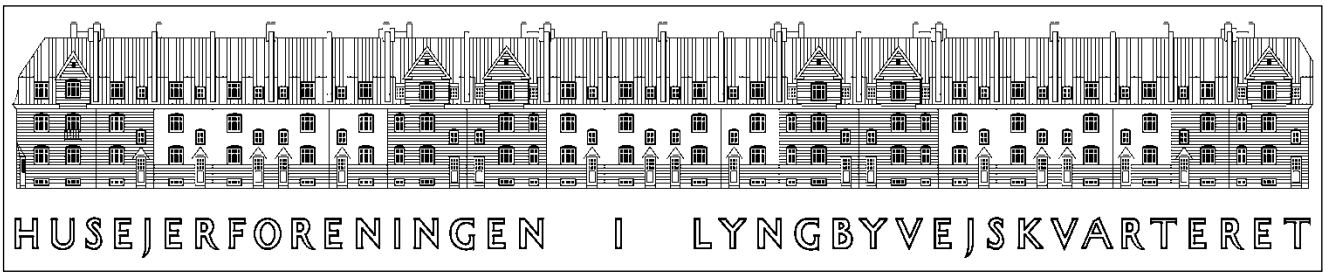
VEJVEDLIGEHOLDELSESKONTO

Indtægter:										
Medlemsbidrag	379.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renter	17.008	12.756	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre Indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	396.508	12.756	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter:										
Vejvedligeholdelse m.v.	2.019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vejtræer	57.156	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Kloak	10.232	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	69.407	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Over/underskud	**327.101**	**-62.244**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Egenkapital	**3.641.291**	**3.579.047**	**3.641.291**	**3.641.291**	**3.641.291**	**3.641.291**	**3.641.291**	**3.641.291**	**3.641.291**	**3.641.291**

KONTINGENT ETC.

Kontingent	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Murbidrag	800	800	800	800	800	800	0	0	0	0
Vejbidrag	1.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Gasledning	1.000	500	0	0	0	0	0	0	0	0
Bøder	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	2.500	2.500	1.000	1.800	1.800	1.800	1.000	1.000	1.000	1.000

BILAG 7



BILAG 8

København, maj 2017

Foreningens vedtægter

(Som vedtaget på generalforsamlingen 28. marts 1996 og senest revideret på generalforsamlingen 18. maj 2017)

§1 Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser som husejere, blandt andet ved:

a) at afholde udgifter til reparation og vedligeholdelse af fælles vand-, gas- og kloakledninger samt tilhørende brønde. Vand- og gasledninger er fælles indtil stophanen i den enkelte ejendom.

b) at afholde udgifter til istandsættelse af den elektriske indføring i husene, så den er i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

c) at anskaffe og vedligeholde stiger, der udlånes gratis til medlemmerne.

d) at sørge for, at servitutterne overholdes.

e) at påtage sig opgaver, der kræver fælles optræden, eller hvor der ved fælles optræden kan opnås bedre vilkår for det enkelte medlem.

§2 Enhver ejer af de af Arbejdernes Byggeforening i Lyngbyvejskvarteret opførte huse er ifølge skøderne medlem af foreningen.

§3 Nye husejere skal henvende sig til formanden eller kassereren.

§4 Foreningen ledes af en bestyrelse på 7 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen. Der vælges en formand, næstformand, kasserer, 4 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter. Endvidere vælges 2 revisorer og 1 suppleant samt 3 voldgiftsmænd.

Bestyrelsesmedlemmer og revisorer vælges for 2 år. Ved generalforsamlingen i ulige år vælges formand, 3 bestyrelsesmedlemmer og 1 revisor. I lige år vælges næstformand, kasserer, 1 bestyrelsesmedlem og 1 revisor. Suppleanter og voldgiftsmænd vælges for 1 år ad gangen.

De ovennævnte tillidsposter kan kun bestrides af personer, der har fast bopæl i kvarteret, og som er medlemmer af foreningen.

Bestyrelsens honorar fastsættes af generalforsamlingen. Bestyrelsen nedsætter nødvendige udvalg.

§5 Bestyrelsesmøder afholdes, så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.

Står stemmerne ved en afstemning lige, er formandens stemme afgørende. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst 4 medlemmer er til stede.

Referater af bestyrelsens forhandlinger samles i foreningens forhandlingsprotokol, som fremlægges til gennemsyn på foreningens generalforsamling.

§6 Bestyrelsen indgår aftaler på foreningens vegne og tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen skal dog i tilfælde af, at det drejer sig om større udgifter, først indhente generalforsamlingens godkendelse.

§7 Voldgiftsmændene medvirker på foreningens vegne ved løsning af tvister mellem foreningens medlemmer.

§8 Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabet skal før den ordinære generalforsamling være revideret af de valgte revisorer. Revisorernes eventuelle bemærkninger skal omgående meddeles bestyrelsen og påføres regnskabet.

Kassereren er pligtig til at fremlægge regnskab så ofte, bestyrelsen eller revisorerne forlanger det.

§9 Til afholdelse af foreningens udgifter opkræves et kontingent fra samtlige huse.

Kontingentets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling.

§10 Udgået (omhandlede fælles veje)

§11 Kontingent mv. opkræves senest den 20. februar. Hver udgiftspost skal angives særskilt. Er beløbet ikke betalt senest den 31. marts, pålægges en bøde, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Opkrævningen af bøden sker i forbindelse med udsendelse af en skriftlig påmindelse. Bringes betalingsforholdet ikke i orden senest 14 dage efter påmindelsens afsendelse, inddrives det skyldige beløb og den i stk. 2 nævnte bøde ved retslig inkasso.

§12 Foreningens regnskab føres af kassereren i administrationskontoen.

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 girokonti 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.

§13 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde inden 1. marts.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april eller maj måned og indkaldes med 14 dages varsel ved skriftlig indkaldelse til medlemmerne med samtidig angivelse af dagsorden.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen og skal indkaldes af denne, når mindst 40 medlemmer skriftligt fremsætter krav herom og fremsender motiveret dagsorden.

Indkaldelse sker også her med 8 dages varsel. Mindst 3/4 af de medlemmer, som forlanger en ekstraordinær generalforsamling afholdt, skal personligt komme til stede for at denne har gyldighed.

§14 Stemmeberettigede på generalforsamlingen er kun medlemmer, som har betalt kontingent for indeværende år. Hvert hus har 1 stemme og kan medbringe 1 fuldmagt.

Generalforsamlingen træffer sine beslutninger med simpel stemmeflerhed. Ændring af vedtægterne kræver dog 2/3 majoritet af de afgivne stemmer.

Et forslag, der er forkastet på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, kan ikke fremsættes på ny før næste ordinære generalforsamling.

Referat af generalforsamlingen udarbejdes på bestyrelsens foranledning og underskrives af dirigenten og formanden. Referatet indføjes i forhandlingsprotokollen.

§15 Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og lader de nødvendige afstemninger afholde.

Almindeligvis foregår afstemningerne ved håndsoprækning, men skal ske skriftligt, når dirigenten eller 10 medlemmer forlanger det.

Står stemmerne om et forslag lige (hvor ikke kvalificeret majoritet kræves), er dette forkastet.

§16 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:

1. Valg af dirigent
2. Beretning og godkendelse heraf
3. Fremlæggelse af regnskabet til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fremlæggelse af budget
7. Fastsættelse af kontingent og bøder
8. Fastsættelse af honorarer til tillidsmænd

9. Valg af tillidsmænd

10. Eventuelt

§17 Ifølge skødets bestemmelser kan foreningen ikke opløses.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen administrerer foreningen efter de retningslinjer, som vedtægterne og generalforsamlingen udstikker. Bestyrelsens sammensætning fremgår af vedtægterne. Der afholdes bestyrelsesmøder ca. en gang om måneden.

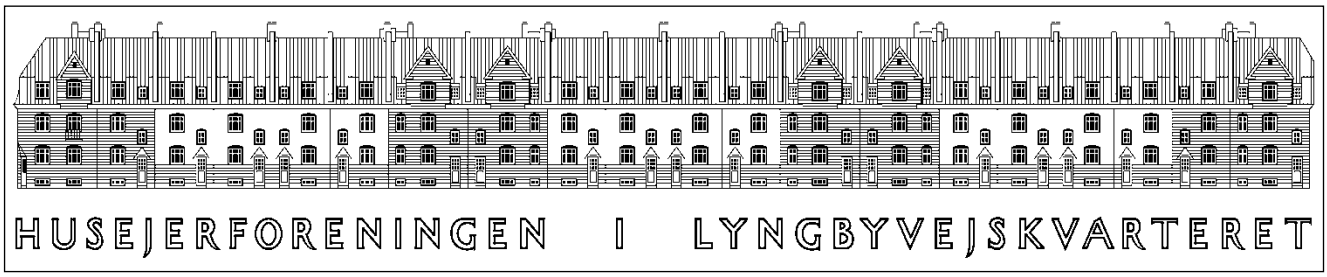
De forskellige typer arbejdsopgaver varetages af en række underudvalg under bestyrelsen. Hvert underudvalg har en kontaktperson, som man kan henvende sig til. Efter den årlige ordinære generalforsamling udsendes sammen med referatet en oversigt over bestyrelsens med- lemmer, kontaktpersoner og andre nyttige oplysninger.

Bestyrelsen varetager bl.a. udlån af fælles redskaber og sørger for vedligeholdelse af veje og fælles forsyningsledninger.

Generalforsamlingen har pålagt bestyrelsen at være aktiv omkring servitutternes overholdelse, så det er også en del af bestyrelsens arbejde at være opmærksom på og gribe ind overfor servitutstridige ændringer af husene.

Voldgiftsmænd

På generalforsamlingen vælges tre voldgiftsmænd, som kan inddrages i og medvirke til løsning af konflikter mellem husejerne. Det kan være uenigheder om hegn, beplantning, eller vedligeholdelse af fælles bygningsdele (fx brandkamme)



Fuldmagt til generalforsamling

Er du forhindret i at deltage i generalforsamlingen, men ønsker at gøre din stemme gældende, så kan du overdrage din stemme til en anden, ved at udfylde nedenstående fuldmagt

Til brug ved generalforsamling til husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret ordinære generalforsamling februar 2018 bemyndiger undertegnede hermed:

Navn: _____

Adresse: _____

til på mine vegne at give møde på den indkaldte generalforsamling i Lyngbyvejskvarteret og afgive stemmer i henhold til husejerforeningens vedtægter.

København, _____ _____

(dato) _____

_____

(fuldmagtsgivers underskrift og adresse)

Der kan i henhold til foreningens vedtægter kun medbringes én fuldmagt pr. hus.