



## **INDKALDELSE TIL**

## **ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**I**

## **HUSEJERFORENINGEN I STRANDVEJSKVARTERET**

**ONSDAG DEN 1. MARTS 2023 KL. 19.30**

**i**

Charlottehaven  
Lokale: Vinterhaven  
Hjørringgade 12C  
2100 København Ø



Kære alle

Dette er den officielle indkaldelse til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Med indkaldelsen følger bestyrelsens beretning for 2023, regnskab 2023, forslag til budget 2024 og stillede forslag. Vil du være opdateret på alle emner til generalforsamlingen, opfordrer vi til at læse på vores hjemmeside: (Din forening' > 'Husejerforeningen og GF) hvor alt relevant materiale er tilgængeligt, herunder tidligere numre af Kilden, referater fra tidligere generalforsamlinger osv.

I henhold til husejerforeningens vedtægter, er der ét medlemskab pr. hus, dvs. én stemme pr. hus.

Indkaldelsen, der blev omdelt den 29. januar 2023 til alle huse, rummede ud over indkaldelse og varsling af den rykkede dato for generalforsamlingen, formular til afgivelse af fuldmagt og en kode til elektronisk indskrivning.

**Fuldmagt:** Stemmeafgivning på generalforsamlingen kan ske ved skriftlig fuldmagt.

**Der skal anvendes fuldmagtsformularen i indkaldelsen.**

Fuldmagt skal af praktiske årsager være den omdelte **papirversion**.

Fuldmagter registreres ved indskrivningen.

Ingen kan ved fuldmagt repræsentere mere end to andre medlemmer (§ 4 og 5)

**Indskrivning** sker ved scanning af den påtrykte kode på det omdelte Indskrivningsbevis.

For at undgå at der opstår en flaskehals under indskrivningen, så generalforsamlingen ikke kan starte til tiden, åbner indskrivning allerede kl. 18.30.

Indskrivning via scanning af indskrivningsbeviset afkorter indskrivningsfasen.

Husk derfor det omdelte indskrivningsbevis og kom i god tid.

Der er gratis kaffe samt øl og vand, mens man venter - og også til pausen.

**God læselyst og vel mødt onsdag den 1. marts 2023.**

Med venlig hilsen Ane, Jakob, Peter, Jacob, Lars og Dines.



## **VEDTÆGTERNES BESTEMMELSER VEDRØRENDE GENERALFORSAMLINGEN**

Der henvises til foreningens vedtægter § 6 om "Ordinær generalforsamling":

### Stk. 1

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år den sidste tirsdag i februar måned. Efter bestyrelsens skøn kan datoen ændres til en anden dag i samme uge, ved skriftlig meddelelse senest 30 dage før.

### Stk. 2

Senest 14 dage inden generalforsamlingen udsender bestyrelsen:

1. Dagsorden
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Forslag til beslutning, herunder indkomne forslag
4. Revideret regnskab med revisionspåtegning
5. Forslag til budget og kontingent

### Stk. 3

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Regnskab for det sidste regnskabsår til godkendelse
4. Forslag til beslutning
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant
8. Eventuelt

### Stk. 4

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest den 24. januar.

### Stk. 5

Behandling af forslag kan afvises af generalforsamlingen, såfremt forslagsstilleren, eller en fuldmægtig for denne, ikke er til stede.

# 1. INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret onsdag den 1. marts 2023 klokken 19.30.

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Regnskab for året 2022 til godkendelse
4. Forslag til beslutning
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant
8. Eventuelt



## 2. BESTYRELSENS BERETNING FOR 2022

2022 blev på mange måder et barskt år: krigen i Ukraine, voldsomme klimaudfordringer og ødelæggende klimabegivenheder mange steder på kloden, udviklingen i økonomi, energipriser, inflation og renteniveau.

Men det har ikke lagt en dæmper på vores lille hjørne af boligmarkedet. Vi har set den samme nogenlunde stabile bevægelse ud og ind i vores kvarter som i 2021: igen i 2022 skiftede lige lidt over en snes huse ejere, og nye børn og voksne har valgt vores smukke kvarter til.

Vi kan antage - om det så er rigtig eller ej - at det er fordi vores kvarter har en håndfuld værdifulde kvaliteter: arkitekturen, det tætte og nære miljø, det grønne kvarter og de små haver. I hvert fald viste årets Halloween-fejring at her investerer voksne og børn i et fællesskab, der kan trække så mange på gaden, at der er trængsel i hele kvarteret.

At vi så for første gang i mange år var nødt til at aflyse sommerfesten på grund af vejret (og udsætte loppemarkedet fra lørdag til søndag) ændrer ikke på, at kvarteret er levende.

### Forsyningsanlæg - vand og el

Vores huse forsynes med vand via ledninger, der blev lagt ved forrige århundredeskifte. Kvarteret har i de foregående år været forskånet for brud og læk i vandledningerne, men det sidste år har et par tilfælde understreget, at foreningen er nødt til at betragte vandledningernes alder som et problem.

De andre byggeforeningskvarterer i København er i samme situation, og flere af dem er enten i gang med udskiftningsprojekter eller har afsluttet et. Uanset hvordan foreningen vælger at håndtere problemet, er omkostningerne betydelige - og vælger vi udskifte/renovere forsyningsanlægget, kommer der tillige omfattende arbejder, der enten fører til udgravning i baghaverne eller ny rørføring i kældrene. Alternativet - at nøjes med fortsat at reparere på vandledningerne har også en pris, idet vi så enten kollektivt eller individuelt er nødt til at finde forsikringsdækning.

Bestyrelsen havde håbet at kunne præsentere generalforsamlingen for et oplyst beslutningsgrundlag, både i forhold til løsningsmodel og i forhold til finansiering. Det har vist sig at være mere arbejdskrævende og kompliceret end som så, og derfor skal vi i denne omgang først og fremmest sikre, at foreningens medlemmer er bekendt med problemets karakter, omfang og de mulige løsningsmodeller.

På generalforsamlingen 2022 var det den foreningsejede del at el-forsyningsnettet, vi fokuserede på i forhold til mulige reparationer eller renoveringer. Da bestyrelsen anser sårbarheden i vandforsyningen for at være mere påtrængende og alvorlig, har bestyrelsen valgt at nedprioritere el-forsyningen. Det kan tilføjes, at der to gange i 2022 blev udskiftet sikringer i sikringsboksene, på trods af at en rådgiver tidligere havde oplyst at det ikke var muligt.

### Yousee

Foreningens medlemmer kan via en foreningsaftale med Yousee få firmaets grundpakke til en fordelagtig pris. Til gengæld har foreningen arbejdet med at administrere opkrævning, og til- og afmeldinger. Det er en arbejdsbelastning vi har forsøgt at forhandle foreningen ud af, men vi må konstatere at det er enten-eller. Vi fortsætter aftalen så længe en meget stor andel af husejerne benytter den.

Da der årligt opstår et tab i forbindelse med afmeldinger og hushandler, har bestyrelsen besluttet at lægge et årligt administrationsgebyr på grundpakken til dækning af tabet.

### Regulativerne

Bestyrelsen bruger stadig megen tid på foreningens to regulativer. En del af det arbejde er glædeligt og positivt, fordi det handler om nye - og gamle - husejere der søger råd og vejledning forud for deres projekter om fornyelser og renoveringer. Det betyder dialog, der er til gavn for husejerne og for kvarteret som helhed. Og det betyder projekter og renoveringer, der går lettere gennem myndighedsbehandlingerne.

Og så er der den anden del, som er en betydelig belastning. Fordi der er husejere som er mere eller mindre modvillige, når det gælder foreningens regulativer, og som tager det personligt når medlemmer af bestyrelsen påpeger problemerne.

Men alternativet til foreningens regulativer og en bestyrelse, der arbejder for at regulativerne overholdes er usikkerhed for husejere, der laver ombygninger, fornyelser og reparationer.

Erfaringen viser, at det langt fra er alle der inddrager kvalificerede rådgivere og/eller sørger for de fornødne tilladelser og godkendelser fra myndighederne. Dermed øges sandsynligheden - risikoen om man vil - for at kommunen pludselig dukker op med et krav om at noget skal laves om; den udløsende faktor kan være noget så banalt som at en anden husejer har vedlagt et foto af "dit" hus i en ansøgning til kommunen, ud fra devisen "det vil vi også gerne lave". Eller en forkert udført renovering/ændring kan blive et problem den dag huset skal sælges.

Det skal tilføjes, at arbejdet med regulativerne også bliver gjort unødigt besværlig for såvel husejere som bestyrelsen, når kommunen/forvaltningen giver modstridende svar på husejeres henvendelser i sager om f.eks. udskiftning af vinduer og døre. Vi har anmodet forvaltningen om give os en utvetydig melding om, hvordan de ser på spørgsmålet om hvad der skal søges godkendelse til; det har været vanskeligt men det ser nu ud til at vi er endt med, at forvaltningen "anbefaler" at man laver det der kaldes en "planmæssig forespørgsel". Det gælder alle arbejder/projekter der hører ind under lokalplanens §6, stk. 2-5. Derfor er bestyrelsens holdning, at vi anbefaler at man laver en "planmæssig forespørgsel" via kommunens elektroniske blanket "forhåndsdialog om et byggeprojekt"

Vi har desuden forsøgt at få en dialog med borgmesteren og udvalget for Teknik og Miljø om det vi opfatter som tilfældig, uforudsigelig og usammenhængende sagsbehandling. Foreløbig har det afstedkommet et enkelt møde på embedsmandsniveau, som kun bekræftede os i, at vi er nødt til at arbejde målrettet på at forstærke og underbygge lokalplanen - altså et politisk tiltag, der ændrer rammerne for embedsværkets sagsbehandling.

## Kommunikation

Beboerbladet Kilden udkom første gang i 1981. Da Kilden blev omdelt i december 2021 vidste ingen at det skulle blive det sidste nummer. Men det er den triste realitet - efter 41 år blev Kilden ramt af bladdøden, og tankerne om en eller anden form for elektronisk genopstandelse har ikke materialiseret sig . . . . . endnu. Kilden var vores eneste kommunikationskanal til samtlige husstande, og det efterlader et hul som ikke umiddelbart lader sig erstatte ad elektronisk vej. Der er husstande der ikke bruger net og mail - og vi ved med sikkerhed at der er en del husstande, der ikke er med i kvarterets Facebook-gruppe.

FB-gruppen er på mange måder et værdifuldt aktiv, men den er ikke en sikker vej til at sikre information til alle husejere. Hjemmesiden er på nogle andre måder et nyttigt og værdifuldt værktøj, men er underlagt den samme begrænsning. I bestyrelsens optik vil det være optimalt hvis vi kan kommunikere til samtlige husstande via mail, hvilket dog vil forudsætte dels at alle har en mailkonto, dels at vi råder over administrativ evne/styrke til at vedligeholde et mail-kartotek.

Vi har derfor indgået aftale med udbyderen af et foreningssystem, der både kan være vores mail-system og håndtere dokumenter, arkiv og bogføring. Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen at tilføje vedtægterne en passus om elektronisk kommunikation fremover.

## Håndbog for husejere

Vi har endelig fået hul på opdateringen af håndbogen, idet vi har indgået en aftale med Center for Bygningsbevaring. Det er forventningen at det arbejde er fuldført inden generalforsamlingen.

## Terrasse-sager

En del husejere der i de senere år har belagt deres baghaver med et fuld trædæk, i nogle tilfælde også med udgang fra stuen til haven, designet med voluminøse trapper. Det har givet friktion mellem naboer rundt omkring, og der er også i nogle tilfælde blevet appelleret til bestyrelsen. Etableringen af en "direkte udgang . . . med nødvendig repos" hører under lokalplanen.

Et trædæk/terrasse behandles under bygningsregulativet og er ikke omfattet af hverken lokalplan eller foreningens regler. Forespørgsler, ansøgninger og klager har udløst forskellige svar fra kommunen på, hvad der er tilladt - og derfor har bestyrelsen brugt af den pulje, der på sidste GF blev afsat til ekstern bistand til regulativ-sager, i et forsøg på at forvaltning til at give entydige svar i forhold til trapper og udgang. Det er ikke opnået i skrivende stund.

Om hel-dækkende træterrasser kan bestyrelsen i øvrigt tilføje, at erfaringen viser at de volder ganske betydelige problemer, når der opdages rotter i et gårdrum, blandt andet fordi de oftest etableres uden nødvendig rottesikring, og gør det vanskeligt eller umuligt at rense og vedligeholde brønden i baghaven.

## Fællesarealer

Bestyrelsen valgte at være særlig opmærksom på "fremkommelighed" under årets havevandring. For kvarterets fortorve bliver mange steder mindre fremkommelige for gangbesværede, barnevogne og folk med reduceret syn, fordi der efterlades cykler, byggematerialer, skraldecontainere - eller beplantning fra forhaver rækker ud i gangarealet.

Tilsammen med skurvogne og materialer fra de talrige byggeprojekter i kvarteret er det med til at gøre det vanskeligere at færdes - også for de børn som vi belærer om, at de skal færdes inde på fortorvet. Derfor har vi givet mange henstillinger om fremkommeligheden, da vi afleverede sedler om ting i forhaverne, der kalder på husejerens opmærksomhed.

Det skal tilføjes, at træerne og beplantningen i gaderummet er kommunens, både når det gælder ansvar, disposition og vedligehold. Men det skal ikke hindre beboerne i at bidrage til at beplantningen beskyttes og trives. Det betyder blandt andet, at træerne ikke bruges som cykelstativer.

## Arbejdsgrupper

### Materielgruppen

Gruppen, der passer foreningens materielkælder, fortsætter den diskrete men effektive indsats for at vores materiel bliver udlånt og returneret, så også den næste bruger kan få glæde af hvad vi råder over af borde, stole, værktøj med mere. Se hjemmesiden for at få overblik over hvad vi råder over, og hvordan man får adgang til det.

### Affald

Vores affaldsgruppes løbende dialog med kommunen har uden tvivl bidraget, dels til at bevare kvarterets eksperimentelle dele-ordning for affaldscontainere, dels til at overgangen til nye og andre containere gik rimelig gnidningsfrit i sensommeren.

Vi har derfor en ordning, der trods et udvidet sorterings-regime, holder antallet af affaldscontainere ved hvert hus nede. Til alle der kæmper med containerne i forhaven er der kun at sige: det kunne være meget værre.

De nye containere kom samtidig med udskiftningen af firmaet, der står for affaldsafhentningen. Det har desværre ikke medført brug af de mindre skraldebiler, der sidste år blev stillet i udsigt. Følgelig er der stadig fra tid til anden problemer med afhentningen, når parkerede biler eller andet hindrer adgang for de store skraldebiler.

Vi kan kun anbefale selvhjælp - ved at man tilmelder sig kommunens sms-tjeneste, der varsler afhentning, og at man i fællesskab er opmærksomme på om der er fri adgang for afhentningen på de enkelte vejafsnit.

## Arrangementerne

Det var en skuffelse for alle at vejret tvang os til at aflyse sommerfesten. Til gengæld kom kvarteret stærkt på gaden, da halloween lagde sig over området. Julemarkedet i Weysesgade var tilsvarende en stor succes, med overvældende deltagelse på begge sider af bordene. Fastelavn blev også i '22 holdt i hævd af en flok engagerede voksne, der sikrede at mange af kvarterets børn fik slået katten af tønden. Og både voksne og børn fandt vej til nytårskuren, der blev afviklet i et usædvanlig mildt vejr.

Tak til alle der bidrog og var med.

Det er dog værd at bemærke, at der en mærkbar nedgang i antallet af beboere, der vil lægge lidt tid og kræfter i at få fælles-arrangementerne til at lykkes. Måske er det et forbigående fænomen, så vi forhåbentlig også i de kommende år kan regne med fælles arrangementer og initiativer, som er med til at give kvarteret vigtige kvaliteter.

## Bevaringsværdigt

Vores kvarter er erklæret bevaringsværdigt for hvad det er - som bygninger, gaderum, arkitektur og håndværk, og det er kvaliteter der er al mulig grund til at understøtte og vedligeholde. Det er lige så vigtigt at arbejde for at vedligeholde kvarterets immaterielle værdier: det gode naboskab, hjælpsomheden, tolerancen, børnenes udvidede netværk - kort sagt fællesskabet.

For det er fællesskabet i Strandvejskvarteret, der gør at vi oplever vores kvarter som andet og mere end voldsomt mange rækkehuse i en håndfuld smalle gader.



## 3. OG 5. FORENINGENS REGNSKAB OG BUDGETFORSLAG

## HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret

## DRIFTSREGNSKAB 2022

	Note	REGNSKAB 2021	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	BUDGET 2023
<b>INDTÆGTER:</b>					
Medlemskontingent for 393 huse		149.340	457.059	457.059	510.900
Ekstra medlemskontingent til forsyningsfond					786.000
Renter		-9.501	-10.500	-10.000	-
Gebyrer, mæglere		14.000	6.300	3.500	3.500
Indtægt fra Boghandel		20.000	-		
Gebyrer, rykkere		2.000	2.120	2.000	2.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>175.839</b>	<b>454.979</b>	<b>452.559</b>	<b>1.302.400</b>
<b>UDGIFTER:</b>					
1. Rensning og vedl. af brønde og kloakker		-	-		
2. Vedligeholdelse af vand- og el-ledninger	1	-	-60.619	-	-7.000
3. Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.	2	-21.302	-12.609	-15.000	-15.000
4. Det lille hus i byen og Husene er kun til låns		-	975		
Til beslutning på GF:		-	-		
4.1 Forslag 2023, Etablering forsyningsanlæg, vand					-786.000
4.2 Forslag 2023, Elektronisk kommunikation					
4.3 Forslag 2023, Solceller på tagene					-10.000
4.4 Forslag 2023, Indkøb af byggematerialer til videresalg til medlemmer					-
Forslag tidligere år, Overtrædelse af regler overdrages til ekstern			-7.875	-200.000	
Forslag tidligere år, Flere fremtidige fællesarealer			-	-10.000	
Forslag tidligere år, Initiativpulje		-	-	-20.000	
Forslag tidligere år, Juridisk/teknisk konsulentbistand el-skabe		-10.000	-	-70.000	
Forslag tidligere år, Opdatering af håndbog		-200.000	-		
Forslag tidligere år, Leje af telte, sommerfest/julemarked		-28.125	-		
Forslag tidligere år, Fejring post corona		-13.564	-		
6. Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling mv.	3	-32.121	-17.666	-32.500	-14.500
7. Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.	4	-36.982	-68.924	-51.000	-73.200
8. Ansvarsforsikringer og arbejdsskadeforsikring		-4.926	-5.083	-5.000	-5.000
10. Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.	5	24.696	52.264	36.500	73.300
11. Telefonomkostninger	-	4.000	4.000	4.000	4.000
12. Formandens og kassererens administration		-19.000	-19.000	-19.000	-24.000
13. Kommunikation		-5.000	-	-5.000	-5.000
14. Hegnslegat, gaver m.m.		-7.328	-474	-20.000	-20.000
15. Anskaffelse, reparation af materiel m.m.		-10.019	-11.622	-10.000	-10.000
16. Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.	6	-28.099	-56.309	-122.500	-125.250
17. Honorar for konsulentbistand, advokat mv.	7	-12.500	-28.750	-55.000	-150.000
18. Hjemmeside på internet	8	-31.760	-7.603	-10.000	-10.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>-489.420</b>	<b>-351.823</b>	<b>-685.500</b>	<b>-1.332.250</b>
Indtægt, Grundpakke, YouSee		865.518	933.073	985.728	1.013.780
5. Udgift, Grundpakke, YouSee		-866.387	-931.003	-985.866	-1.010.630
<b>Overskud / Underskud</b>		<b>-314.450</b>	<b>105.227</b>	<b>-233.079</b>	<b>-26.700</b>
<b>Kontingentforslag:</b>					
Medlemskontingent		380	1.163	1.163	1.300
Ekstra kontingent til forsyningsfond					2.000
<b>Kontingentforslag</b>		<b>380</b>	<b>1.163</b>	<b>1.163</b>	<b>3.300</b>
Grundpakke til YouSee		2.220	2.567	2.567	2.930
<b>Kontingentforslag inkl. 1 grundpakke</b>		<b>2.600</b>	<b>3.730</b>	<b>3.730</b>	<b>6.230</b>
Ekstra husstande vil blive faktureret med		2.220	2.567	2.567	2.930

*HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret*  
**DRIFTSREGNSKAB 2022, NOTER**

	REGNSKAB 2021	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	BUDGET 2023
<b>2. Note 1, Vedligeholdelse af vand- og el-ledninger</b>				
Hjertestarter		-2.375		-2.000
Elforsyning		-3.166		-5.000
Vandforsyning		-55.078		
<b>I alt</b>	<b>-</b>	<b>-60.619</b>	<b>-</b>	<b>-7.000</b>
<b>3. Note 2, Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.</b>				
Graffiti-abonnement	-11.954	-12.609	-15.000	-15.000
Graffiti andet	-9.347	-		
<b>I alt</b>	<b>-21.302</b>	<b>-12.609</b>	<b>-15.000</b>	<b>-15.000</b>
<b>6. Note 3, Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling mv.</b>				
Skanning af Kilden, 1981-2010		-3.150		
Indkaldelse GF	-13.411	-12.516	-13.000	-13.000
Kilden	-15.898	-	-18.000	
Omdeling	-1.500	-2.000	-1.500	-1.500
Fællesareal-udvalg	-1.313	-		
<b>I alt</b>	<b>-32.121</b>	<b>-17.666</b>	<b>-32.500</b>	<b>-14.500</b>
<b>7. Note 4, Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.</b>				
Materielkælder	-36.000	-36.000	-36.000	-43.200
Generalforsamling	-982	-32.924	-15.000	-30.000
<b>I alt</b>	<b>-36.982</b>	<b>-68.924</b>	<b>-51.000</b>	<b>-73.200</b>
<b>10. Note 5, Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.</b>				
Bårebuket		-1.500		
Møder	-8.695	-9.650	-10.000	-10.000
Gebyrer bank, Nets, MobilePay	-7.509	-6.923	-7.000	-7.000
Experian, EDB-adm.	-5.925	-5.961	-6.000	-6.000
Kontingenter, abonnementer, foreningssystem	-2.566	-23.150	-1.000	-40.300
Stemmesedler m.m.		-	-5.000	
Bestyrelsesmiddag		-5.080	-7.500	-10.000
<b>I alt</b>	<b>-24.696</b>	<b>-52.264</b>	<b>-36.500</b>	<b>-73.300</b>
<b>16. Note 6, Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.</b>				
Fastelavn	-	-4.783	-6.000	-6.000
Børnenes Dag	-	-	-8.000	
Sommerfest inkl. musik	-21.547	-9.472	-15.000	-20.000
Halloween		-2.813	-2.000	-3.000
Julemarked	-5.703	-3.432	-8.000	-8.000
Fyrværkeri/nytårskur		-995	-15.000	-17.500
Fejring post corona	-13.564	-		
Brændrensedag	-849	-		
Afspæring af torv		-6.188	-6.500	-6.500
Telt sommerfest		-	-31.000	-34.250
Telt julemarked	-28.125	-28.625	-31.000	-30.000
<b>I alt</b>	<b>-69.787</b>	<b>-56.309</b>	<b>-122.500</b>	<b>-125.250</b>
<b>17. Note 7, Honorar for konsulentbistand, advokat mv.</b>				
Konsulentbistand, advokat	-12.500	-28.750	-55.000	-50.000
Overtrædelse af regler overdrages til eksternt	-	-		-100.000
<b>I alt</b>	<b>-12.500</b>	<b>-28.750</b>	<b>-55.000</b>	<b>-150.000</b>
<b>18. Note 8, Hjemmeside på internet</b>				
Netsite, hosting	-2.385	-		
TYPO3 WEB Support, hosting	-7.063	-7.603	-7.603	-8.000
Opdatering af hjemmeside	-22.313	-	-2.398	-2.000
<b>I alt</b>	<b>-31.760</b>	<b>-7.603</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>

## HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret

## STATUS 31-12-2022

	REGNSKAB 2022	REGNSKAB 2021
<b>AKTIVER:</b>		
DanskeBank-drift	4.182	307
DanskeBank-indlån	611.442	766.164
Danske Bank-giro	257.467	160.597
<i>Likvider i alt</i>	<i>873.092</i>	<i>927.068</i>
Depositum, Materielkælder	9.000	9.000
Forudbetalte omkostninger	260.752	249.492
Tilgodehavende kontingent	-	1.154
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.142.843</b>	<b>1.186.714</b>
<b>PASSIVER:</b>		
Skyldige omkostninger:	42.919	41.647
Hensættelse, opdatering af håndbog	50.000	200.000
Forudbetalt kontingent	-	370
Formue primo	944.697	1.259.147
Årets driftsoverskud/underskud:	105.227	-314.450
<i>Foreningens nettoformue</i>	<i>1.049.924</i>	<i>944.697</i>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.142.843</b>	<b>1.186.714</b>

Foreningens formand

Foreningens kasserer

Årsregnskabet revideret og beholdningerne fundet tilstede

København, d. 23/1 2023

Foreningens revisorer

## 4. FORSLAG

### 4.1. Etablering forsyningsanlæg, vand

Stillet af bestyrelsen.

Kontingentet til foreningen forhøjes indtil videre med et særkontingent, der er øremærket til vedligeholdelse og reovering af de dele af forsyningsanlæggene, der er foreningens ansvar og ejendom.

Særkontingentet er i år 2023 kr. 2000.- pr. hus (matrikel).

Pengene skal finansiere den nødvendige eksterne bistand til at sikre grundlaget for en generalforsamlingsbeslutning om en eventuel fornyelse af foreningens vandledninger, og skal i bekræftende fald udgøre starten på en opsparing til finansiering af et projekt.

Særkontingentets størrelse fastsættes årligt af generalforsamlingen.

#### **Begrundelse:**

Kvarterets foreningsejede del af vandforsyningen er lige så gammel som husene, og vi må forudse at der opstår hyppigere brud i tiden fremover. Et brud, der er let tilgængeligt for gravemateriel, og derfor let at reparere, koster omkring 50-60.000 kr. Har husejeren ikke forsikring for skjulte rør og stikledninger, er det foreningen der skal dække.

Flere af de andre byggeforeningskvarterer har udskiftet hele eller dele af deres vandforsyningsnet, og andre forbereder det. Bestyrelsen forudser at vores kvarter er nødt til at forberede en udskiftning, men en endelig beslutning kræver et forarbejde, som først nu sættes i gang.

Forberedelsen af et beslutningsgrundlag kræver kvalificeret ekstern rådgivning, der i sig selv er dyr. Samtidig må vi forudse at et udskiftningsprojekt vil koste betydeligt over 20 millioner.

Bestyrelsen mener derfor, at generalforsamlingen skal tage det første skridt til en kvalificeret forberedelse og beslutningstagning, ved at sikre finansiering af forarbejdet, og starte den opsparing, der er nødvendig hvis et fornyelsesprojekt vedtages.

### 4.2. Elektronisk kommunikation

Stillet af bestyrelsen

Følgende indskrives i foreningens vedtægter:

§ 12, stk. 6: (nuværende stk. 6 og 7 forskydes)

Husejerforeningen anvender e-mail til skriftlig kommunikation, herunder udsendelse af indkaldelser til generalforsamlinger mv.

Husejer har pligt til at sikre, at foreningen har medlemmets korrekte e-mailadresse at holde den ajourført og checke mail i øbende. Bestyrelsen har ikke pligt til at verificere medlemmets oplysninger eller varsle medlemmet om mangler i oplysningerne.

Såfremt husejer ikke har en e-mailadresse, eller hvis særlige forhold taler for det, kan bestyrelsen efter ansøgning fritage en husejer fra kravet om e-mail.

#### **Begrundelse:**

Det vil være en arbejdsmæssig og økonomisk lettelse for foreningen at indkaldelse og dagsorden til generalforsamlingen, det officielle referat og bestyrelsens konstituering (og andre meddelelser) fremover kan distribueres via mail.

Der er sandsynligvis et lille antal husejere, der ikke bruger mail og internet. Bestyrelsen mener at de kan fritages fra kravet om at oplyse mailadresse til foreningen på de samme betingelser, som det offentlige stiller for at fritage borgere fra elektronisk kommunikation. Disse husejere vil kunne anmode om at få et printet udskrift af de vedtægtsbestemte meddelelser.

### 4.3. Solceller på tagene

Stillet af Kuhlausgade 5, Estrid Ericson Borggren Zedeler og Michael Zedeler

En arbejdsgruppe får til opgave at undersøge muligheder og begrænsninger i forhold til solceller på husenes tage, teknisk, prismæssigt og æstetisk. Resultatet præsenteres inden generalforsamlingen i 2024, hvor man kan tage stilling til om man skal ændre Facaderegulativet, så det muliggør solceller.

Der afsættes kr. 10.000, som kan anvendes til ekstern konsulentbistand i det omfang, det viser sig nødvendigt.

#### Begrundelse:

Facaderegulativet som det ser ud i dag tillader ikke solceller på tagene, men at gøre husene mere bæredygtige er måske en tilstrækkelig anledning til at ændre det? Husene har stået i 125 år, så de er meget holdbare og det ville jo være fantastisk hvis de kunne holde i yderligere 125 år. Vi foreslår derfor at der nedsættes en arbejdsgruppe som undersøger muligheder og begrænsninger i forhold til solceller på netop vores huse - teknisk, prismæssigt og æstetisk. Resultatet præsenteres inden generalforsamlingen i 2024, hvor man kan tage stilling til om man skal ændre Facaderegulativet, så det muliggør solceller.

Vi foreslår at gruppen får allokeret 10.000 kroner som kan anvendes til ekstern konsulentbistand i det omfang, det viser sig nødvendigt.

### 4.4. Indkøb af byggematerialer til videresalg til medlemmer

Stillet af bestyrelsen

Foreningen v. bestyrelsen kan indkøbe og opretholde et mindre lager af væsentlige byggematerialer (blådæmpede vingetegl og mursten), der kan videresælges til husejere med en pris-margin, der dækker for evt. svind.

#### Begrundelse:

Hvis vi kan give husejerne en let adgang til tegl i de rigtige farver og kulører, kan vi undgå at mindre reparationsarbejder bliver udført med tegl, der er stærkt afvigende i farverne eller direkte i strid med Facaderegulativet. Ved større, omfattende opgaver på det enkelte hus må det forudsættes, at entreprenør/håndværksemester fremskaffer byggematerialerne ad normal vej.

## 5. BUDGET OG FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT 2023

I punkt 3 fremgår bestyrelsens forslag til budget.

Sidste år tilsluttede Generalforsamlingen sig at afslutte mange års praksis med at reducere foreningens formue ved at budgetlægge med stærkt nedsat kontingent. Bestyrelsen ønsker at fortsætte den kurs, og fremlægger derfor et balanceret budget - **inden eventuel indregning af forslag der vedtages af generalforsamlingen.**

Kontingentet for året 2023 foreslås sat til kr. 1300,-.

Medlemskontingent udgør 1.300 kr. (ift. 1.163,- kr. i 2022) og grundpakke til YouSee udgør 2.930,- kr. pr. år pr. grundpakke (ift. 2.567,- kr. i 2022). Samlet vil kontingentet inkl. 1 grundpakke udgøre 4.230 kr. (ift. 3.730,- kr. i 2021) - **inden eventuel indregning af forslag der vedtages af generalforsamlingen.**

## **6. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER OG SUPPLEANTER**

- To bestyrelsesmedlemmer er på valg: Ane Stenbak og Dines Boertmann. Begge modtager genvalg.
- To suppleanter skal vælges.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle der ønsker at stille op, opslår et valg-indlæg via hjemmeside og Facebook, så beboerne i god tid kan tage stilling til kandidaternes ideer og prioriteter.

Opstilling kan ske helt frem til behandlingen af punkt 6 på generalforsamlingen.

## **7. VALG AF REVISORER OG REVISORSUPPLEANT**

- Revisor Morten Rand Jensen genopstiller.
- Der skal vælges en revisorsuppleant.

## **8. EVENTUELT**



