

Referat fra generalforsamling den 24. februar 2015 i Husejerforeningen Strandvejskvarteret

Formanden Benditte Skyhøj Olsen indledte med at byde velkommen til de mange fremmødte, og henviste til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede advokat Peter Lambert, Heisesgade 41, hvilket Generalforsamlingen tiltrådte.

Dirigenten takkede for valget og gennemgik indledningsvis vedtægternes regler for generalforsamlingen og konstaterede, at dagsorden var udsendt rettidigt med dagsordenspunkter i henhold til vedtægterne, og at generalforsamlingen derfor var lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden henviste til den udsendte skriftlige beretning, som hun ikke ville gennemgå. I stedet ville hun knytte en række supplerende bemærkninger til beretningen.

Formanden oplyste endvidere, at det ved en fejl var Kildens beretning i 2013 versionen, der var medtaget i den trykte beretning. Den korrekte 2014 version er udsendt i nyhedsbrev og ligger på hjemmesiden, og er endvidere udleveret sammen med stemmesedlen. Formanden beklagede.

Trafik

Vi besluttede på generalforsamlingen for to år siden at nedsætte en arbejdsgruppe, som skulle udarbejde oplæg til, hvordan man kan gøre Kildevældsgade og torvet mere fredeligt. Arbejdsgruppen skulle også komme med løsningsforslag til, hvordan man kan øge sammen-

hængskraften mellem den sydlige og nordlige del af kvarteret.

Ret kort tid efter - altså i 2013 - besluttede kommunen, at Kildevældsgade skulle etableres som skybrudsvej, og derfor blev gruppens opgave sat på pause, indtil der ligger noget mere konkret fra kommunen. Senere har kommunen besluttet, at man først vil lave Landskronagade om til skybrudsvej.

Vi forventer derfor, at en ændring af Kildevældsgade tidligst vil begynde i løbet af 2016.

Vi forventer også at kommunen inddrager foreningen i projekteringen, når arbejdet skal til at gå i gang.

Arbejdsgruppen vil derfor blive vækket til live, når kommunens arbejde går i gang.

Arbejdet i forbindelse med tunnelarbejdet fra Lyngbyvejen er ved at være færdigt. Vi slipper derfor snart for de sidste blå rør, og der vil blive lidt flere parkeringspladser igen.

Kloakker og rotter

Formanden henviste til, at mange af vores huse har været ramt af kælderoversvømmelser i forbindelse med voldsom regn - senest i august 2014.

Det har sat skub i flere husejere, som gør alt for at sikre sig mod nye oversvømmelser i kældrene. Mange får i den forbindelse også drænet og isoleret mod kældervæggene.

De mange ændringer, som beboerne i disse år foretager i vores kloakker, betød, at bestyrelsen på sidste generalforsamling meddelte, at bestyrelsen i det kommende år ville se på, i hvilket om-

fang husejerforeningen fremover skal dække skader på kloaknettet.

Dette er baggrunden for bestyrelsens fremlagte beslutningsforslag, pkt. 5.

Gader og fortove

Bestyrelsen har i løbet af efteråret fået gennemgået vores veje for at få vurderet den generelle tilstand med henblik på en vurdering af, om var brug for en lidt mere langsigtet investeringsplan.

Heldigvis er vejene generelt stadig i god stand, så vi står ikke over for større, dyre reparationer. Denne vinter har heldigvis heller ikke været hård ved gaderne. Nødvendige reparationer vil blive udført i foråret 2015.

Vi har fået udskiftet udgåede rønnetræer med paradistræer i legearealerne i syd-gaderne.

Bestyrelsen takker alle dem, som vander træerne i de poser, som hænger rundt om træerne.

Også tak til dem, som kontakter bestyrelsen, når vandingsposerne ikke fungerer.

Graffiti

Der er heldigvis ikke meget graffiti i vores kvarter. Vi får det fjernet i takt med, at det konstateres, og husejerne er derfor glade for den abonnementsordning, som foreningen har.

Haver

Rigtigt mange husejere gør meget ud af deres haver, som er dejlige åndehuller. For at værne om havernes og husenes oprindelige karakter, besluttede generalforsamlingen derfor sidste år at oprette et stakitlegat. Legatet kan søges, hvis man vil restaurere sit gamle B&W metal-hegn.



Der har været et par henvendelse fra husejere om legatet, men ingen har søgt det. Den 22. februar var der en rundtur i kvarteret med en smed - Morten Væver - som fortalte om disse gamle hegn, og om hvordan de kan restaureres.

Facader

På den seneste generalforsamling orienterede bestyrelsen om en sag mellem kommunen og husejerforeningen.

Sagen drejede sig om, at kommunen havde godkendt en fransk altan på 2. sal, selv om dette betød, at gesimsen blev gennembrudt, hvilket efter bestyrelsens opfattelse var i strid med lokalplanen.

Da kommunens afgørelse var i åbenbar strid med de intentioner, som ligger til grund for lokalplanen, nemlig at bevare de oprindelige facader, og da kommunens tilladelse var et brud på sin egen 20 års administration af lokalplanen, ankede foreningen kommunens tilladelse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Sagen har verseret i hele 2014, og først den 29. januar 2015 kom Natur- og Miljøklagenævnet med en afgørelse.

Husejerforeningen fik ikke medhold i sin anke. Derfor fastholdt kommunen sin tilladelse til etablering af en fransk altan på 2. sal.

Formanden understregede, at Natur- og Miljøklagenævnet i afgørelsen ikke tilsidesætter, at kommunen igennem alle årene har tolket lokalplanen således, at franske altaner på 2. sal ikke kan etableres, hvis dette medfører, at gesimsen og murkronen gennembrydes.

Nævnet lægger imidlertid vægt på, at en bestemmelse i en lokalplan skal være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej. Nævnet finder ikke, at lokalplanen er tydelig eller præcis på dette punkt.

Formanden pointerede, at i den konkrete sag var den franske altan blevet etableret uden, at husejeren havde søgt om kommunens tilladelse, hvilket man aldrig må - heller ikke efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

Bestyrelsen er enig i, at det er vigtigt, at vores facaderegulativ til enhver tid er så klar som muligt, både for at undgå tvivl om fortolkningen af den, men også for at undgå at komme i tilsvarende situationer fremover.

Dette var blandt andet baggrunden for, at bestyrelsen på sidste generalforsamling tog initiativ til, at der blev nedsat en arbejdsgruppe, som skulle udarbejde et nyt og mere præciserende facaderegulativ. Facaderegulativet er efterhånden 20 år gammelt, og bestyrelsens erfaring i forbindelse med sin rådgivning af husejerne er, at der er behov for en opdatering og præcisering af det.

Derfor blev nyt udkast til facaderegulativ fremlagt som pkt. 5.

Samarbejde med kommunen

En strukturændring pr 1. januar 2014 medførte meget lang sagsbehandlingstid i hele 2015, og det har bestyrelsen været i kontakt med kommunen om i konkrete tilfælde.

Bestyrelsen havde i 2014 løbende kontakt med Københavns kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen) og i november måned var der møde, hvor bl.a. sagsbehandlingstiden blev drøftet. På mødet oplyste kommunen, at målet er, at sagsbehandlingstiden fra januar 2015 er max. 20 arbejdsdage.

Derudover rejste bestyrelsen spørgsmålet om byggesagsgebyrer, fordi nogle husejere var blevet opkrævet et gebyr på 5.000 kr. i forbindelse med, at de søgte om tilladelse til at etablere en fransk altan på 1.sal.

Kommunen meddelte, at husejere i vores kvarter ikke skal betale byggesagsgebyr, når der iht. lokalplanens regler søges om tilladelse til eksempelvis at etablere en fransk altan. Her træffer kommunen nemlig en afgørelse iht. lokalplanens regler og ikke iht. bygningsreglementets bestemmelser.

Formanden understregede, at husejere i vores kvarter dog altid på forhånd skal søge om tilladelse til at etablere f.eks. en fransk altan eller foretage andre ændringer på husenes facade. Det er imidlertid efter helt andre regler, nemlig iht. lokalplanens bestemmelser. Til gengæld koster det ikke noget, når kommunen sagsbehandler denne type ansøgninger.

Formanden rådede husejere til at kontakte kommunen, hvis man er blevet opkrævet et byggesagsgebyr i forbindelse med en tilladelse til eksempelvis facade-

ændringer i henhold til lokalplanens regler.

Bestyrelsen bad allerede i sommer om kommunens bistand i forbindelse med det facaderegulativ, som arbejdsgruppen har arbejdet på hele året. Det betød, at kommunen var meget hurtig til at kigge på vores udkast, da arbejdsgruppen afleverede det, så det kunne nå at blive færdigt inden generalforsamlingen.

Vores møde med kommunen medførte også, at to arkitekter fra kommunen tog initiativ til en besigtigelsestur i kvarteret i december.

YouSee

Vi vil fortsat opfordre til, at vi hver især opretter os som brugere på YouSee.dk. Det er en god hjælp. Der har været nogle udfordringer i forbindelse med, at TV kanaler er gået fra at være analoge til at blive digitale.

Arrangementer

Foreningens fællesarrangementer betyder rigtig meget for beboerne i kvarteret. Formanden takkede derfor på bestyrelsens vegne alle dem, som var med til at gennemføre arrangementerne, og som har hjulpet til ved følgende sædvanlige arrangementer:

- Generalforsamling den 25. februar 2014 på Svanemøllens Kaserne.
- Fastelavn den 2. marts 2014, som Marie Louise Nathan stod for.
- Børnenes Dag den 24. maj - den allerførste af slagsen. Her deltog flere end 100 børn og deres forældre i forskellige musik-, lege- og sportsaktiviteter for alle aldersgrupper, og om aftenen var der stor fællesmiddag og Champions League-finale på stor-skærm i Berggreensgade. Dagen var en stor succes. Særlig tak til Anton for

at være den, som fik idéen.

- Loppemarked og sommerfest den 30. august 2014.
- Halloween den 31. oktober 2014. Tak til grillmestrene Niels Bolvig og Knud Palsbro, som serverede ca. 200 pølser.
- Nytårsfyrværkeri den 1. januar 2015 - stor tak til alle dem, som holdt sig ædru og stod for affyringen. Bl.a. Christian Berend, Henrik Buus og Rasmus Elvekjær.
- Nytårskur den 1. januar 2015, som Knud Palsbro og Thomas Sandberg på flot vis gennemførte sammen med beboere.



Foto: Charlotte Rafn

Bestyrelsen har måttet melde fra fsva. 150 års jubilæet for Arbejdernes Byggeforening, som er i 2015, da ingen uden for bestyrelsen har været interesseret i at gå ind i arbejdet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Orientering fra gruppen vedr. affaldshåndtering

Der kommer tre affaldsspande i hver have. Kommunen er åben overfor alternative løsninger. Konkrete forslag er på bordet til videre drøftelse, og kommunen er

meget imødekomende. Planerne er op til 5-6 sorteringsbeholdere og derfor er det også relevant at drøfte, om vi kan have delecontainere (eksempel to huse, der deler 1 beholder).

Arbejdsgruppen modtager gerne ideer og forslag, og interesserede er velkomne til at gå ind i arbejdet.

4. Foreningens regnskab 2014

Regnskabet blev fremlagt af Jan Væver på vegne af kasserer Lars Bjerregaard, som var bortrejst.

Jan Væver gennemgik regnskabet og oplyste, at YouSee er en post, der bliver større i de kommende år, da prisen på grundpakken årligt reguleres med dels nettoprisindekset og dels ophavsretigheder til Copy-Dan.

Begrundelsen for, at YouSee bliver dyrere i 2015 ift. 2014 er grundlæggende, at prisen på grundpakken er steget med 9,29 kr. pr. grundpakke pr. måned.

Dertil kommer, at antallet er husstande langsomt falder, da flere 2-familieshuse omdannes til 1-familieshuse. Baggrunden for omkostningsudviklingen er beskrevet i skemaet herunder.

Afvigelsen i 2014 skyldes endvidere reguleringer ifm. den endelige opgørelse (fra 1. juli 2011 og frem), som nu er blevet gennemført.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 295.759 mod et budgetteret underskud på kr. 59.609, hvilket især kunne henføres til mindre udgifter end forventet til rensning og vedligeholdelse af brønde og kloakker samt vedligeholdelse af vand- og el-ledninger. Foreningens egenkapital udgjorde ved udgangen af 2014 kr. 1.435.680.

Regnskabet blev godkendt.

5. Forslag til beslutning

a. Ændring af facaderegulativ

Ole Graugaard fremlagde kort facadegruppens arbejde i det forløbne år (se også den udsendte beretning).

Gruppen holdt 5 møder, og bestyrelsen takker arbejdsgruppen for det store engagement og seriøse arbejde, som har været i arbejdsgruppen.

Udkastet til facaderegulativet har været forelagt Københavns kommune, som er kommet med bemærkninger, der er indarbejdet. Der er derfor en fælles forståelse mellem kommunen og bestyrelsen

Grundpakke	Antal husstande	Pris pr. måned	Pris i alt
2015	480	152,03	875.692,80
2014	486	142,74	832.459,68
Forskel	-6	9,29	43.233,12
Stigning i pris	480	9,29	53.510,40
Ændring i antal	-6	142,74	-10.277,28
I alt			43.233,12

om regulativets regler, så vi undgår misforståelser om fortolkningen af dem. Det betyder også, at hvis generalforsamlingen beslutter ændringer, som ikke har været forelagt kommunen, skal disse forelægges kommunen, som vil vurdere, om de er i strid med lokalplanen. Ændringer i strid med lokalplanen vil ikke være lovlige og kan derfor ikke være gældende.

Forslag til ændringer og tilføjelser er i det store og hele præciseringer af de gældende regler fra 1995, som de er blevet udmøntet af kommunen i samarbejde med bestyrelsen i tiden efter lokalplanens vedtagelse.

Christian Sonne gennemgik baggrunden for facaderegulativet og understregede, at regulativet er regler, som skal følges - de er ikke vejledende. Lokalplanen er ikke fuldstændig, og der er derfor behov for yderligere præcisering - derfor regulativet. Lokalplanen er det, kommunen sørger for - regulativet skal foreningen selv stå for. For husejerne er regulativet en uddybning og en præcisering af, hvad man må og kan.

Christian Sonne pointerede endvidere, at alle facadeændringer på forhånd skal godkendes af kommunen - uanset om det er lovligt ifølge lokalplanen.

Foreningen har:

- *Lokalplan* - som kommunen håndhæver.
- *Facaderegulativ* - som kommunen inddrager i deres sagsbehandling, men som foreningen håndhæver.
- *Håndbog for husejere* - som er foreningens gode råd til husejere.

Foreningen må godt indføre begrænsninger i forhold til lokalplanen, men foreningen kan ikke tilsidesætte lokalplanen ved

at vedtage regler, som er lempeligere end lokalplanen.

Hvis bestyrelsen skal håndhæve bestemmelser i regulativet, som er begrænsninger i forhold til lokalplanen, skal vi selv håndhæve disse bestemmelser, eksempelvis ved at sætte en advokat på sagen, rejse sag ved domstol etc.

Christian Sonne oplyste endvidere for god ordens skyld, at der var tegninger i udkastet, som var place-ret/vendt forkert og tekst, som skal gennemgås for meningsforstyrrende skrivefejl, hvilket generalforsamlingen tog til efterretning. Han gennemgik herefter udkastet § for §:

Generalforsamlingen godkendte udkast til nyt facaderegulativ med nedenstående tilretninger og præciseringer. Ændringer er fremhævet med fed:

"§ 2 Gade- gårdfacade (generalforsamlingens ændring markeret med fed)

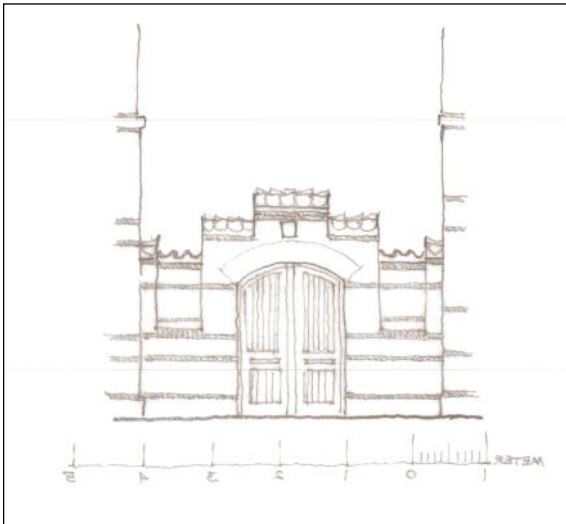
Facademure skal fremstå som oprindeligt - med forbandt, farver og gesimser som oprindeligt, og eventuelle nye sten skal have samme dimension, struktur og farve som de oprindelige. Eksisterende gesimser må ikke gennembrydes.

Murede stik og pudsede partier over døre, **porte** og vinduer skal bevares.

Facader og gavle må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles. Listeespalier kan tillades op til 3 skifter under underkant af 1. sals stuevinduer.

Etablering af lyskasser er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at opsætte udsugnings - eller ventilationsanlæg, aircondition eller tilsvarende på facaderne. Der må laves diskret rist eller lign til udsugning **på gårdfacaden** efter nærmere godkendelse i TMF."



Tegning: Pierre Vincent

"§ 3 Vinduer og døre på facader

(generalforsamlingens ændring markeret med fed)

Vinduer og døre på både gade- og **gård-facaden** skal udføres som de oprindelige vinduer og hoveddøre, i overensstemmelse med figur 2 - 9. Både vinduer og døre skal være i træ med samme udseende, karm + ramme dimensioner, materialer, kvalitet og oplukket metode som oprindelige – derfor er eksempelvis vinduer i plast, alu-træ, eller aluvinduer ikke tilladt."

"§ 3, afsnit 7: Døre og vinduer **bør** leveres med malede hængsler, dvs. ikke med galvaniserede hængsler. Alulister skal males." ("Skal" er ændret til "bør". Bestyrelsen bemærkede, at det er en fordel at få vinduerne leveret med malede hængsler, da det holder langt bedre, end hvis man selv maler).

"§ 4, afsnit 7: Det er ikke tilladt at etablere altaner på husene. **Mod gårdsiden kan der dog på huse opført med trappetårn opføres opholdsaltaner i flugt med trappetårnene under forudsætning af, at bredden på de eksisterende murhuller og kviste beva-**

res." (Dette er i overensstemmelse med lokalplanen § 6, stk 2, afsnit 5.)

Drøftelse af § 7 - tage

Angående § 7, 2. afsnit vedtog generalforsamlingen, at det bør være tilladt at hæve taget med 6,5 cm i forbindelse med tagrenovering, når der isoleres. Ændringsforslaget var stillet af Søren Borch, som begrundede sit forslag med, at bestyrelsens forslag på 2,5 cm dækker stort set kun behovet til at lægge nye skiffer. Han henviste endvidere til, at

- Det er hensigtsmæssigt at isolere tagene
- Isolering er en "farlig" øvelse uden undertag
- Undertage kan reelt ikke sænkes ned mellem spærene
- Man skal give folk mulighed for frit at vælge egen faglig løsning
- Blødt undertag kræver 3,6-4,6 cm (og ikke 2,5 cm som forslaget indikerer)
- Hårdt undertag kræver 6,1-7,1 cm, dvs 2,5 cm mere end blødt undertag.

Bestyrelsen havde foreslået, at taget kunne hæves med 2,5 cm som man gør, hvis man lægger et diffusionsåbent undertag. På den måde vil man kunne få maximal isolering – nemlig ca. 11,5 cm, fordi man så må isolere helt op til undertaget.

Bestyrelsen henviste til, at med Søren Borchs ændringsforslag, som var begrundet i et ønske om fast undertag med lægter og klemliste, er man nødt til at hæve taget de anførte 6,5 cm. Til gengæld er der krav om 5 cm luft under det faste undertag. Dvs. at man får IKKE max. isolering – men kun ca. 6,5 cm – altså en forringelse af isoleringstykkelsen på 44 pct. Christian Sonne anførte, at

man med Søren Borchs forslag får et dyrere tag, hvor undertaget holder længe, men med betydelig mindre isolering.

Christian Sonne oplyste endvidere, at hævnning af taget med 6,5 cm også medfører, at der ikke vil være noget af det lodrette tilbage af brandkammen under den skrå afskæring, tagkippen vil blive tydeligt højere end nabohusene, lige som tagrenden også kommer til at ligge højere. Dette betyder, at man vil komme til at se tagrender og tagkippe, der "hopper op og ned", og underdele af brandkamme, der næsten er forsvundet. Han henviste til, at der allerede findes en godkendt løsning med fast undertag, hvor man undlader lægter og klemlister og sømmer skiferen direkte på det fast undertag – så man altså ikke behøver at hæve taget. Dette er en løsning, der netop er beregnet til fredede og bevaringsværdige bygninger, så man undgår indgreb i brandkamme, kviste, skorstene osv., og hvor man samtidig kan få den dyrere, men også tagmæssigt bedre løsning med fast undertag.

Generalforsamlingen vedtog Søren Borchs ændringsforslag (markeret med fed):

"§ 7 Tage

Tage skal beklædes med sort naturskifer med en dimension på enten 40x60 cm (specialmål, svarende til de originale) eller 30x60 cm (standardstørrelse). Skiferen lægges med usynlig fastgørelse.

I forbindelse med tagrenovering er det tilladt at hæve taget med **6,5 cm for at få plads til et fast undertag med tagpap, klemliste og lægter.**

OBS: Da dette vil stride mod lokalplanen, og da et ønske om at hæve taget med 6,5 cm ikke har været forelagt kommunen i forbindelse med, at de har set

udkast til nyt facaderegulativ igennem, er generalforsamlingens vedtagelse en ændring, som er betinget af kommunens godkendelse.

§ 8 Brandkamme (generalforsamlingens ændring markeret med fed)

Brandkammene mellem husene er fælles og en væsentlig del af kvarterets karakter og udseende. Brandkammene skal fremtræde i blank mur med profil, farver og røde bånd som de **oprindelige** inkl. zinkhatte (på den nederste vandrette del) og blådæmpet vingetegl (på den skrå del der følger taget). Se figur 14.

Ved renovering må brandkammene ikke pudses på den nederste brede del under de skråt afskårne mursten.

Gavlbrandkamme i gavlen på enderækkehuse afsluttes på de skrå og vandrette dele med blådæmpet, **uglaserede** vingetegl - bortset fra den nederste vandrette del, der afdækkes med zinkhatte svarende til de øvrige brandkamme.

Franske altaner på 2 .sal, dvs. i tagetagen

Generalforsamlingen drøftede til slut spørgsmålet om franske altaner i tagetagen, dvs. i kviste på 2. salen. Temaet blev indgående drøftet, og generalforsamlingen besluttede at vedtage det fremlagte forslag fra bestyrelsen til nyt facaderegulativ, hvorefter etablering af fransk altan i tagetagen ikke er tilladt, se § 4, 2. afsnit.

Beslutning om forbud mod franske altaner i tagetagen blev truffet med stemmetallene 37 for bestyrelsens forslag og 23 imod.

Ændringsforslag fra Svend Friis, Kildevældsgade 33, (forslag b under dagsordenspunkt 5) blev ikke vedtaget.



Punkt 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Til bestyrelsen genvalgte Jan Væver og Ole Graugaard

Som suppleanter valgte Claus Engelsen og Merete Hoffmann Nielsen.

Chris Pethick ønskede ikke genvalg. Generalforsamlingen takkede ham for de mange års arbejde i bestyrelsen.

b. Ændret praksis om husejernes pligt til vedligeholdelse af kloakker

Generalforsamlingen besluttede, at husejerforeningen ikke medvirker til dækning af udgifter knyttet til den enkelte husejers kloak- og rotteproblemer. Det betyder, at risikoen for og vedligeholdelsen af den enkelte ejendoms kloakker og eventuelle rotteproblemer fremover alene påhviler husejeren.

Under drøftelsen af dette punkt udtrykte en række husejere bekymring over, at foreningen forlod det solidariske princip, som ellers har været gældende i mange år. Bestyrelsen begrundede ændringen med, at udgifterne bliver større de kommende år, og at husejerne - i modsætning til foreningen - kan forsikre sig mod skader.

6. Budgetforslag 2015

Jan Væver redegjorde på vegne af kasserer Lars Bjerregård for udkast til budget.

Ifølge udkastet blev kontingentet nedsat med 100 kr. til at udgøre kr. 3.000 pr. hus med én husstand (kr. 2.900 pr. hus med én husstand for Østerbrogade). Dette ville føre til et underskud på kr. 84.032.

Budgettet godkendtes.

Punkt 8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Søren Friis-Mikkelsen og Jørgen Vestergaard blev genvalgt.

Punkt 9. Orienteringer fra arbejdsgrupperne

Grundet det fremskredne tidspunkt kunne arbejdsgrupperne ikke nå at orientere fra deres arbejde, men energigruppen opfordrede til at møde op tirsdag d. 10. marts kl. 19 på Vennemindevej til møde med Raadvad Centret om renovering mv.

Punkt 10. Eventuelt

Intet

66 huse var repræsenteret, heraf 3 fuldmagter.

