

Referat af generalforsamling

Husejerforeningen Strandvejskvarterets ordinære generalforsamling den 23. februar 2016 kl. 19.30 i Roklubben KVIK, Strandvænget 53, 2100 København Ø

1. Valg af dirigent

Peter Lambert blev valgt som dirigent. Dirigenten kunne konstatere, at forsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden henviste til beretningen, der var sendt ud inden mødet, og fremhævede iøvrigt, at bestyrelsen i årets løb har brugt en del tid på at renskrive det nye facaderegulativ, som generalforsamlingen vedtog i 2015. Endvidere er der kommet flere tegninger til.

Regulativet er i december 2015 blevet lagt på hjemmesiden. Der mangler at blive udarbejdet nogle tegninger, men det får vi nu professionel hjælp til. Når vi har de sidste tegninger, opdateres regulativet på nettet.

Flere husejere har opfordret til, at vi får udarbejdet arbejdsbeskrivelser, da det vil være en stor hjælp for husejerne, når der skal indhentes tilbud. Dette er bestyrelsen enig i, og det er et arbejde, som vi vil tage fat på i det kommende år.

Formanden kunne endvidere oplyse, at opgaven med at rådgive om og sikre overholdelsen af facaderegulativet er blevet en stadig større opgave. Det tager en stor del af bestyrelsens tid, men er også udtryk for, at husejerne har en respekt for vores lokalplan og husenes særpræg. Også derfor vil arbejdstegninger være til stor hjælp.

En husejer spurgte i den forbindelse om, hvilke konsekvenser der var ved, at eksempelvis facaderegulativet ikke blev

overholdt. Formanden oplyste, at kommunen kan give påbud om lovliggørelse af forholdene.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Orientering om:

a. Trafik og miljø ved Adriaan Schelling

Adriaan Schelling gennemgik den nyeste plan for området.

Landskronagade og Kildevældsgade skal være skybrudsveje. I år graves der regnvandsledninger etc. ned i Landskronagade – det vides endnu ikke, hvornår arbejdet begynder i Kildevældsgade.

Ny parkeringszone: Ny gul parkeringszone bliver indført 1. marts 2017. Beboere kan købe parkeringslicens til ca. 2 kr. om dagen, afhængig af energiklasse. Endelig beslutning er dog ikke truffet om priser på licenser.

En konsekvens af ovenstående er, at kommunen overtager vores private fællesveje.

Spørgsmål: Hvordan sikrer vi, at der ikke kommer eksempelvis parkering i begge vejsider?

Svar: Kommunen bestemmer i forvejen disse forhold, det bliver der ikke ændret på. Parkering i begge sider vil dog ikke kunne komme på tale, alene af den grund, at udrykningskøretøjer skal kunne komme frem.

Spørgsmål: Påvirkes vores anvendelsesret af forhaverne?

Svar: Kommunen har ingen planer om at udnytte forhaverne til andet end haver - det vil også være i strid med lokalplanen.

Spørgsmål: Mister vi indflydelse på niveauet af vedligeholdelse?

Svar: Det vil foreningen ikke have nogen indflydelse på. Bestyrelsen vil dog inden overdragelsen have et møde med kommunen, så det er dokumenteret, i hvilken stand vejene var, da vi overdrog dem. I forvejen er Kildevældsgade og Landskronagade offentlige veje, men i tidens løb har det været sådan, at foreningen har arbejdet sammen med kommunen, når vi har haft særlige ønsker til udseende, standard etc., og hvor foreningen har betalt en del af udgifterne til dette. Eksempelvis kan der henvises til brolægningen af torvet i 90-erne, hvor foreningen betalte halvdelen af udgifterne til torvet, som er offentligt. Denne type samarbejdsprojekter vil også kunne komme på tale fremover, hvis vi vil det.

b. Orientering fra Energigruppen ved Jørgen Frederiksen:

Se beretningen i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Jørgen orienterede om, at der ligger en del materiale og nyttige links på hjemmesiden.

Kilden bliver desuden brugt til at formidle tips og inspiration fra Energigruppen – **for eksempel "viceværtens tips"**.

c. Orientering fra redaktørerne af Kilden ved Lise Fogh og Ulla Liberg:

Se beretningen i indkaldelsen til generalforsamlingen, som redaktørerne uddybede.

Redaktørerne opfordrede husejerne til at komme med idéer og forslag til historier og artikler og evt. også til nyt layout til Kilden.

d. Orientering om Hjemmesiden

Webadministratoren Søren Borch fortalte om vores hjemmeside www.strandvejskvarteret.dk, jvf. beretningen i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Hjemmesiden indeholder en masse information, som er relevant for kvarterets beboere, bl.a. fra bestyrelsen.

Siden administrerer også foreningens nyhedsbrev, som man kan tilmelde sig.

Alle i kvarteret blev opfordret til at bidrage i form af indlæg, projekter og idéer. Ring eller skriv gerne til webadministratoren.

4. Foreningens regnskab 2015

Foreningens kasserer gennemgik regnskabet, som har et overskud på 144.000 kr. Egenkapitalen udgør kr. 1.579.000.

Spørgsmål: Hvorfor er der en stigning i omkostningerne vedr. YouSee?

Svar: Der er almindelig regulering fra **YouSee's side, idet grundpakken årligt** reguleres med dels nettoprisindekset og dels ophavsrettigheder til bl.a. Copy-Dan. Prisen på grundpakken er steget med 9,29 kr. pr. grundpakke pr. måned i 2015, hvor den udgjorde 152,03 kr., i forhold til 2014, hvor den udgjorde **142,74 kr. pr. grundpakke pr. måned**, som det blev anført i referatet for generalforsamlingen den 24. februar 2015.

Spørgsmål: Hvor stor en nettoformue anses som værende fornuftig?

Svar: Den bør i følge vedtægterne ikke overstige 3 x kontingentopkrævningen, som i de seneste par år har ligget omkring 1,3-1,4 mio. kr. pr. år, hvilket ca. svarer til 4,0 mio. kr. Vores formue er pr. 31. december 2015 ca. 1,6 mio. kr., som derved er lidt større end en enkelt kontingentopkrævning, men stadig bety-

deligt under tre kontingentopkrævninger). Desuden vil behovet for en stor egenkapital blive mindre, i takt med at vores forpligtelser bliver mindre, som det eksempelvis bliver tilfældet, når de private fællesveje overdrages til kommunen. Men bl.a. grundet vores formue er det muligt for foreningen at overveje at selvfinansiere bl.a. en alternativ affaldshåndtering, som ikke finansieres via kontingentopkrævningen, men via egen formue.

Regnskabet blev godkendt.

5 A. Gruppen for affaldshåndtering

præsenterede et forslag til beslutning

Følgende forslag var fremsat:

“Forslag til beslutning: At generalforsamlingen beslutter at afsætte 550.000 kr. med henblik på nedgravning af 4 containere på torvet til sortering af glas, papir, metal og hård plast.”

Af begrundelsen for forslaget fremgik blandt andet følgende:

“Hvis projektet bliver dyrere end skønnet eller ændres væsentligt, skal det forelægges generalforsamlingen igen. Hele projektet vil koste ca. 550.000 kr. incl. moms.”

Københavns Kommune besluttede i 2015, at alle husejere fra sommeren/efteråret 2015 skulle kildesortere affald, og til det brug skulle alle husejere fremover have containere til hhv. restaffald (dvs. dagrenovation), papir, plast og metal.

Husejerforeningen har forhandlet en midlertidig dispensation fra dette krav, som ellers ville betyde, at vi fra efteråret 2015 skulle have haft 3 affaldscontainere stående. Dispensationen har vi fået, fordi en arbejdsgruppe nedsat på generalforsamlingen i 2015 i samarbejde med Kø-

benhavns kommune drøftede mulighederne for en fælles løsning til affaldshåndtering som et alternativ til, at alle husejere skal have 3 containere i haven.

Bestyrelsen gentog endvidere, at Kommunen har afvist en løsning, hvor husejerne anvender genbrugspladsen som alternativ til at have flere containere på egen matrikel. Den mulighed afviste kommunen allerede i begyndelsen af 2015, og det var derfor, at generalforsamlingen i 2015 besluttede at nedsætte en affaldsgruppe, som skulle komme med et alternativ forslag til affaldshåndtering til generalforsamlingens beslutning i 2016.

Affaldsgruppen har siden generalforsamlingen arbejdet hele året sammen med Københavns kommune med henblik på at finde en kollektiv løsning til affaldssortering i foreningen. Dette er mundet ud i et forslag til en fælles affaldssortering i form af nedgravning af containere på Kildevældsgade.

En leverandør (Bauer) er kontaktet i forhold til processen. Arbejdsgruppen henviste til erfaringer fra andre i forhold til eventuelle gener. Der skal findes en løsning på, hvordan området omkring affaldscontainerne hele tiden holdes rent.

Forslaget vedrører 4 nedkast. Dagrenovation forbliver i forhaverne.

Diskussion af forslaget:

Det blev diskuteret, om nedgravning af glascontainere var nødvendigt. En glascontainer vil formentlig medføre mere larm. Det blev i den forbindelse foreslået at udelade glascontaineren af projektet.

Glascontainer er ikke krav pt., så denne er ikke nødvendig, men arbejdsgruppen har tænkt den ind i forslaget, da indsamling af glas med tiden kan blive et krav.



Dagrenovation i haverne vil stadig blive tømt en gang om ugen.

Nogle husejere henviste til, at der var andre byer/kvarterer, som havde både gode og dårlige erfaringer om løsninger i forhold til rod samt støj- og lugtgener, blandt andet Lyngbyvejskvarteret og Aarhus (Lyngbyvej har dog ikke en nedgravet affaldshåndtering). Disse husejere var derfor stærkt bekymrede for en nedgravet affaldsløsning på torvet. Arbejdsgruppen henviste til, at bl.a. Aarhus har affaldssortering i form af en nedgravet løsning, og at dette ikke giver anledning til unødigt støj eller affald uden for nedkastene. De problemer, der havde været, relaterede sig til etageejendomme, hvor der konkret var problemer med nogle studieboliger, hvor der var megen til- og fraflytning. Aarhus løser dette specifikt med øget information til de unge mennesker.

Der blev spurgt, hvorfor vi selv skulle betale, idet kommunen slipper for at køre ud til alle husstandene og kan nøjes med ét opsamlingssted.

Svar: Ifølge forslaget beskrives det, at afgiften fortsat vil være den samme,

men på sigt vil det blive billigere, når flere ejendomme implementerer løsningen. I tilfælde, hvor løsningen laves i forbindelse med andre anlæg (eksempelvis skaterbane), kan kommunen ansøges om tilskud, men dette er ikke tilfældet for os.

En husejer henviste til, at foreningen gennem hele sin tid havde arbejdet med kollektive løsninger, f. eks. som da vi i sin tid fik en fælles antenneløsning.

Det blev diskuteret, hvor containerne kan være – kan de være på pladsen for nedgravede rør og ledninger?

Arbejdsgruppen oplyste, at det er noget af det, som gruppen skal arbejde videre med, men det blev nævnt, at der højst sandsynligt ikke var ledninger i de områder, hvor man tænker planlagt at nedgrave containerne, fordi der er træer. Dog ville træerne meget sandsynligt skulle omplantes, da der er stor risiko for, at de vil gå ud, når der kommer underjordiske containere tæt på rødderne.

Det blev diskuteret, om vi i stedet kan have fælles containere stående uden for vores kvarter, men arbejdsgruppen oplyste, at det er et krav, at eventuelle con-

tainere skal være på vores "eget" område og eksempelvis ikke nede ved cykelstativerne over for stationen.

Flere husejere udtrykte bekymring om, hvorvidt der var koordinering mellem de forskellige tiltag i de forskellige arbejdsgrupper, som vi har nedsat. Kan det for eksempel kombineres med nedgravning af vandledning i forbindelse med skybrudsarbejdet, som kommunen udfører nu?

Diskussionslysten var stor, og der var både mange spørgsmål til forslaget og til baggrunden for det. En del husejere var endvidere bekymrede for omfanget af projektet, herunder frygtede de, at nedkastene kunne skæmme torvet, ligesom de frygtede larm og ophobet skrald i området.

Nogle husejere var endvidere usikre på, hvad der skulle stemmes om, og hvilket mandat bestyrelsen og arbejdsgruppen ville få ved vedtagelsen. Nogle husejere fandt, at forslaget var for ufuldstændigt til, at det kunne sættes til afstemning.

For så vidt angik selve beslutningsgrundlaget, henviste dirigenten til det udsendte forslag, som var kommet ud med indkaldelsen. Heraf fremgår den konkrete ordlyd af forslaget og hvilket mandat, der gives til bestyrelsen. Han bemærkede desuden, at der var fremsat et konkret forslag, som forslagsstilleren ønskede sat til afstemning. Der måtte derfor stemmes om det. Der var ikke fremsat modforslag eller ændringsforslag udover forslaget vedrørende glascontainer.

Afstemning:

Først blev der stemt for eller imod en fælles affaldshåndtering i form af en nedgravet løsning på torvet som beskrevet i forslag 5 A.

Beslutning: 57 stemte for, og 27 stemte imod.

Herefter blev der stemt om, hvorvidt denne fælles affaldshåndtering skulle være med eller uden glasnedkastning.

Beslutning: 31 for glasnedkastning, 39 imod.

Dirigenten konkluderede, at generalforsamlingen hermed gav arbejdsgruppen mandat til at arbejde videre med henblik på at realisere en fælles løsning i form af en nedgravet affaldshåndtering på torvet inden for et budget på 550.000 kr.

Dirigenten konkluderede endvidere, at generalforsamlingen havde henstillet til bestyrelsen og arbejdsgruppen, at den store bekymring og de indsigelser, som en hel del husejere havde til projektet, var noget, der skal lyttes til, og som skal indgå i arbejdsgruppens og bestyrelsens videre arbejde.

Særskilt spørgsmål om REnescience:

Der har i februar måned været en del skrivi i dagspressen om, at Københavns Kommune overvejer en ny teknik for affaldshåndtering, nemlig REnescience. En husejer satte derfor spørgsmålstegn ved, om REnescience virkelig kun var til etageejendomme, sådan som arbejdsgruppen oplyste ved sin præsentation af forslaget.

Derfor har bestyrelsen efter generalforsamlingen igen forelagt spørgsmålet for Københavns Kommune, som den 26. februar 2016 har bekræftet dette ved Jens Borregaard, Projektleder, Affald og genbrug. Svaret er følgende:

"REnescience er kun tænkt som en alternativ behandlingsmåde for det organiske affald – det bliver kun aktuelt for etageboliger, og vil ikke blive aktuelt for villager, eller rækkehuse som jeres – I vil

skulle sortere, som vi planlægger, man skal.

Selv om REnescience skulle blive realiseret for etageejendomme, vil det ikke kunne overflødiggøre den affaldssortering, der er etableret i dag. Der skal fortsat udsorteres papir, pap, plast, metal osv. i ejendommene."

5 B. Forslag om at afsætte midler til haveklub

Se forslag 5 B i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Efter at Henrik Bruus havde gennemgået forslaget og præsenteret den nye klub, indskød formanden, at vedligeholdelse af fællesarealerne er beboernes egen pligt, og at det ene forslag, nemlig om en fælles betalt oprydning af fællesarealer, kunne betyde en dalende interesse fra beboernes side til at holde fortove og legeområder i gaderne, som beboerne har ansvar for, rent. Selve projektet om en Haveklub er bestyrelsen dog meget positivt stemt over for.

Selve initiativet blev rost fra mange sider, og der blev stillet forslag om, at haveklubben blev bevilliget 25.000 kr. i alt til diverse tiltag, og ikke øremærket til de 4 initiativer beskrevet i beretningen.

Forslaget om at bevillige 25.000 i alt blev vedtaget.

6. Vedtagelse af budgettet for 2016

Budgettet blev gennemgået.

Blandt andet er der afsat 125.000 til ekstra vedligeholdelse, og 50.000 til øget assistance til bestyrelsen i form af ekstern rådgivning, herunder arkitekter, ingeniører, advokat mv.

Derudover blev budgettet påført en samlet post på yderligere 575.000 jævnfør ovenstående 2 beslutninger.

Ifølge budgettet ville der blive realiseret et underskud på kr. 685.000, og det blev bemærket, at dette ikke var et problem, da foreningens egenkapital var tilstrækkeligt stor til at bære underskuddet.

Budgettet forudsatte et kontingent på kr. **3.000 for alle, undtagen Østerbrogade**, og kr. 2.900 for Østerbrogade. Af kontingentet udgjorde kr. 1.944 grundpakke til YouSee. Ekstra husstande ville blive faktureret med kr. 1.944.

Budgettet blev godkendt.

7. Valg til bestyrelse og valg af suppleanter

Benditte Skyhøj Olsen og Flemming Toft blev genvalgt. Endvidere blev der valgt et nyt bestyrelsesmedlem, Peter Faurhøj, som afløsning for Anton Greiffenberg, som udtrådte af bestyrelsen.

Der blev valgt én suppleant, Louise Garde, som afløsning for Claus Engelsen, som ikke genopstillede som suppleant.

8. Valg af revisorer og revisorsuppleant

Revisor Søren Friis-Mikkelsen og revisorsuppleant Jørgen Vestergaard blev genvalgt.

9. Eventuelt

Ordet blev givet frit.

Efter en række indlæg takkede formanden for en god generalforsamling med en levende og interesseret debat. Generalforsamlingen blev herefter hævet.

92 stemmeberettigede var repræsenteret.

