



Referat fra Generalforsamling 2020 i Husejerforeningen Strandvejskvarteret d.25. februar 2020 i Charlottelunden.

1.Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og Peter Lambert blev valgt til dirigent.

Peter Lambert erklærede forsamlingen beslutningsdygtigt og lovligt indkaldt.

Fremmødte: 68 stemmesedler er udleveret (54 fremmødte, 14 fuldmagter).

2. Beretning

Beretningen blev ikke gennemgået, da den er sendt ud på forhånd. Dog blev følgende kommentarer knyttet til beretningen af formanden:

Affaldsgruppens forslag til forsøget med deleordning med plast, metal og papir blev vedtaget med overvældende flertal på generalforsamlingen i 2019 og betyder, at ingen husejere har fået flere affaldsbeholdere i haven end vi havde før.

Deleordningen ser ud til at fungere som vi også regnede med, at den ville. Bestyrelsen og kommunen hører i hvert fald ikke andet.

I løbet af året vil deleordningen blive evalueret af både bestyrelsen/affaldsgruppen og kommunen. Alt efter hvad evalueringen viser, skal vi og kommunen tage stilling til om deleordningen skal fortsætte.

I løbet af året kan vi også se frem til en rød boks til farligt affald. Det vil I høre nærmere om. Husejerforening er ikke involveret i dette. Formanden mindede endvidere om, at affaldscontainerne som hidtil stadig står på egen grund (dvs. i forhaven, herunder bag

hækkene i Kildevældsgade, eller i gården) - de må ikke stilles på fortovet!

Træer i sidegaderne:

Flere husejere har i 2019 kontaktet bestyrelsen, fordi de er kedede af, at træerne i sidegaderne ikke længere beskæres. Det giver mere skygge for en del. Før kommunen overtog fællesvejene sørgede foreningen nemlig altid for at træerne løbende blev beskåret og blev holdt i en højde op til ca. 1. sal, så de ikke skyggede for meget i haver/huse.

Bestyrelsen har derfor spurgt kommunen, om træerne på disse veje ikke stadig kunne blive beskåret. Kommunen har afvist det, fordi kommunen "har en vedtaget træpolitik". Det betyder så mange og så store træer som muligt.

Bestyrelsen har tilbudt, at vi eventuelt selv ville stå for beskæring af træerne. Men det har kommunen afvist.

I stedet har kommunen tilbudt et møde med os i kvarteret, når træerne er sprunget ud, hvor vi så ser på hvordan det ser ud. Det synes vi er meget konstruktivt og vi ser frem til mødet.

Revideret haveregulativ til afstemning:

I forlængelse af havevandringen i 2019 har bestyrelsen drøftet den udfordring, som det er at skulle have plads til cykler og samtidig holde liv i det grønne på egen matrikel. Derfor fik generalforsamlingen forelagt forslag til et nyt haveregulativ.

Høje terrasser i baghaven:

I det forløbne år har vi haft flere henvendelser om en ny problemstilling:

Flere husejere har nemlig kontaktet bestyrelsen, fordi naboer eller genboere har bygget høje terrasser eller terrasser op ad naboens hegn i forbindelse med nedgang fra stue til baghaven. Høje terrasser gør, at man kigger



direkte ned på naboen, som føler at haven ikke længere er privat. Sagerne er kedelige for alle parter, og bestyrelsen har i de konkrete sager rådgivet om, hvad der er muligt og henvist til at søge kommunen om tilladelse til denne type byggeri.

Udadgående hoveddøre – fortsættelse fra Generalforsamling 2019:

På generalforsamlingen i 2019 var to konkrete sager genstand for en større debat. Begge sager vedrørte to huse, hvor ejerne i strid med facaderegulativet havde isat udadgående døre. Bestyrelsen havde på den baggrund i 2018 indledt en sag mhp. lovliggørelse af dørene.

På generalforsamlingen sidste år var der mange, som understregede, at dialog er vejen frem i denne type sager og anbefalede konfliktmægling.

Det var bestyrelsen enig i. Derfor tog bestyrelsen efter generalforsamlingen kontakt til husejerne mhp. at få talt problemstillingen igennem og i fællesskab finde en løsning.

Disse drøftelser mundede ud i, at bestyrelsen og de involverede husejere blev enige om at få en ekstern konfliktmægler inddraget i drøftelserne. På den baggrund var der nogle møder i sommeren 2019 mhp. at finde en løsning sammen.

Der er enighed mellem parterne om, at indholdet af drøftelserne på disse møder er fortrolige, og derfor kommer jeg ikke her - eller i beretningen - ind på indholdet af drøftelserne.

Møderne mundede ud i, at bestyrelsen fremsatte et forligstilbud i november 2019 til husejerne.

Status er:

Den ene husejer har taget imod dette forligstilbud, og er i gang med en lovliggørelse af døren. Den anden sag er det ikke lykkedes at finde en forligsmæssig løsning på endnu.

Rådgivning om, og sikring af overholdelsen af facaderegulativet er fortsat en af bestyrelsens væsentligste og mest tidkrævende opgaver.

Det viser også, at der er en stor og seriøs interesse blandt husejerne om, at renovere husene i overensstemmelse med reglerne, og dermed styrke husenes bevaringsværdi.

Selv om opgaven er tidskrævende for bestyrelsen, er det en af de opgaver, som bestyrelsen er særligt glad for at kunne hjælpe husejerne med.

Bestyrelsen mærker også, at kvarterets ejendomsmæglere er blevet rigtigt gode til at orientere husejerne om de regler, som gælder og endog henviser de nye ejere til at tage kontakt til bestyrelsen, hvis de vil bygge om. Det er bestyrelsen glad for.

Møde med Københavns kommune.

Bestyrelsen har gennem længere tid ønsket et møde, da det er en uholdbar situation, at kommunen de senere år har ændret holdning til lokalplanens fortolkning.

Kommunen har i de senere år ændret fortolkningsproceduren af lokalplanen, hvilket betyder, at der er blevet større forskel mellem lokalplan og facaderegulativet end der var for ganske få år siden.

Det er første gang siden 2014, at det er lykkedes for bestyrelsen at få et møde med kommunen. Og det var på alle måder et meget konstruktivt møde med en imødekomende holdning til de særlige udfordringer, som vi står over for.



Kommunen var indstillet på i det kommende år at drøfte de problemer, som skyldes, at foreningen arbejder ud fra både et facaderegulativ og en lokalplan.

Fællesarrangementer.

Det kan kun lade sig gøre, fordi der er engagerede beboere, som yder en stor og frivillig indsats.

Desværre har der de sidste par år været en tendens til, at arrangementerne "reddes" i sidste øjeblik af frivillige, som nærmest i sidste øjeblik kaster sig ind i en "redningsaktion".

Det udløser altid lidt panik, når man nærmer sig tidspunktet for årets højtider. For hvem tager teten?

Også når der skal ryddes op bagefter er der problemer, fordi det også her meget ofte bliver redningsfolkene, som må stå for det.

Derfor foreslår bestyrelsen, at der for nogle af de faste traditioner allerede nu nedsættes grupper, som påtager sig at stå for at aktivisterne, så ikke bestyrelsen eller Tordenskjolds soldater af pligtfølelse tager ansvaret på sig.

Formanden takkede alle frivillige, som i årets løb har stået bag de mange arrangementer.

Bemærkning inden dagsordenens første punkt:

Christian Sonne og Lise Fogh fortalte om ny bog om historien og menneskene i kvarteret. Sjove historier – gennem 100 år. Hver hus-ejer får et eksemplar af bogen.

Christian fortalte en anekdote fra bogen, og henledte opmærksomheden på at der altid

har været stor debat og engagement til generalforsamlingen – ikke mindst om forhaver, træer og haveregulativer.

Søren Borch om hjemmesiden:

Søren Borch stopper sit arbejde med hjemmesiden til sommer 2020, og opfordrer andre til at overtage arbejdet. Gerne således at der kan overdrages i løbet af foråret.

Samarbejde med facebookgruppen, Kilden og bestyrelsen. Man skal kunne lidt af det basale. Skal kunne håndtere og redigere GIF filer og andre billedfiler, gerne kunne rette lidt i HTML kode. Ellers kan det læres. For alle der kan lidt kommunikation, er det pæret. Søren står gerne til rådighed i en periode. Interesserede bedes melde sig til Søren.

(I pausen meldte en enkelt sig, men der blev opfordret til at yderligere interesserede og frivillige meldte sig, således at der kunne lave en webgruppe)

Fyrværkerigruppen v. Henrik Bruus. Der mangler en ny chef for fyrværkeriet. Henrik står gerne til rådighed for oplæring af ny cheffyrværker. Interesserede må meget gerne melde sig hurtigst muligt til bestyrelsen eller Henrik.

Knud Palsbro:

Den 29. maj er det 150 år siden Horneman døde. Stort fællesarrangement i lighed med arrangementet i forbindelse Niels W Gades fødselsdag. Arrangementet er endnu i støbeskeen. Gode ideer er velkomne, og frivillige er velkomne til at melde sig til Knud Palsbro.

Videre til den egentlige dagsorden:

3.Gennemgang af regnskab 2019 ved hus-ejerforeningens kasserer:

Regnskabet er kørt efter planen. Der har været en enkelt budgetfejl: Leje af telt sat til



35.000 kr., men der blev brugt 37.317 kr. Generalforsamlingen trak ud sidste år, hvilket har givet en lille ekstra regning. Ligeledes har der været brugt lidt ekstra til konfliktmægling, som Benditte nævnte tidligere. I alt et underskud på 208.594 kr., hvilket er væsentligt mindre end det underskud på 570.319 kr., der var budgetteret med. Den positive afvigelse skyldes hovedsageligt udskydelse af flere aktiviteter bl.a. opdatering af håndbog for husejere. For første gang i mange år var der ingen restancer vedr. kontingent.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forslag til beslutning:

Forslag 4.A Nyt haveregulativ ved Christel: Christel opridsede begrundelsen for behovet for opdatering. Blandt andet nye behov og ny status for forhaverne, samt behov for større klarhed i regulativet.

Et enkelt sted står der nævnt at hegnene højst må være 160 cm, dette er dog ikke korrekt, de må være 140 cm. Dette vil blive rettet. Derudover fremsættes forslaget med forbehold for at kommunen godkender.

Spørgsmål fra salen vedr. manglende stillingtagen til typen af belægning – af hensyn til regnvand. Christel bemærkede, at det ikke havde været oppe og vende, og at der i opdateringen af haveregulativet hovedsageligt havde været tale om de mest nødvendige opdateringer. Det blev af bestyrelsen foreslået at anbefalinger til åbne belægningstyper kunne medtages i håndbogen.

Opfordring fra salen om at tage stilling til belægning.

Bemærkning om at forhaverne skal fremstå "overvejende grøn" vel må tolkes som mere

end 50%. Forslag til at der måske kunne stå 50% grøn belægning som vejledende.

Christel:

Formålet med den nye formulering er, at forhaverne skal fremstå grønne, og formuleringen er dermed mindre møntet på selve belægningen. Det er et forsøg på en formulering der lægger op til at forhaverne kan fremstå grønne på andre måder end med en 50% græsbelægning. Eksempelvis ved hjælp af krukker, buske træer etc.

Spørgsmål: Når der står pap-tag i cykeloverdækning, kunne man i stedet foreslå at også fx grønne tage er en god ide? Svar: Det er taget til efterretning.

Kommentar fra salen om at der allerede findes lovgivning vedr. hegnshøjde, samt en tilkendegivelse om at en husejer ikke mener at der skal være et regulativ.

Bestyrelsen: Det er en ret for husejerforeningen at sætte regler for eksempelvis beplantning i forhaverne – og der er hjemmel til det.

Forslag fra salen om at kommunen rådføres inden et nyt regulativ vedtages. (se tidligere bemærkning om at der tages forbehold for eventuelle indvendinger fra kommunen).

Vedr. beskrivelse af cykelskurene i haveregulativet: Tilskyndelse til at en arkitekt tegner cykelskurene, hvor de funderes nedefra. Kan medtages i håndbogen. Bestyrelsen tager forslaget til efterretning.

Fra salen: Hvad hvis hegnet er en hæk, og denne plantes i skellet. Det bør præciseres at hækken skal placeres således at den ikke går ud over skellet.

Spørgsmål fra salen: 2 stk. Hvornår er en beplantning hækkelignende? Og hvornår gælder reglerne vedrørende cykeloverdækningen fra?



Bestyrelsen: Beskrivelsen cykeloverdækningen stammer fra håndbogen og gælder først fra regulativet eventuelt bliver vedtaget.

Almindelig sund fornuft gælder i forhold til hækkelignende beplantning. Der må godt stå et træ i skellet, der er højere end de 140 cm. Men kommunen kan i praksis komme forbi med en hækkesaks, hvis ikke der er fri passage på fortovet.

Spørgsmål vedrørende præcisering vedr. Kildevældsgade der må have en hæk på 160 cm., hvorimod resten af husene må have en hæk på 140 cm. Det er korrekt at hækkene her maksimalt må være 160 cm.

Spørgsmål fra salen angående eventuelle tidligere diskussioner vedr. cykelparkering i kvarteret fordi haverne (specielt i kildevældsgade) er meget små. Her kan kommunen søges, da vejene er deres område.

Sjov bemærkning fra salen: I det oprindelige regulativ er højden på hækken sat, så der kan tales henover dem.

Fra Søren Borch: **Forslag** om at tegningen af cykelskurene føres tilbage til håndbogen, da tegningen ikke holder og cykelskurene ville falde sammen hvis de blev bygget som tegningen.

Bestyrelsen vil udelade tegning og beskrivelse af cykelskure og i stedet nøjes med at henvise til håndbogen.

Forslag fra salen om at der henvises til den hjemmel, som beskriver, at husejerforeningen har ret til at fastsætte, hvad der er i haverne.

Præcisering fra salen om, at forhaverne ikke er vores egne, derfor er der fælles regulativ.

Spørgsmål fra salen: Vil "overvejende grønt" blive præciseret? Nej der afstemmes om den nuværende ordlyd. Bortset fra at paragraffen vedr. beskrivelse af cykeloverdækning udtages, og erstattes af en henvisning til håndbogen samt at punkt 5.2.1.f præciseres så der ikke står 160 cm., men 140 cm.

Med disse to ændringer blev forslaget vedtaget.

Forslag 4.B. Genfremsættelse af forslag vedtaget på generalforsamling 2019. Forslag om revidering af håndbog for huskere.

Forslag vedr. genfremsættelse af forslag om opdatering af håndbog. Da der ikke har været nogen frivillige, der har meldt sig til arbejdet, har bestyrelsen ikke haft mulighed for at gennemført revideringen. Der er derfor behov for at genfremsætte forslaget, så det kan laves i 2020. Forslaget går på at nedfælde anbefalinger og tegninger i håndbogen, så der er mindre risiko for forskellige fortolkninger. Der søges 200.000 DKK.

To rådgiverfirmaer er blevet kontaktet, og har vist interesse, men der udestår et forberedende arbejde.

Forslaget blev vedtaget.

Frivillige og andre interesserede bedes henvende sig til bestyrelsen så arbejdet kan komme i gang.

Forslag: 4.C. leje af stole og borde:

Henstilling til at borde og stole i materialekælderen kan lånes ud til private i husejerforeningen. Dette har ikke noget med det aktuelle forslag at gøre, men der var begejstring for forslaget.

Forslaget som gik ud på, fremover at leje telte til julemarked og sommerfest udefra



blev vedtaget. Budgetforslaget inkluderer selve opsætningen af teltene.

5. Budgetforslag 2020 ved husejerforeningens kasserer:

Medlemskontingentet foreslås med samme beløb, som i 2019, hvor medlemskontingentet udgør 394 kr. og grundpakken udgør 2.106 kr., i alt 2.500 kr. inkl. 1 grundpakke. I 2020 afsættes der 70.000 kr. til bogudgivelsen, som Christian Sonne og Lise Fogh står for, 10.000 kr. til fejring af 150års-dagen for Hornemans død, ekstra 30.000 kr. til konfliktmægling og 35.000 kr. til opdatering af hjemmesiden.

Der var et ønske fra en person i salen om, at det i budgettet præciseres, at medlemskontingentet og grundpakken holdes adskilt med hvert sit beløb, således, at de, der har fravalgt grundpakken, direkte kan se, hvad medlemskontingentet udgør.

Budgettet blev vedtaget med én stemme imod resten for.

6. Orientering fra arbejdsgrupperne

Det står udførligt i beretningen, ingen yderligere bemærkninger. Benditte opfordrede igen frivillige til at melde sig til arbejdet med hjemmesiden og arbejdet med håndbogen.

7. Valg til bestyrelsen:

Jacob Ingvarsen og Peter Faurhøj blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer

Benditte Skyhøj Olsen og Jesper Øland Petersen ønskede ikke at fortsætte i bestyrelsen. Følgende nye kandidater meldte sig, med en kort præsentation.

Jakob Bjerre: "Mindre regulering, mere luksus!". Valgt for 2 år.

Dines Boertmann: Pensioneret, og tidligere tillidsmand. Står for ordentligt håndværk og æstetik. Overholdelse af eksisterende regulativer. Valgt for 1 år.

Christel Teglers blev genvalgt som suppleant.

Louise Garde Wibroe genopstillede ikke som suppleant. I hendes sted blev valgt Nanna Solow: Tidligere medlem af affaldsgruppen. – Valgt for 1 år.

8. Valg af revisor

Morten Rand Jensen blev genvalgt og Johan Alsøe nyvalgt som revisorer.

Der er to revisorer, men da ingen meldte sig som suppleant, mangler denne tjans at blive udfyldt. dvs. nu ikke i overensstemmelse med vedtægterne (påpeget af dirigenten)

9. Eventuelt

Den afgående formand blev takket for sit store arbejde siden 2013.

Da der ikke var yderligere til behandling, blev generalforsamlingen hævet.