



INDKALDELSE TIL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

HUSEJERFORENINGEN I STRANDVEJSKVARTERET

TIRSDAG DEN 22. FEBRUAR 2022 KL. 19.30

i

Charlottehaven
Lokale: Vinterhaven
Hjørringgade 12C
2100 København Ø

Kære alle

Det er den officielle indkaldelse til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Med indkaldelsen følger bestyrelsens beretning for 2021, regnskab 2021, forslag til budget 2022 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.

Fuldmagt: Stemmeafgivning på generalforsamlingen kan ske ved skriftlig fuldmagt.

Der skal anvendes fuldmagtsformularen i det vedlagte bilag.

Fuldmagt skal af praktiske årsager være denne papirversion.

Fuldmagter registreres ved indskrivningen.

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

Indskrivning foregår allerede fra kl. 18.30

De sidste år har der været mange deltagere til generalforsamlingen og indskrivningen har derfor været en flaskehals, så generalforsamlingen er blevet forsinket.

Derfor vil der i år være åbent for indskrivning allerede kl. 18.30, ligesom indskrivning sker ved scanning af vedlagte bilag, kaldet "Indskrivningsbevis".

Indskrivning via scanning af indskrivningsbeviset forventes at afkorte indskrivningsfasen. Husk derfor vedlagte Indskrivningsbevis; vi opfordrer desuden til, at man møder tidligt frem.

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

God læselyst og vel mødt tirsdag den 22. februar 2022.

Med venlig hilsen Ane, Tommas, Jakob, Peter, Jacob, Christel, 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 2022

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret tirsdag den 22. februar 2022 klokken 19.30, i Charlottenhaven, Hjørtinggade 12C, 2100 København Ø.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Regnskab for 2021 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 2021

2021 blev på mange måder et år præget af corona-pandemien - i alle de store sammenhænge, i alle familierne og i kvarteret og foreningen. Om det så var generalforsamlingen, måtte den for første - og forhåbentlig sidste - gang afvikles via nettet. Det har vi forhåbentlig lagt bag os, og meget nåede at vende tilbage til det mere eller mindre normale i løbet af året, tydeligst manifesteret i genstarten af vores fælles-aktiviteter: sommerfesten og loppemarkedet, halloween og julemarkedet.

Corona-pandemien satte til gengæld ikke nævneværdigt præg på bestyrelsens arbejde. De emner og spørgsmål bestyrelsen har arbejdet med i den seneste periode, er i det store og hele de samme som altid: byggesager, renoveringer og foreningens regulativer, foreningens fællesanlæg og fællesarealer - og gener som husejere oplever i gaden eller gården.

Regulativerne

Bestyrelsen som gruppe og enkeltpersoner, har igen i år rådgivet og vejledt i spørgsmål om husenes vedligehold og renovering. Det er en aktivitet der er helt central for sikringen af kvarterets bevaringsværdige arkitektur - i detaljen og i helheden - og vi sætter stor pris på at husejerne bruger bestyrelsen som sparringspartner og hjælp. Intet spørgsmål er dumt, ingen henvendelse er "for meget". Det er vores indtryk, at der også blandt de nye husejere er interesse for, og ønske om at vedligeholde og renovere husene i tråd med deres oprindelige udtryk og karakter, og det er en tilgang som bestyrelsen støtter helhjertet.

Forhaverne er også omfattet af et regulativ, vedtaget af generalforsamlingen, og det giver også anledning til en del henvendelser, heriblandt henvendelser fra bestyrelsen til husejere, der har udført ændringer i forhaver som ikke overholder regulativet.

Der er i år gennemført en anden type havevandring end ellers, idet udkastet til den endelige udmatrikulering af forhaverne, efter vej-ekspropriationen i 2016, nu er gennemført. Havevandringens formål var i år at kontrollere om landmålerens grundlag var i overensstemmelse med den politiske beslutning, hvilket den var. Dette betyder, at nu er arbejdet med opdelingen af kommunens veje og foreningens forhaver og kan gennemføres endeligt.

Men det er helt sikkert ikke overflødigt at minde om, at træer og hække skal beskæres i tide og at forhaverne "skal have en grøn karakter, og skal holdes beplantede som haver, således at de fremstår overvejende grønne, og dermed bidrager til at fastholde kvarterets grønne udtryk" (citat Haveregulativet).

Bestyrelsen er gået - og vil gå - langt for at løse uenigheder med enkelte husejere om overtrædelser af facade- og have-regulativerne.

Bestyrelsen har derfor besluttet at føre en liste med anmærkninger på enkelte huse, hvor der er uløste udeståender i forhold til regulativerne. Anmærkningen vil blive meddelt til ejendomsmæglere/advokater, når foreningen besvarer de såkaldte ejendomsmæglerskemaer.

Det er vores forventning, at vi af denne vej kan forstærke opmærksomheden på vigtigheden af at bevare husenes og kvarterets egenart, og bidrage til at renoveringer og ejerskifter retter op på fortidens synder.

Fællesanlæg

Antenneanlægget og den tilknyttede aftale om tv-grundpakken fra YouSee er en kilde til meget administrativt arbejde for foreningens kasserer, og til en del gnidninger.

Ændringerne i husstandenes brug af flow-tv, streaming og net - og arbejdsgiverbetalte internetforbindelser - betyder at et voksende antal husstande fravælger grundpakken. Og det fører jævnlige til friktion, når nye ejere overtager et hus - og en grundpakke. Bestyrelsen har derfor besluttet at ændre praksis, så grundpakken automatisk afmeldes når et hus sælges. Det betyder at den nye husejer aktivt skal vælge at blive tilsluttet grundpakken hvis den ønskes - og følgelig også betale det dermed forbundne gebyr. Det påfører den nye ejer et gebyr, men det sparer kassereren, bestyrelsen og en del nye husejere for unødigt bøvl.

El-forsyningen til kvarterets huse har et svagt punkt - de såkaldte muffestik, eller sikringsbokse, der er placeret på ydersiden af et hus i hver bygningsblok.

Der blev i budgettet for 2021 afsat penge til en undersøgelse af om der skal gøres noget, og i givet fald hvad. Den undersøgelse har afdækket, at en del af disse muffestik er udskiftet eller gjort overflødige allerede, men der sidder stadig 22 - og elektrikerens anbefaler at vi skifter dem i en samlet renovering.

Undersøgelsen har samtidig klargjort, at husenes forsyningsnet ikke har kapacitet til at den enkelte husstand opsætter lade-bokse til el-køretøjer.

Ifølge det overslag bestyrelsen har fået, vil afviklingen af muffestik beløbe sig til omkring 1,5-2 mio. kr. - med en betydelig usikkerhed for omkostningen ved den udgravning, der skal foretages ved hvert stik.

Bestyrelsen foreslår derfor generalforsamlingen at afsætte penge til en definitiv afklaring af ejerforholdet til denne del af el-forsyningen, og omkostningerne i fald det ender med at foreningen hænger på udbedringen.

Håndbog for husejere

Håndbogen er et vigtigt redskab, både for den enkelte husejer (og hans/hendes håndværkere) og for kvarteret som sådan, for det er håndbogens vejledninger der er garant for at husenes arkitektoniske detaljer og helhed bevares - eller genoprettes - ved renovering, udskiftning eller reparation.

En opdatering af håndbogen har længe været på bestyrelsens liste, og generalforsamlingen har flere år i træk afsat penge til opgaven. Vi må desværre igen konstatere, at vi ikke har kunnet finde en rådgiver der kan udføre opgaven, men bestyrelsen fastholder at opgaven er vigtig og at vi fortsat forsøger at finde en tegnestue/arkitektfirma, der vil påtage sig opgaven.

Samarbejde med de øvrige foreninger

Vi udveksler viden og erfaringer med de andre byggeforeningskvarterer, og glæder os sammen med dem over en domsafgørelse, der har fastslået at en husejer i Krusemyntegade ikke havde ret til at afbryde det fælles el-forsyningskabel, der gik over hans loft til de øvrige huse i blokken.

I Humleby graver husejerne kældre ud, mindst lige så ivrigt som her i Strandvejskvarteret. Det har fået husejerforeningen i Humleby til at sætte ingeniører til at lave vejledninger - og vi har nu aftalt at vidensdele; de er til gengæld interesserede i vores Håndbog for Husejere. Til fælles gavn...

Fælles-arealer

Når man ser bort fra forhaverne, er gaderne og uderummet generelt vores fællesarealer, og de giver plads til samvær og udfoldelse på måder, der er med til at give kvarteret mange positive kvaliteter.

Men fællesarealerne kan også være anledning til gnidninger mellem beboere - meget skarpt trukket op i foråret. Det ser bestyrelsen som en anledning til at understrege vigtigheden af, at naboer-genboer-interessenter taler sammen, og sammen tager ansvar for at løse uenigheder på måder, der sikrer at alle parter bliver hørt og bliver taget alvorligt.

Det samme kan siges, når det gælder de aldrig forsvindende problemer med støj - hvad enten det er byggestøj eller larmende fester. Bestyrelsen får altid henvendelser om støj-gener, men vi kan ikke yde nogen hjælp, ud over at henvise til de generelle bestemmelser, som også findes på kvarterets hjemmeside.

Før, nu og i fremtiden, vil vi opfordre naboer, genboer m.fl. til at tale med hinanden, varsle byggeprojekter og fester - og vise hensyn: hensyn til dem, der kan blive generet af støj - og hensyn til, at der i et tæt beboet kvarter som vores også skal være plads til fester, byggeprojekter osv.

Byggeprojekterne rammer i ikke ringe omfang også fællesarealerne i form af byggematerialer, skurvogne, containere m.m. Det "koster" parkeringspladser og forringet fremkommelighed på fortorve og veje, og kan opleves som stærkt generende.

Bestyrelsen har forsøgt at komme i dialog med nogle af håndværkerfirmaerne, men vi må konstatere, at det i udgangspunktet er vanskeligt at klandre håndværkerne for at udføre deres opgaver. Vi må også konstatere, at hvis firmaerne konsekvent overholdt arbejdsmiljøloven, ville problemerne i de små gader være mange gange større.

Der hvor problemet er kritisk, er hvor et firma tilsyneladende bruger gaderne som opbevaringsplads for materiel, eller anvender langt mere gadeareal end hvad de har søgt om og fået tilladelse til hos kommunen. I de tilfælde kan bestyrelsen kun anbefale, at man tager det op med bygherren/husejeren og eventuelt kommunen.

Et kort, der viser aktuelle udstedte tilladelser til brug af gadearealet, kan findes på foreningens hjemmeside.

Kvarterets bærende søjler

Det er beboernes indsats og engagement, der gør det til noget særligt at bo i Strandvejskvarteret.

Det har igen i år foldet sig ud på mange værdifulde måder, og hver og en der har bidraget, fortjener kvarterets ros og taknemlighed:

Kilden

Beboerbladet Kilden er det ben i kvarterets kommunikation, der trumfer al moderne teknologi ved med sikkerhed at nå ud til alle husstande.

Kilden er blevet redigeret og skrevet kompetent af Ann-Louise Madvig Sigfredsson og Brit Larsen.

Hjemmesiden

Kvarterets hjemmeside blev genfødt i ny skikkelse i oktober, efter en langvarig proces der trak tænder ud på web-redaktionen - Søren Borch, Gorm Rye-Andersen og Bente Elkjær. Det er et kolossalt arbejde der nu er afsluttet, og som har forbedret hjemmesiden funktionelt og visuelt.

Hjemmesiden er fortsat kvarterets bibliotek, arkiv, opslagsværk og informationsbørs - og er døgnet rundt til rådighed for alle med netadgang.

Den nye version er en markant forbedring, der har kostet web-redaktionen blod, sved og tårer - men det er en indsats som vil være til gavn og glæde for kvarteret.

Bogen

Bogen om vores kvarter, "Husene er kun til låns - Strandvejskvarteret i 125 år" blev i alle henseender en succes. Den blev modtaget med glæde og stor interesse blandt husejerne, og udviklede sig til en best-seller hos den lokale boghandel, der har solgt flere hundrede eksemplarer til interesserede.

Desuden en glimrende gave til folk med interesse for eller rødder i kvarteret, og en meget fin introduktion til kvarteret for nye tilflyttere.

De to forfattere bag bogen - Christian Sonne og Lise Fogh - har gjort en fremragende indsat for kvarteret og for byggeforeningernes historie.

ARBEJDSGRUPPERNE

Cykel-parkeringsgruppen

Gruppen blev oprettet ud fra et ønske om at finde parkeringsløsninger for de mange store kasse- og lad-cykler. Det er cykler der tager megen plads i en forhave, og det får en del beboere til at stille dem på fællesarealer, hvor de ofte blokerer fortovene. Det er til gene for beboere, for folk der passerer kvarteret - og det er i sidste ende en overtrædelse af kommunale regler. Desværre er gruppen gået i stå.

Fællesarealer

Gruppen Fællesarealer har samlet bolden op efter Legeareal-gruppen, der snublede i virakken om legehuset i Berggreensgade øst. Fællesareal-gruppen har arbejdet med et blik på hele kvarteret, og præsenterede plancher med foreløbige tanker og ideer, da der var loppemarked i august. Plancherne er tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Ladestandere

Ladestandergruppen samlede sig, efter at bestyrelsen havde fået kommunen/TMF til at svare på spørgsmål om klimapolitiske og bæredygtigheds-relaterede emner, blandt andet om kommunens rolle i udrulningen af lade-installationer til el-køretøjer. Gruppen præsenterede i november bestyrelsen for en første skitse til en model for, hvordan foreningen kan spille en rolle. Den arbejder videre med skitsen og håber at kunne færdiggøre et detaljeret og gennemarbejdet forslag til generalforsamlingen. Det skal understreges, at kun generalforsamlingen - ikke bestyrelsen - kan behandle et eventuelt forslag.

Affald

Forsøgsordningen med øget sortering og affalds-klynger har nu stået på siden 2019, og skulle evalueres i 2020; den evaluering blev udsat på ubestemt tid og nu nok bundet op på kommunens overvejelser om, hvordan man skal realisere myndighedernes overordnede planer om yderligere sortering af affald.

Kvarterets forsøgsordning fungerer, og de fleste har lært at leve med flere affaldscontainere i forhaverne.

Til gengæld har en udskiftning af firmaet, der tømmer vores containere, givet en del slinger i løbet af efteråret. Flere forhold har medvirket: i nogle tilfælde har de store (større?) skraldevogne ikke kunnet passere vejene pga parkeringer eller byggemateriel; i andre har det været for vanskeligt for personalet at få manøvreret containerne ud på vejbanen – og i nogle tilfælde har husejere ikke sørget for at stille containere, så de kan afhentes uden vanskeligheder.

Det kan forventes at blive bedre, når firmaet engang i 2022 stiller med mindre køretøjer - det er i hvert fald stillet i udsigt - men beboerne kan også selv være med til at tage toppen af problemerne ved at være opmærksomme på, om containerne er tilgængelige på afhentningsdagene. (Man kan evt. tilmelde sig en sms-tjeneste, der gør husstanden opmærksom på forestående afhentninger).

Julemarked

Et initiativ, der opstod i Weysesgade syd, og som er blomstret til hele kvarterets store, tilbagevendende julemarked. Igen i år et tilløbsstykke for små og store.

Halloween

Efter en påtvungen corona-pause i 2020, blev Halloween igen en massiv succes i 2021 - i år dog uden en grill som samlingspunkt. Det var til gengæld en demonstration af, at kvarteret sagtens kan sætte gang i gaden på fuldstændig decentral vis; alligevel vil bestyrelsen godt understrege, at der er midler til at arrangere et samlingspunkt, hvis nogen tager stafetten.

Sommerfest og loppemarked

Loppemarkedet i Berggreensgade og den efterfølgende sommerfest på Torvet fik et ekstra nøk for at fejre at vi slap fri af corona-restriktioner og nedlukning. Derfor blev festen henlagt til Torvet, og det er bestyrelsens opfattelse at det var så vellykket, at det bør være rammen fremover.

Festen og musikken var en succes - og der skal gentages en stor tak til alle der bidrog, slæbte, ryddede op - og var med.

Både det store Nytårsfyrværkeri og Nytårskuren i Berggreensgade måtte igen i 2021/22 aflyses pga. corona-situationen.

Brøndrensedag

Gennemført i først i november - og en fin lejlighed til både at mødes, og få tag på hvordan man render nedløbsbrønde og sandfang for slam, visne blade med mere. Operationen er i øvrigt vigtig for at forebygge tilstopning og i værste fald vandindtrængning i kældermure.

Materielkælder

Der har været fint gang i udlån af diverse ting og sager fra kælder. Efter sidste års udvidelse af stole og borde var der nok til de traditionelle spidsbelastninger ved konfirmation og studentergilder. I forbindelse med sommerfesten blev der udskiftet en stor grill og der er derudover indkøbt enkelte småting til kælderbeholdningen. Gruppen består pt. af seks nøgle-forvaltere til det almindelige udlån og en særlig stilladsansvarlig. Kontaktinfo og udlånspraksis fremgår altid opdateret af hjemmesiden.

Det korte af det lange

Som det også afspejles i denne beretning, er det i meget høj grad kvarterets beboere - voksne og børn - der skaber den særlige kvalitet, som sammen med kvarterets arkitektoniske og bevaringsværdige ramme gør Strandvejskvarteret specielt og værdifuldt for os der bor her - og særdeles attraktivt for dem, der drømmer om at købe et hus i kvarteret.

Der er derfor al mulig grund til at vi alle gør en uformindsket indsats for at forvalte og videreføre de fysiske og immaterielle værdier i kvarteret - og det er bestyrelsens overordnede målsætning.

3. FORENINGENS REGNSKAB

HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret

DRIFTSREGNSKAB 2021

	REGNSKAB	REGNSKAB	BUDGET
	2020	2021	2021
INDTÆGTER:			
Medlemskontingent for 393 huse	154.842	149.340	149.340
Renter	-2.092	-9.501	0
Gebyrer, mæglere	6.300	14.000	2.800
Indtægt fra Boghandel		20.000	
Gebyrer, rykkere	1.800	2.000	2.000
INDTÆGTER I ALT	160.850	175.839	154.140
UDGIFTER:			
1. Rensning og vedl. af brønde og kloakker	0	0	
2. Vedligeholdelse af vand- og el.ledninger	-2.375	0	
3. Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.	-11.721	-21.302	-15.000
4.0 Det lille hus i byen	275	0	
4.1 Forslag 4A/5B, Opdatering af håndbog	0	-200.000	-200.000
4.2 Forslag 4B/5C, Leje af telte, sommerfest/julemarked	0	-28.125	-50.000
4.3 Forslag 4C, Fejring post corona		-13.564	-15.000
4.4 Forslag 4D, Initiativpulje		0	-20.000
4.5 Forslag 4E, Juridisk/teknisk konsulentbistand el-skabe		-10.000	-50.000
6. Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling, jub.bog mv.	-132.638	-32.121	-31.500
7. Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.	-64.719	-36.982	-51.000
8. Ansvarsforsikringer og arbejdsskadeforsikring	-4.745	-4.926	-5.000
10. Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.	-33.635	-24.696	-37.500
11. Telefonomkostninger	-4.000	-4.000	-4.000
12. Formandens og kassererens administration	-19.000	-19.000	-19.000
13. Redaktører på KILDEN	-5.000	-5.000	-5.000
14. Hegnslegat, gaver m.m.	-7.929	-7.328	-20.000
15. Anskaffelse og reparation af materiel	-9.999	-10.019	-10.000
16. Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.	-15.904	-28.099	-49.500
17. Honorar for konsulentbistand, advokat mv.	-28.731	-12.500	-100.000
18. Hjemmeside på internet	-9.448	-31.760	-45.000
UDGIFTER I ALT	-349.569	-489.420	-727.500
Indtægt, Grundpakke, YouSee	853.702	865.518	877.270
5. Udgift, Grundpakke, YouSee	-850.650	-866.387	-877.400
Overskud / Underskud	-185.666	-314.450	-573.490

HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret
STATUS 31-12-2021

	REGNSKAB 2021	REGNSKAB 2020
AKTIVER:		
DanskeBank-drift	307	1.231
DanskeBank-indlån	766.164	953.546
Danske Bank-giro	160.597	205.978
<i>Likvider i alt</i>	<u>927.068</u>	<u>1.160.755</u>
Depositum, Materielkælder	9.000	9.000
Tilgodehavende fra bogsalg/ejendomsmæglere	0	
Forudbetalte omkostninger	249.492	223.318
Tilgodehavende kontingent	1.154	0
AKTIVER I ALT	1.186.714	1.393.072
PASSIVER:		
Skyldige omkostninger:	241.647	131.569
Forudbetalt kontingent	370	2.356
Formue primo	1.259.147	1.444.813
Årets driftoverskud/underskud:	-314.450	-185.666
<i>Foreningens nettoformue</i>	<u>944.697</u>	<u>1.259.147</u>
PASSIVER IALT	1.186.714	1.393.072

4. FORSLAG

4.A. Forslag: Sager om overtrædelse af foreningens regler overdrages til ekstern part

Forslagsstiller: Jan Væver, Ole Graugaard og Benditte Skyhøj Olsen
Beløb: kr. 200.000 inkl. moms

Vi bor i et af de helt unikke og meget beundrede byggeforeningskvarterer. Ikke nok med det, vi bor oven i købet i det mest velbevarede af dem. Det er fantastisk, at det i så mange år har været muligt konstant at ombygge og tilpasse husene til nutidige boligønsker og vel at mærke stadig bevare de oprindelige facader, hegn og haver.

Det er kun fordi, at der altid har været en bred opbakning til at have regler og til at overholde dem, at det er lykkedes. Med vores forslag håber vi, at vi kan fastholde dette.

Forslag til afstemning:

Det er bestyrelsen opgave at påse, at lokalplan og regulativer vedrørende facader, hegn og haver overholdes. I de tilfælde, hvor der sker overtrædelse af reglerne, er bestyrelsen forpligtet til at overdrage håndteringen vedrørende overtrædelsen til en ekstern repræsentant (eksempelvis advokat, arkitekt), som herefter fører sagerne videre mhp. lovliggørelse.

Mindre overtrædelser, som bestyrelsen vurderer kan forventes afsluttet i dialog med den enkelte husejer, kan dog håndteres af bestyrelsen.

Der afsættes kr. 200.000 i budget 2022 til opgaven. Vi vurderer endvidere, at den gennemsnitlige årlige omkostning fremover vil være af samme størrelsesorden.

Begrundelse:

Vi har alle tre siddet i bestyrelsen og vi har også alle været formand - det er i det lys, vores forslag skal læses. Det ubetinget sværeste arbejde i bestyrelsen har været de latente konflikter, som vedrørte overholdelse af den bevarende lokalplan og vores fælles regler, fordi det jo også er bestyrelsesmedlemmernes medbeboere, som en uenighed vedrører.

Det er meget demotiverende og det betyder måske også en gang imellem, at sager, der burde håndteres, bliver liggende, også selv om det er bestyrelsens ansvar at håndtere dem.

Vi er meget afhængige af, at der stadig er dygtige og engagerede beboere, som melder sig til bestyrelsesarbejdet og som også kan sidde i flere år. Man mister imidlertid hurtigt lysten, hvis man skal agere politi og måske endda risikere at sagen kommer til at fylde på f.eks. FB. Derfor tror vi, at der er brug for opbakning til, at bestyrelsen kan indgå en aftale med professionelle, eks. advokat eller lignede til at varetage håndteringen af sådanne sager allerede fra sagens begyndelse. Det er klart, at det stadig er bestyrelsen, der gennem sin dialog med den eksterne part har styringen af den endelige sag.

Den professionelle håndtering fra ekstern side kan også gøre det lettere for GF at holde sig på afstand af enkeltsager.

4.B. Forslag: Opstilling af ladestandere til elbiler

Forslagsstiller: Christian Bjerrum-Niese m.fl.
Beløb: 550.000 kr. inkl. moms

En arbejdsgruppe har siden juni 2021 undersøgt muligheder for at understøtte overgangen til elbiler og deres behov for opladning i kvarteret. Gruppen har gennemført spørgeundersøgelser om husejernes behov og holdninger, desuden vi afholdt møder og indhentet tilbud fra flere operatører af ladesystemer, og haft møder med kommunens afdeling for tildeling af ladepladser på offentlig vej. På denne baggrund fremfører vi følgende forslag til generalforsamlingens beslutning.

Forslag:

- Grundejerforeningen investerer i vores egne ladestandere og sælger strømmen til brugere og gæster
- Grundejerforeningen melder sig ind i andelsforeningen Carpow som driftsoperatør på systemet
- Bestyrelsen udpeger ansvarlig person eller gruppe til at styre etablering og opstart af anlæg

- Daglig kontakt mellem brugere og system foregår gennem app'en fra Carpow.
 - Bestyrelsen er ansvarlig for prissætning for kiloWatt timer
 - Der opstilles ladestanderne i faser i takt med at der kommer flere brugere på systemet
-
- Fase 1: Det foreslås at der opsættes 8 ladepladser placeret på Kildevældsgade, øst for torvet
 - Fase 2: Det foreslås yderligere at der opsættes endnu 8 ladepladser på Kildevældsgade, vest for torvet så snart bestyrelsen skønner at behovet foreligger – forventeligt når systemet bruges jævnligt af mere end 20 aktive brugere

Budget:

Den største etableringsomkostning omhandler kabelgravning og tilslutning til elnet hos Radius. Desuden skal der investeres i standere, ladestationer og afmærkning efter kommunens regler.

Baseret på indhentede tilbud, anmodes generalforsamling om en rammebevilling på kr. 440.000 til etablering af systemet i to faser. De første 8 standere opstilles for kr. 220.000. Desuden reserveres kr.220.000 til udvidelse i løbet af året. (Beløb er ex. moms.)

Udgiften til etablering skal betragtes som en investering, der tjener sig hjem i løbet af nogle år. Der foreslås differentieret prissætning, så beboere lader til fordelspris på 2,50 kr pr kWh, mens gæster lader til en pris på 5,00 kr. pr kWh. En simuleret beregning baseret på forventet forbrug viser en tilbagebetalingstid på knap 5 år for investeringen. Der er således lagt op til en økonomisk god forretning for alle grundejerforeningens medlemmer – ikke kun for bilejerne.

Kommentar:

Den teknologiske udvikling på området går hurtigt, og lovgivning og kommunale retningslinjer ændres løbende. Investeringens forudsætninger er således forbundet med risiko for uforudsete ændringer af regler. Det er dog sikkert at elbiler og behov for opladning allerede er ankommet til vores kvarter – uanset om grundejerforeningen deltager som operatør eller beboerne henvises til de kommercielle spillere på markedet. Udrulningen sker nu, og det er derfor vigtigt at der træffes beslutning hurtigt – inden de kommercielle operatører sætter sig på vores område.

4.C. Forslag: Leg i gaderne

Forslagsstiller: Tommas Kisbye, Elise Nørrekjær, Anne Gram Højbo, Cecilie Walberg Andersen og Christiane Bay
Beløb: 180.000 kr. inkl. moms.

4.D. Forslag: Ophold i gaderne

Forslagsstiller: Tommas Kisbye, Elise Nørrekjær, Anne Gram Højbo, Cecilie Walberg Andersen og Christiane Bay
Beløb: 300.000 kr. inkl. moms.

4.E. Forslag: Flere fremtidige fællesarealer

Forslagsstiller: Tommas Kisbye, Elise Nørrekjær, Anne Gram Højbo, Cecilie Walberg Andersen og Christiane Bay
Beløb: 10.000 kr. inkl. moms

BILAG til forslag 4C-E

FÆLLES AREALER ERNERNE

Arbejdsgruppen for Fællesarealerne har set på hvorledes vi som forening kan opgradere vores fællesarealer. Vi har som gruppe prøvet at fortolke nogle af de tanker/behov/værdier vi har opfanget i kvarteret og forsøgt at omsætte dem til noget "fysisk" som tager hensyn til alle.

Vores indledende ideer blev præsenteret på markedsdagen i sommers hvor vi fik megen konstruktiv feedback. Efterfølgende har vi arbejdet videre med ideerne og afholdt et møde med Teknik-og Miljøforvaltningen hvor vi har fået udsagn om hvad de vil kunne godkende. Det har resulteret i 3 forslag, som kan realiseres enkeltvis eller i samfil med hinanden afhængigt af hvad der er stemning for på generalforsamlingen.

1. Leg i gaderne

Hvordan kan vi via et simpelt greb som maling på asfalt invitere til leg?

2. Ophold i gaderne

Hvordan kan vi skabe den røde tråd i kvarterets møblement, som muliggør forskellige typer for ophold i gaderne?

3. Flere fremtidige fællesarealer

Er der mulighed for at etablere flere fællesarealer i de nordlige gader?

3 FORSLAG TIL STRANDVEJSKVARTERETS GENERALFORSAMLING

FÆLLESAREALERNE

LEG I GADERNE

Fællesarealsudvalget har de seneste år brugt tid på at undersøge hvordan vi kan styrke børnelæg i Strandvejskvarteret. I løbet af året blev legehuset i Berggrensgade fjernet, hvilket var et af de områder børnene brugte.

Vi har i Fællesarealsudvalget arbejdet på et forslag, der inviterer til leg, uden at have faste installationer. Vi har valgt at følge den æstetiske linje for kvarteret, ved at bruge de farver vi i forvejen har i vores kvarter. (se vedhæftede eksempler)

Udvalget foreslår at vi, på vores B fællesarealer, får

skabt et miljø for vores børn.

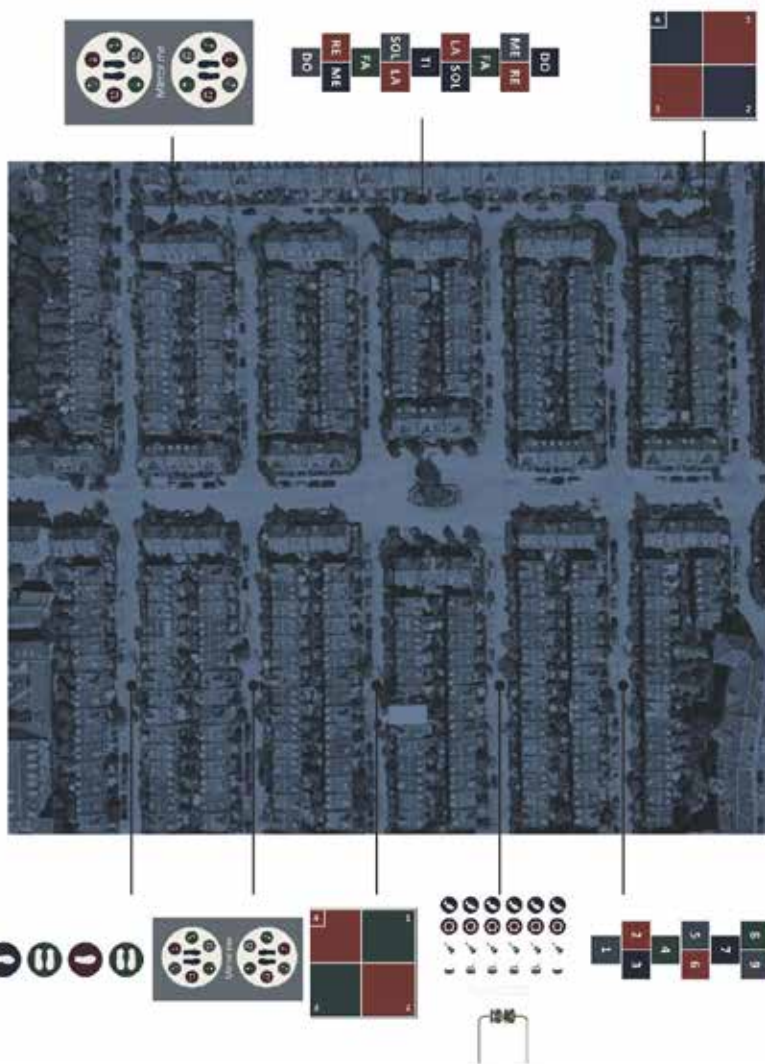
Dette gøres ved at få legnet, hinkerude, ostepil og andre lege op på asfalten.

Begrundelse: Der er mange børn i kvarteret, der også gerne vil have steder de kan mødes, ikke bare med de nærmeste naboer, men med børn fra hele kvarteret.

Er man barn i strandvejskvarteret har man en unik mulighed for at være en del af et stort fællesskab og vi vil gerne sikre at Strandvejskvarteret bliver ved med at være et trykt og børnsvenligt sted. Vi håber med

dette forslag at vi kan invitere børnene ud til leg, ikke bare på den nærmeste gade, men i hele kvarteret og signalere at der er plads til dem i vores skønne gader.

Illustrationen viser et forslag til fordeling og legespil i gaderne. Dette skal ikke forstås som det endelige udkast, men som et eksempel til hvordan det kunne se ud. Støttes forslaget igennem vil vi gå dybere ind i samarbejde med producenten, samt tage en snak med beboer om hvilket spil, de helst vil have i deres gade og finde frem til de bedste løsninger for hele kvarteret.



OPHOLD I GADERNE

Beløb: 180.000 kr

FÆLLESAREALERNE

OPHOLD I GADERNE

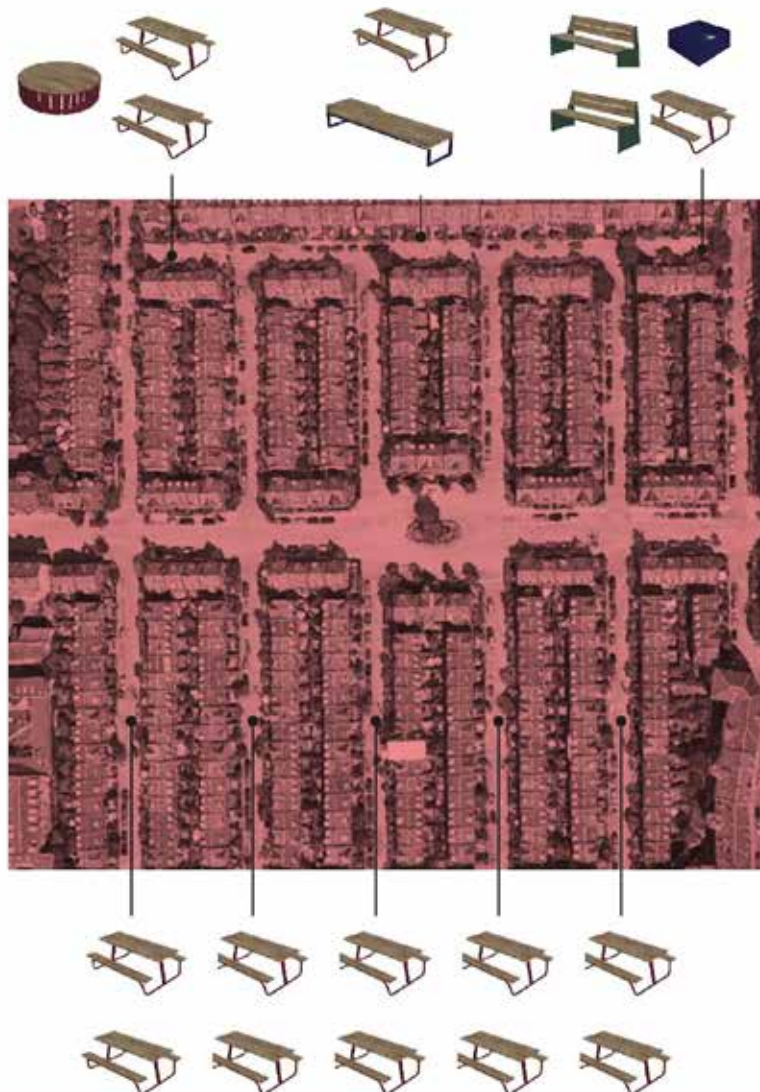
Fællesrådets ambition for dette forslag er at skabe opholdsmuligheder i gaderne, som alle i kvarteret føler sig velkommen til at tage i brug. Håbet er at et enkelt udtryk vil være med til at understøtte fællesskabet og vil signalere at møblerne er for alle i kvarteret uanset placering.

Tidligere har det været de enkelte huse/voje, som har indkøbt møblerne og dermed også stået for vedligeholdelsen, hvilket har givet nogle udfordringer. Vi har derfor set på møbler produceret i Norden, til vores klima,

som er vedligeholdelseshi (min. de første 15 år). Udvalget foreslår at vi på vores 8 fællesarealer opsætter forskellige møbler, som giver mulighed for en bred vifte af opholdsmuligheder. Som minimum skal hvert fællesareal have 2 bord/bænke sæt. Møblerne vi foreslår, er fremstillet af det norske firma Vestro som har 70-års erfaring med at designe udendørs-møbler til det skandinaviske klima. De har en klimaneutral produktion, hvor træet er FSC-mærket nordisk fyrretræs og rustfrit stål med lav udledning. Stålet pulverlakeres i kvarterets farver for at skabe en

rad tråd.

Illustrationen viser et forslag til fordeling og udvalg af møbler. Dette skal ikke forstås som det endelige udkast, men som et eksempel til hvordan det kunne se ud. Stemmes forslaget igennem vil vi gå dybere ind i samarbejde med producenten og finde frem til de bedste løsninger for kvarteret.



OPHOLD I GADERNE

Beløb: 300.000 kr

FÆLLESAREALERNE

MERE FÆLLESAREAL

Fællesrådets udvalg ønsker at få en forberedelse af om der er interesse for at vi skal arbejde videre med ideen om at etablere fællesareal i den nordlige del af Veytesgade, Kullausgade, Niels W. gades gade, Hebesgade, H.C. Lundbojesgade. Arealet skal udgøre 2-3 parkeringspladser, der skal nedlægges i hver gade.

Flere beboere i de nordlige gader (trækker op) et fællesareal, på samme måde som det findes i kvarterets sydlige gader. Et areal til leg og ophold, der kan understøtte det gode naboskab og gøre det hyggeligt at gå tur i kvarteret med færre biler og flere grønne opholdsrum. Og har man mindre børn, er det rart med et egentligt areal på årt, så man kan have et øje på sine børn og ikke bekymrer sig om at de krydser

Kildevædsgade. Fra vores dialoger med naboer i de sydlige gader, så er fællesarealerne med til at styrke fællesskabet og gøre kvarteret til en min landsby, hvor børn frygt leger og de voksne hjælper hinanden på kryds og tværs.

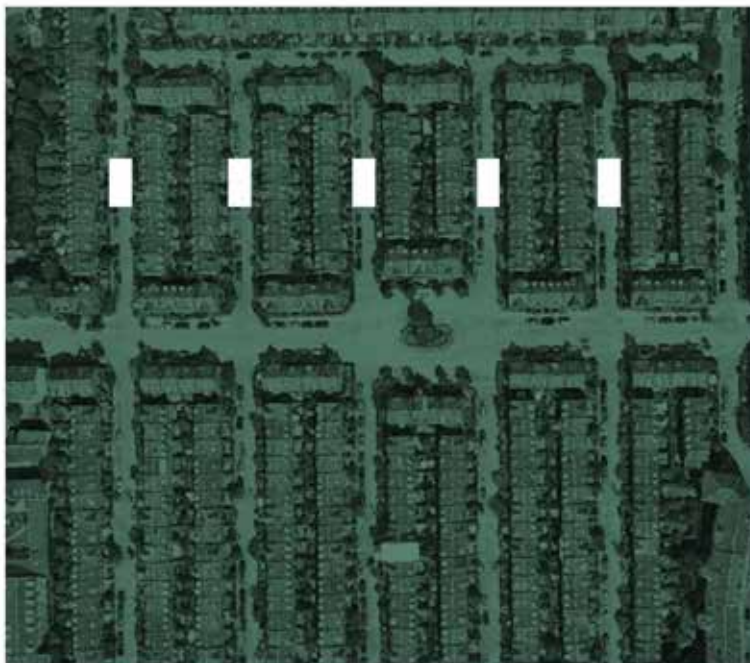
TMF

TMF har været positive overfor en mulig nedlæggelse af parkeringspladserne. Det kræver en politisk godkendelse, men som TMF gav udtryk for, ikke ville bilene et problem som tendensen er pt. og der er ikke krav om at genetablere parkeringspladserne. Tanken er at TMF etablere et forhøjet areal, som virker hastighedsdæmpende som i de sydlige gader. De parkeringsafgiftsindtægter, som forsvinder ifb. med nedlæggelse af pladserne afholder kommunen. Så det eneste, der

stemmes om, er hvorvidt kvarteret og især de nordlige gader ønsker et fællesareal på bekostning af 2-3 parkeringspladser pr. gade.

Da vi startede vores dialog med TMF sørgte vi ind til en midlertidig nedlæggelse af parkeringspladser, som de med succes har gjort i Lyngbyvejskvarteret om sommeren. TMFs holdning var dog, at kvarteret ville få mere gavn af en permanent løsning. TMF var mere opsat på at etablere en permanent løsning.

Er der interesse for at vi går videre med forslaget vil vi udbetjende et konkret forslag som tages op til afstemning på næste generalforsamling. Vi har brug for rådgivning fra en trafikplanlægger og søger derfor om at disse mulige omkostninger kan dækkes.



MERE FÆLLESAREAL

10.000 (for indledende rådgivning)

5. BUDGET OG FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT 2022

BESTYRELSENS DRIFTSBUDGET 2022

	Note	BUDGET 2021	BUDGET 2022
INDTÆGTER:			
Medlemskontingent for 393 huse		149.340	357.237
Renter		0	-10.000
Gebyrer, mæglere		2.800	3.500
Indtægt fra Boghandel		0	
Gebyrer, rykkere		2.000	2.000
INDTÆGTER I ALT		154.140	352.737
UDGIFTER:			
1. Rensning og vedl. af brønde og kloakker			
2. Vedligeholdelse af vand- og el-ledninger			
3. Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.	1	-15.000	-15.000
4.1 Initiativpulje		-20.000	-20.000
4.2 Juridisk og teknisk konsulentbistand el-skabe		-50.000	-70.000
4.3 Tidligere besluttet, Opdatering af håndbog		-200.000	0
6. Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling, tryk af 125 års jub. mv.	2	-31.500	-32.500
7. Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.	3	-51.000	-51.000
8. Ansvarsforsikringer og arbejdsskadeforsikring		-5.000	-5.000
10. Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.	4	-37.500	-36.500
11. Telefonomkostninger		-4.000	-4.000
12. Formandens og kassererens administration		-19.000	-19.000
13. Kommunikation		-5.000	-5.000
14. Hegnslegat, gaver m.m.		-20.000	-20.000
15. Anskaffelse og reparation af materiel		-10.000	-10.000
16. Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.	5	-114.500	-122.500
17. Honorar for konsulentbistand, advokat mv.	6	-100.000	-55.000
18. Hjemmeside på internet	7	-45.000	-10.000
UDGIFTER I ALT		-727.500	-475.500
Indtægt, Grundpakke, YouSee		877.270	985.728
5. Udgift, Fællesantenneafgift til YouSee		-877.400	-985.866
Overskud / Underskud		-573.490	-122.901

NOTER TIL DRIFTSBUDGET 2022

Note	REGNSKAB 2021	BUDGET 2022
Note 1, Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.		
Grafitti-abonnement	-11.954	-15.000
Grafitti andet	-9.347	
I alt	-21.302	-15.000
Note 2, Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling, tryk af 125 års jub. mv.		
Indkaldelse GF	-13.411	-13.000
Kilden	-15.898	-18.000
Omdeling	-1.500	-1.500
Fællesareal-udvalg	-1.313	
I alt	-32.121	-32.500
Note 3, Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.		
Materielkælder	-36.000	-36.000
Generalforsamling	-982	-15.000
I alt	-36.982	-51.000
Note 4, Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.		
Møder	-8.695	-10.000
Gebyrer bank, Nets, MobilePay	-7.509	-7.000
Experian, EDB-adm.	-5.925	-6.000
Kontingenter, abonnemeter, andet	-2.566	-1.000
Stemmesedler m.m.		-5.000
Bestyrelsesmiddag		-7.500
I alt	-24.696	-36.500
Note 5, Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.		
Fastelavn	0	-6.000
Børnenes Dag	0	-8.000
Sommerfest inkl. musik	-21.547	-15.000
Halloween		-2.000
Julemarked	-5.703	-8.000
Fyrværkeri/nytårskur		-15.000
Fejring post corona	-13.564	
Brændrøsdag	-849	
Fejring af Hornemann		
Afspæring af torv		-6.500
Telt sommerfest		-31.000
Telt julemarked	-28.125	-31.000
I alt	-69.787	-122.500
Note 6, Honorar for konsulentbistand, advokat mv.		
Konsulentbistand, advokat	12.500	-55.000
Konfliktmægling	0	
I alt	12.500	-55.000
Note 7, Hjemmeside på internet		
Netsite, hosting	-2.385	
TYPO3 WEB Support, hosting	-7.063	-7.603
Opdatering af hjemmeside	-22.313	-2.398
I alt	-31.760	-10.000

Kontingentet har fra og med 2016 været nedsat, med det erklærede mål at nedbringe foreningens formue.

Foreningens økonomi er nu nået til et punkt, hvor bestyrelsen finder det rigtigt at fremlægge et budget mere i balance, inden eventuel indregning af forslag der vedtages af generalforsamlingen.

Kontingentet for året 2022, inden indregning af forslag vedtaget af årets generalforsamling, foreslås sat til 909,00 kr.

KONTINGENT 2022

	REGNSKAB 2021	BUDGET 2022
KONTINGENTFORSLAG:		
<i>Medlemskontingent</i>	380	909
<i>Grundpakke til YouSee</i>	2.220	2.567
<i>Kontingentforslag inkl. 1 grundpakke</i>	2.600	3.476
 <i>Ekstra husstande med adgang til grundpakke vil blive faktureret med</i>	2.220	2.567

FORSLAG STILLET AF MEDLEMMER

Medlemskontingent ekstra:

Forslag 4A, Overtrædelse af foreningens regler overdrages til ekstern part	200.000	509
Forslag 4B, Opstilling af ladestandere til elbiler	550.000	1.399
Forslag 4C.1, Leg i gaderne	180.000	458
Forslag 4C.2, Ophold i gaderne	300.000	763
Forslag 4C.3, Flere fremtidige fællesarealer	10.000	25

6. VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER OG SUPPLEANTER

- Tre bestyrelsesmedlemmer er på valg: Peter Faurhøj, Jakob Bjerre og Jacob Ingvarsen. Alle tre modtager genvalg.
- To suppleanter er på valg. Christel Teglers og Ane Stenbak. Begge modtager genvalg.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle der ønsker at stille op til bestyrelsen formidler et valgindlæg via hjemmeside og Facebook, så beboerne i god tid kan tage stilling til kandidaternes motivation og tilgang.

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

7. VALG AF REVISORER OG REVISORSUPPLEANT

Johan Alsøe genopstiller.

8. EVENTUELT

