

Referat af Generalforsamlingen

Referat fra ordinær generalforsamling i Husejerforeningen Strandvejskvarteret 26. februar 2013 klokken 19.30 på Svanemøllens Kasserne

50 huse var repræsenteret.

Dagsorden

1. Velkomst
 2. Valg af dirigent
 3. Bestyrelsens beretning
 4. Foreningens regnskab 2012
 5. Forslag til beslutning
Forslag om ændring af vedtægter. Opkrævning af gebyr ved manuel opkrævning og præcisering af omkostningsdækning ved rykkere og retlig inddrivelse.
Forslag om nedsættelse af arbejdsgrupper til udarbejdelse af plan for ændringer i Kildevældsgade og på torvet med henblik på forbedring af trafiksikkerheden og sammenhængskraften mellem kvarterets nordlige og sydlige del
Forslag om opsætning af hjertestarter i kvarteret ved Lene Lerche-Thomsen
 6. Budgetforslag 2013
 7. Orientering fra Energigruppen
 8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen
På valg er Ole Graugaard og Jan Væver og som suppleant Claus Engelsen
 9. Valg af revisor og revisorsuppleant
 10. Eventuelt.
-

Deltagere fra bestyrelsen: Ole Graugaard, Benditte Skyhøj Olsen, Jan Væver, Chris Pethick, Grete Kladakis og Claus Engelsen (suppleant) og uden for bestyrelsen: Lars Bjerregaard (kasserer).

1. Velkomst

Formanden bød velkommen til generalforsamlingens nye og gamle husejere og opfordrede til, at flere husejere møder op til de kommende generalforsamlinger.

2. Valg af dirigent

Peter Lambert blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

3. Bestyrelsens beretning

Formanden, Ole Graugaard gennemgik bestyrelsens beretning, som var udsendt inden generalforsamlingen. Arbejdet med udrulning af ledningsnettet udføres af YouSee, og især hjørnehusejere og deres naboer har været meget berørt af arbejdet. Formanden takkede disse for deres tålmodighed. Der har været nogle ekstraudgifter ved nødvendigt gartnerar-

bejde i forbindelse med beskæring af haver før arbejdet kunne udføres. Efter vinterpausen mangler vi de to sidste karreer og YouSee planlægger at gå i gang i uge 11 igen. En husejer havde fået klippet beplantning ned uden grund. På et spørgsmål fra Kildevældsgade 14 blev der svaret, at de nye bokse er eller vil blive tinglyst på husene. Bestyrelsen vil afklare dette med YouSee.

Det blev foreslået, at der planlægges en fælles evaluering, når arbejdet er færdiggjort af hensyn til YouSees videre arbejde andre steder. Ole Graugaard ville gerne stå som modtager af evalueringer fra husejere og formidle dem til YouSee.

Papircontainere

Diskussionen om placering af papircontainere var oppe på sidste generalforsamling, hvor bestyrelsen havde orienteret om, at kommunen ville sætte papircontainere ud til husene.

Der blev forespurgt, om den nye regel om yderligere affaldssortering også gælder i kvartret. Dette svarede bestyrelsen nej til, da ordningen gælder udlejningsejendomme med mindst 5 lejemål. Mindre containere kan bestilles gennem kommunens hjemmeside.

Ulla Liberg foreslog, at man kunne dele en container med en nabo. Bestyrelsen foreslog, at den ene nabo kunne stille den ene container ned i kælderen, og at naboerne deles om en container.

Bestyrelsen roste Brøndrenserdagen som et rigtigt godt initiativ fra bl.a. Jørgen Frederiksen. Formanden håber, at det vil blive taget op igen.

Gaderne

I Berggreensgade er der problemer med de store rønnetræer, fordi rødderne vokser op i asfalten og ødelægger den. Asfalten er derfor blevet repareret, efter at træerne er blevet beskåret. Der er mulighed for, at det går ud over de træer, der er blevet beskåret. Men det var nødvendigt for at bevare asfalten hel.

I sydgaderne vil der blive sat Paradisæbletræer, fordi der ikke kan plantes rønnebærtræer, hvor der tidligere har stået rønnebærtræer. Bestyrelsen har lavet en vedligeholdelsesaftale med en ny gartner. Flere nævnte, at der er behov for beskæring, f.eks. på hjørnet af Kildevældsgade, hvor der er lav beplantning, der tager udsynet i Kildevældsgade. Det er kommunens opgave i Kildevældsgade, men bestyrelsen opfordrede til, at man bruger "På Giv et praj-funktion", der er en opgavefunktion, hvor man kan melde til kommunen, at der er behov for beskæring m.v.

Trafik

Trafikken er blevet værre, parkeringsproblemerne ligeså.

Thorkild Groving orienterede om arbejdet med Nordhavnsvej. Det er foran sin tidsplan og bliver færdig ult. 2015. Østerbrogade er med i bydelsplanen, og der er tegnet på ny stil, mere grønt. To køreplaner, parkering. Der er et cykelstiprojekt i gang i forbindelse med Svaneølleruten, der går langs med banelegemet, på to broer over Helsingørmotervejen og Lyngbyvej og videre over mod vest.

Adriaan Schelling orienterede om områdefornyelsen i Sankt Kjeldskvarter, der er i gang med et klimatilpasnings-projekt til afledning af regnvand. Det vil kunne udnyttes rekreativt. De to gader, der skal bære dette, er Kildevældsgade og Tåsingegade. Områdefornyelsen har målt trafik og hastigheder for et år siden, og der vil ske nogen omlægning af den kollektive trafik. Lone Nørmark stillede et spørgsmål, om det kunne tillades, at man parkerer i legega-

den om aftenen. Adriaan Schelling besvarede dette med et nej. Det er ikke muligt at ændre parkeringsforbud i opholds- og legeområder.

Ole Graugaard orienterede om, at bestyrelsen mener, at det er vigtigt at fastholde, at kvarteret forbliver grønt, og at den såkaldte 50 procents regel (maksimalt 50 % belægning) er vigtig også af hensyn til absorbering af regnvand. Det blev foreslået, at man kunne overveje at tillade belægnings, der giver et grønt præg, og at det derfor kunne overvejes at ændre reglen.

Formanden: Det er en regel, som bestyrelsen ikke har mulighed for at håndhæve.

Flere husejere bakkede op om dette, fordi den grønne belægning sikrer, at der er biodiversitet i haverne. Desuden sikrer det mod regnvand i kældrene. Det blev fastslået, at det er vigtigt at blive ved med at diskutere emnet for at sikre, at haverne forbliver grønne.

Der var et forslag fra Heisesgade 38 om, at der kunne laves cykelparkering for enden af gaderne for at løse husejernes problem med manglende plads til cykler mv. i forhaverne. Formanden forklarede, at vejarealerne skal være frie, så et udrykningskøretøj skal kunne komme rundt. Men at forslaget tages op på næste generalforsamling, hvis nogen ønsker at fremsætte det.

Kommunikation Kilden

Formanden takkede de to redaktører for et meget fint arbejde med udvikling af Kilden. Den er vi stolte af. Facebook anvendes til al hurtig kommunikation om løst og fast. Vores hjemmeside: www.Strandvejskvarteret.dk skal gøres mere stationær, men med en midtersektion til bestyrelsen og Energigruppen mv.

Der har været afholdt ni arrangementer i kvarteret i 2012. Det er meget flot af et kvarter som vores. Bestyrelsen takkede alle de frivillige - uden dem ville kvarteret ikke være det, som det er, nemlig et rart, levende og unikt kvarter.

Facader

Trapper i baghaver er ofte et problem for naboer, hvis der er store reposer og reposer har hidtil skullet godkendes i kommunen efter forudgående høring af foreningen i henhold til lokalplanen. Kommunen har i efteråret meddelt foreningen, at størrelsen af en repos nu er omfattet af bygningsreglementet af 2010, kapitel 3.2.2. Derfor skal bestyrelsen ikke længere høres – der er ganske enkelt ikke længere tale om en dispensation fra lokalplanen. Beboere er dog stadig velkomne til at kontakte bestyrelsen for råd og vejledning, inden man sender ansøgning til kommunen.

Problemstillingen med Bohn Ejendommens ændringer af to huse i H.C. Lumbyes Gade, der betød, at der blev lavet lyskasser ud til gaden og gennembrudt fundamentet i strid med lokalplanen. Dette er nu heldigvis i det ene af de to tilfælde ved at blive reetableret i forlængelse af den afgørelse, som Naturklagenævnets afgørelse af 2007 traf om, at ændringerne var ulovlige. I det andet tilfælde er ejendommen under salg og ejendomsmægleren er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal lovliggøres.

I en anden sag er der sket brud på facaderegulativet ved et gennembrud i facaden til gårdsiden. Kommunen har mod forventning godkendt ændringen. I henhold til lokalplanen og foreningens facaderegulativ må ændringer i facader – både til gade- og gårdside kun ske, hvis bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares, men det fremgår også, at gemsimen ikke må gennembrydes.

Dette indebærer, at eksempelvis franske altaner i kvisten kun må etableres, hvis gesimsen ikke gennembydes eller fjernes helt eller delvist.

En husejer har i sommer søgt om kommunens tilladelse til at få en efterfølgende godkendelse af en fransk altan, som var etableret i kvisten, og hvor netop hele gesimsen var blevet fjernet ved samme lejlighed.

Kommunen har her i januar besluttet at give husejeren en efterfølgende godkendelse af den franske altan med den begrundelse at bredden på de eksisterende murhuller og kvisten er bevaret. Kommunen har her valgt at bortfortolke kravet om, at de oprindelige gesimser skal bevares og dermed tolke lokalplanens og facaderegulativets bestemmelse radikalt anderledes, end kommunen hidtil har gjort. Kommunen har således ikke tidligere på noget tidspunkt været tvivl om, at en fransk altan kun kunne tillades, hvis gesimsen også blev bevaret. Heller ikke i bestyrelsen eller blandt de tidligere bestyrelsesmedlemmer, som sammen med kommunen udarbejdede lokalplanen har der været tvivl om, hvordan bestemmelserne skulle fortolkes.

Da kommunens tilladelse er i åbenbar strid med de intentioner, som ligger til grund for lokalplanens vedtagelse i 1992 at bevare det oprindelige ved vores kvarter, og da kommunens tilladelse er et brud på 20 års administration af lokalplanen, har bestyrelsen anket kommunens tilladelse til Naturklagenævnet.

Bestyrelsen mener, at det er vigtigt at fastholde husenes særkendetegn med ens facader.

Den pågældende husejer fortalte om naboer med samme franske altan på 2. sal i husene omkring. Formanden nævnte, at bestyrelsen ikke kan gøre noget ved forkerte ombygninger, der er sket før facaderegulativets ikrafttræden. Det er i øvrigt heller ikke muligt for bestyrelsen at se de ændringer, der blev foretaget i gårdene. Derved var bestyrelsen afhængige af at blive gjort opmærksom på dem.

Husejeren ønskede en præcisering af beskrivelsen af mulighederne for husfacaderne bagtil. Husejeren mente, at det er uklart, hvad kravene er. Han havde derfor følgende forslag til regulativet: "Bestyrelsen sikrer i et regulativ en tydeliggørelse af de forandringer, der kan tillades på bagsiderne af husene i kvarteret i lighed med, hvad der findes for husenes forside facader. Herunder præciseres hvor og hvordan franske altaner og havedøre kan placeres og se ud og hvilke farver døre og vinduer i området i sin helhed kan indmales i. Denne præcisering forelægges foreningens ordinære generalforsamling til endelig godkendelse senest i 2014."

Bestyrelsen anførte, at en ændring som denne ikke ville gøre reglerne klarere. Desuden er baggrunden for foreningens anke til Naturklagenævnet, at kommunen har ændret fortolkningen af den eksisterende lokalplan og derfor vil en ændring i facaderegulativet ikke ændre ved dette.

Forslaget blev afvist af dirigenten, da det ikke var fremsendt rettidigt iht. reglerne inden generalforsamlingen.

Christian Sonne, Heisesgade 49, forklarede uddybende, at baggrunden for at få den bevarende lokalplan var, at det indtil da alene havde været husejerforeningens opgave at bede husejere overholde regulativerne, hvilket er uoverkommeligt og også ville indebære, at foreningen i sidste ende skulle sagsøge medlemmer. Det er nu kommunen, som har denne påtalepligt og – ret. Kommunen har skiftet holdning og mener nu, at noget alle har været enige om var ulovligt, nu pludseligt er lovligt.

På et spørgsmål om, hvad har denne sag vil koste i advokatomkostninger, svarede Peter Lambert, at han påtager sig mange opgaver for bestyrelsen uden honorar, men i nogle sager, der kræver et ikke-uvæsentligt arbejde, tager han et reduceret honorar, typisk på 1/3 af et normalt honorar.

Beretningen blev taget til efterretning.

4. Foreningens regnskab 2012

Kassereren gennemgik regnskabet for 2012 og nævnte bl.a. at foreningen i 2012 havde en indtægt på 62.301 kr. på grund af en indbetaling af et udlæg fra 2011 i forbindelse med en forsikrings sag. Generelt havde vi i 2012 brugt færre penge til YouSee end budgetteret, fordi arbejdet ikke er færdiggjort.

Regnskabet blev godkendt.

5. Forslag til beslutning

1. Forslag om nedsættelse af arbejdsgrupper til udarbejdelse af plan for ændringer i Kildevældsgade og på torvet med henblik på forbedring af trafikikkerheden og sammenhængskraften mellem kvarterets nordlige og sydlige del.

Ole Graugaard præsenterede forslaget om, at en arbejdsgruppe overvejer, hvordan kvarteret kan få større glæde af torvet og større sammenhængskraft i kvarteret. Der var tilslutning til forslaget, og flere meldte sig til arbejdet i gruppen: Arbejdsgruppens medlemmer vil senere blive offentliggjort.

2. Forslag om opsætning af hjertestarter i kvarteret

Lene Lerche-Thomsen præsenterede forslaget og foreslog desuden, at der nedsættes en arbejdsgruppe med tre anæstesifolk og evt. en fra bestyrelsen. Prisen for en hjertestarter er ca. 20.000 kr. Den skal opdateres hvert 5. år ligesom batteriet skal udskiftes. Forslaget blev vedtaget og arbejdsgruppen vil blive nedsat. Ulla Liberg nævnte, at redaktionen af Kilden vil lave et kort over de nærmeste hjertestartere.

3. Forslag om ændring af vedtægter. Opkrævningsgebyr ved manuel opkrævning og præcisering af omkostningsdækning ved rykkere og retlig inddrivelse.

Da en ændring af vedtægterne kræver et kvalificeret flertal og da mindre end 50 % af husstandene var repræsenteret ved generalforsamlingen, var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig, og bestyrelsen frafaldt derfor forslaget.

Bestyrelsen opfordrede i stedet husejerne til at tilmelde sig BetalingsService.

6. Budgetforslag 2013

Efter budgettets udsendelse er bestyrelsen blevet klar over, at det nye kælderlokale i Hornemansgade 36, der skal erstatte det gamle kælderlokale i Hornemansgade 28 – der var blevet for småt og ikke fungerende ordentligt – koster ca. 12.000-13.000 kr. mere i 2013 end det udsendte budget for 2013. Desuden er der en forventet merudgift fra YouSee på grund af etableringsudgifter, som ikke var indeholdt i aftalen. Udgiften er ikke endeligt

kendt, men forventes at kunne udgøre op imod 100.000 kr., som heller ikke var med i det udsendte budget for 2013.

Da det gamle kælderlokale var opsagt, men kontrakten for det nye kælderlokale endnu ikke underskrevet, bad bestyrelsen derfor om generalforsamlingens tilslutning til, at det nye kælderlokale kan lejes. Generalforsamlingen godkendte leje af det nye, dyrere lokale.

Kontingentet til husejerforeningen inkl. Grundpakken til YouSee for 1 husstand bliver i 2013 kr. 2.500 og kr. 2.400 for Østerbrogade.

Budgettet blev godkendt.

7. Orientering fra Energigruppen

Energigruppen

Søren Borch viste en energifilm, som Energigruppen har lavet i kvarteret. Der var stor ros til filmen, som sætter fokus på energiproblemstillinger i vores huse. Filmen kan ses på www.strandvejskvarteret.dk

Søren Borch gennemgik herefter de nye informationer om energiforbruget i mange af husejerne, der er skaffet ved, at husejere har udfyldt Energigruppens skema. Alle blev opfordret til at udfylde et skema for deres eget hus, idet det vil give meget nyttige oplysninger både til husejeren og til kvarteret som helhed.

Flere husejere, bl.a. Kristian, Kuhlausgade 38, ønsker at bidrage til, at foreningen får en ordning, så det er nemt at få et tilbud fra en VVS-installatør. Der har været møde med en VVS'er før jul og nu en ny VVS'er, der vil gå ind på nogle rammevilkår, som kan ses på hjemmesiden. Testfasen er snart afsluttet. Den endelige ramme vil blive lagt på hjemmesiden, hvor VVS'eren gennemgår en række standardopgaver til en pris for i alt 400 kr.

Hjemmesiden fra Energigruppen er blevet meget god og fyldig.

Gruppen har andre projekter i gang, bl.a. overvejelser om puljekøb. Jørgen Frederiksen omtalte, at gruppen vil arbejde med isolering. Som i 2012 vil der blive afholdt et energimøde for, at husejere kan lære deres fjernvarmeanlæg at kende. Desuden er der mulighed for at deltage i særlige grupper.

8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen

På valg var Ole Graugaard og Jan Væver og suppleant Claus Engelsen
Alle tre blev genvalgt.

Formanden opfordrede desuden flere husejere til at overveje at opstille til bestyrelsen.

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

Søren Friis-Mikkelsen og Jørgen Vestergaard blev genvalgt.

10. Eventuelt

Jørgen Frederiksen nævnte, at han havde fået tilsagn fra arkitekt Jan Gehl, der er ekspert i livet mellem husene, om at han gerne vil deltage i et møde om torvet, når der dannes en gruppe.

Formanden takkede dirigenten for god mødeledelse og deltagerne for deres deltagelse og hævdede herefter generalforsamlingen.

Referent: Grete Kladakis