



Generalforsamling for Husejerforening Lyngbyvejskvarteret - 2022

Kulturshuset indre By, den 18.5.2022

Formanden bød forsamlingen velkommen og mindede om at tilmelde sig DEAS i e-boks, så man fremadrettet kan modtage bestyrelsens nyheder derigennem.

1) Valg af dirigent

Erik Hagelskjær, RBG54, blev valgt og konstaterede at GF var lovligt indkaldt jf. vedtægter.

2) Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf

Formanden, Peter Bogh, præsenterede den nuværende bestyrelse samt suppleanter. Formanden fortsætter bagefter med sin beretning om året der gik.

Suppleanterne har som sædvanligt deltaget aktivt i bestyrelsen og bidraget på lige fod med de ordinære medlemmer. Desværre fortsætter hverken Mikael eller Jakob som suppleanter. 1000 tak for jeres indsats og I er meget velkomne en anden gang.

Stor tak til planteudvalget gør en kæmpe indsats for at forskønne og forgrønne vores kvarter. Desværre er der også nogen, der gør en indsats for at ødelægge beplantningen omkring træerne med biler, cykler osv. Det er smadderærgerligt, og vi har lige fået ny beplantning i alle bedene.

Arbejdet i servitutudviklingsudvalget har ligget stille under Corona perioden, men nu er det igangsat igen. Der har været afholdt møde, hvor vi gennemgik de gode kommentarer, som Dissing+Weitling har givet til den nuværende Håndbog for Husejere, hvor de har givet forslag til opdateringer. Herudover har vi gennemgået Dissing+Weitling's registreringer af ejendommene i kvarteret for at analysere, hvilke afvigelser til servitutterne, der er. I 2022 har vi i marts afholdt den anden workshop med en pæn deltagelse af kvarterets ejere, hvor vi primært gennemgik vores analyse af de afvigelser, der er. Der er faktisk kun ca 10% af vores ejendomme, der ikke har anmærkninger af en eller anden art. På workshoppen drøftedes hvordan vi i kvarteret kunne tolke servitutterne og vil i forbindelse med en efterfølgende workshop komme med forslag til fremtidig fortolkning af servitutterne herunder oplæg til opdateret indhold af Håndbog for Husejere. Planen er, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling kun med servitutterne og Håndbog for Husejere som emne.

Områdets servitutter er pålagt den enkelte ejendom og påtaleberettigede er husejerforeningen, ved servitutudvalget, naboer i foreningen (som er påvirkede) og kommunen. Selvom servitutudvalget holder øje med kvarteret, er det ikke alting som vi får øje på. Derfor er man som nabo i sin fulde ret til at påtale en overskridelse, man bliver opmærksom på. De senere års megen omtale og workshops om servitutovertrædelser i forbindelse med Servitutudviklingsudvalgets arbejde har givet en god effekt. Vi får mange henvendelser fra husejerne, for at få råd og vejledning i at overholde reglerne og få indberetninger om mulige overtrædelser. Pga. servitutudviklingsudvalgets igangværende arbejde fokuserer vi på afhjælpningssiden mest på enkeltstående overtrædelser af reglerne. 'Typiske' overskridelser skal behandles samlet og det bliver de på baggrund af udkommet af servitutudviklingsudvalgets arbejde.

Sidst år fik vi lavet en status på vores kloakker og vandforsyning, som blev fremlagt på generalforsamlingen og som også ligger på foreningens hjemmeside. Ved gennemgangen blev fundet 16 kritiske skader, som vi er forpligtet til at få udbedret pga. risiko for rottegener. Bestyrelsen har entreret med ekstern rådgiver om at stå for udbud og ledelse af udbedringsarbejdet. Det forventes gennemført efter sommerferien 2022. Der blev afholdt informationsmøde om kloakkerne og vores muligheder for reovering den 27. april. Der er endnu ikke taget stilling til, hvordan foreningen vil tilgå reoveringen af kloakkerne. Dette tages op på en senere generalforsamling. For at få nærmere kendskab til tilstanden for hele vores kloaknet iværksættes tv-inspektion af den resterende del af kloaknettet. Det er forventeligt, at dette vil medføre yderligere behov for akut udbedring af skader. Der vil under alle omstændigheder i fremtiden komme store udgifter til reovering af kloakkerne. For at udvise rettidigt omhu foreslår bestyrelsen, at kontingentet til foreningen sættes op med 5.000 kr. om året i 2023 og til 10.000 kr. om året fra 2024. Dette forventes i første omgang at kunne dække udgifterne til de akutte reparationer, men vil ikke være tilstrækkeligt til en egentlig reovering eller udskiftning af kloakkerne. På baggrund af rapporten om kloakkernes tilstand er det bestyrelsens meget foreløbige vurdering, at prisen for udbedring af akutte skader vil være ca. 10 mio. kr., strømpeforing vil koste ca. 35. mio. kr. og total udskiftning vil koste ca. 110 mio. kr. Dette er penge som vi selv skal betale, da det er os, der ejer kloakkerne.

Vi har måtte reparere vore gamle elledninger. I toppen af Valdemar Holmers Gade havde flere husstande svigtende elforsyning. Da fejlen blev lokaliseret til en tidligere reparation, blev det besluttet at udskifte kablet, hvilket blev udført i det tidlige forår.

I efteråret startede Beth Stær et initiativ for at undersøge interessen for en el-bil deleordning her i kvarteret. Da bestyrelsen på sidste generalforsamling var blevet bedt om at undersøge muligheden for ladestationer for el-bil i kvarteret, gav det mening at vi delte information om denne del. Det viste sig at være relativt dyrt at få trukket kabler og tilsluttet den nødvendige kapacitet, og vi har derfor søgt andre muligheder for samarbejde med udbydere af lade-løsninger. Dette er fortsat på indledende stadie.

I løbet af efteråret vil kommunen opstille to affaldsbeholdere i hver forhave med opdeling til flere fragmenter af affald end de nuværende kan rumme. Ordningen med fælles papbeholdere er en succes og fortsættes. Der bliver flyttet rundt på særlige affaldsbeholdere til papir, så der aktuelt er samlet et stort antal på hjørnet af Eng og FFU. Det betyder også, at andre papirbeholdere hurtigt bliver fyldt op. Det er hensigtsmæssigt, at de fælles beholdere til indsamling af papir og pap er jævnt fordelt udover kvarteret. Det er kommunen, der bestemmer, hvor de skal stå, og lad være med at flytte rundt på dem. Det er til stor gene.

Bestyrelsen er påbegyndt på arbejdet med fremtidens plads på FFU. Bestyrelsens sladsudvalg har holdt konsultation med beboerne rundt om pladsen for at høre om perspektiver vedrørende pladsens fremtid.

Der arbejdes på, at beboerne rundt om pladsen kommer med et bud på, hvad fremtiden for pladsen kan være. I arbejdet indgår bl.a. forgrønning af pladsen, herunder sikring af pladsens træer, ændring af vejens status rundt om pladsen og udlægning af haver til ejendomme ud til pladsen – mulighed for nedgang til pladsen for hjørneejendomme ud til Lyngbyvejen er undersøgt og godkendt.

I forbindelse med etablering af en kommunal pulje til bl.a. finansiering af vejtræer, har bestyrelsen sammen med andelsforeningen Studsgaarden indsendt en ansøgning til kommunen om etablering af vejtræer på Studsgaardsgade. Vejtræerne vil blive placeret på en sådan måde at de de facto vil virke hastighedsnedsættende. Den samlede antal P pladser vil ikke blive ændret, da etablering af vejtræer vil ske inden for spærre zone i forhold til udkørsler.

Tak til Ulrik og redaktionen for at udgive Gadespejlet – det er til glæde for os alle og binder os sammen.

Spørgsmål til beretningen

Marianne, ENG 59: Findes der en plan for ejerskab af kloakkerne? Svar: Vi har hver især en stikledning, som samles til en brønd. Når brønden samler for flere, så er ledningen ejet af foreningen frem til vejen. Hvad er standen for Hofors del af ledninger? Det ved man faktisk ikke.

RBG19: Kloaker til baghaverne? Hvis de skiftes ud, skal det ske i samarbejde med kommunen. Har vi spurgt kommunen om de gerne vil overtages? Svar: Vi har ikke direkte spurgt kommunen, men forventer ikke at de siger ja. Der er dialog med kommunen ift. At få arbejdet med at separere regnvand og spildevand. Løsningerne skal se på kapacitet ift. Rørene, så der kan sikres at alt spildevand/regnvand kan tages i de nye røre, når der strømpeføres.

Sanne RBG31: På informationsmødet blev der fortalt at der skulle undersøges mere ift. kloakkerne. Kan undersøgelser deles når der skal leves tilbud? Svar: Undersøgelser og TV-inspektioner ejer foreningen selv. Foreningen har dokumentation og billeder liggende, og det vil også være tilfældet med nye undersøgelser.

LV 49: Hvem beslutter hvilken løsning bliver igangsat? Svar: Det er generalforsamlingen.

HPØ 52: Er det rigtigt, at skaderne, der er set, skal repareres? Har man haft overvejelser om man overhovedet skal undersøge mere? Svar: det er de kritiske skader der skal repareres (huller hvor rotterne kan komme ud, eller brønde der falder sammen). Det er rigtigt, at en TV-inspektion af kloaksystemet i kvarteret vil medføre at vi vil have flere skader der skal udbedres.

Beth ENG 23: Hvad har undersøgelserne kostet? Har man en ide om hvor mange reparation de medfører? Svar: Der er fundet 16 kritiske skader. Skaderne er sendt i udbud er der tre kloakmester, som svarer den 2. juni. Vi regner med omkring en million. Hvis der undersøges, kan man estimeret på 40 skader i alt. Hvor hurtigt skal man udbedre skade efter den er optaget? Kan det blive et økonomisk problem? Svar: Vi ved det ikke før vi får undersøgt det hele. Forholdene er ikke de samme på alle gader, det kan være afhængig af jordbundsforholdene.

Charlotte LYNG49: Hvis vi reparer, så kan vi komme til at udskifte det vi lige har repareret hvis vi vælger at udskifte det hele? Svar: Det er rigtig.

René RBG19: Er det hele ikke en afvejning imellem midlerne og kloakkernes tilstand? Svar: Hvis vi kigger på den helt forkromede løsning, så kan vi også se ind i hvorvidt det giver mening af have kloak i baghaverne. Generelt vil der være behov for meget dialog med kommunen. Der kommer en del dialog, og der er behov for at inddrage husejere med i processen.

Per VHG7: Hvad betyder god dialog ift. pladsudvikling, og hvad er processen fremadrettet? Svaret: Der tages afsæt i pladsens beboers ønsker, og ikke i hele kvarterets ønsker. Vi arbejder på et forslag, og håber at vende tilbage efter GF.

RBG 9: Ikke alle referater fra bestyrelsesmøderne findes på hjemmesiden – kan den opdateres? Svar: Det ser bestyrelsen på.

3) Fremlæggelse af regnskabet 2021 til godkendelse

Kassereren fremlægger regnskabet. Regnskabet stemmer.

Spørgsmål til regnskabet:

Elisabeth VH6: Hvorfor bruger vi Danske bank som bank, og ikke en mere ansvarlig bank? Svar: Der har været en lignende diskussion for nogle år tilbage.

Torben HPØ18 (tidligere kasserer): Det har været undersøgt tidligere, og man fandt ud af at Nordea ville ikke have foreningen. Kasserer bekræfter og supplerer ved at bemærke at bestyrelsen også har pligt om at sikre, at foreningens midler ikke går tabt, og derfor vil det formentlig altid være en af de store banker i Danmark.

Jette RBG 25: Ikke hele foreningen er enig i tidligere fremsatte bemærkninger. Det er bestyrelsen der skal finde hvilken løsning er bedst.

På baggrund af diskussionen tages til referat at der har været kommentarer ift. hvilke pengeinstitutter foreningen har sine midlerne i.

Regnskabet bliver godkendt.

4) Behandling af forslag fra bestyrelsen

Ad1)

Peter Bogh, formanden, kvalificerer forslaget. Forslaget skal hjælpe at gøre generationsskifte i bestyrelsen mere enkelt og glidende.

Jacob Studxx: Betyder ændringen at bestyrelsen skifter formand hver gang der er valg? Svar: Bestyrelsen konstituerer sig efter hvert valg, så i princippet ja. skal skifte hver gang.

Jacob RBG19: Taler imod bestyrelsens forslag.

VH6 Elisabeth: Mener, at det er udemokratisk hvis formanden ikke er valgt af generalforsamlingen. Generalforsamlingen ønsker at gå ud af døren, vidende hvem formanden er.

Asbjorn Stud 14: Vil bestyrelsens konstituering blive offentliggjort? Svar: Ja.

Torben HPØ18: Hvad hvis bestyrelsen ikke er enig? Svar: Det er vigtigt at være fleksibelt, og bestyrelsen forventer ikke at der vil komme problemer ud af ændringen

XX: Er det kun formandsposten der er udfordring til at få kandidater, eller er det også de andre poster? Svar: Det er rigtigt at det er svært at få afløser på både formand eller kasserer – det er generelt ikke nemt at få dem besat. Generelt er der heller ikke mange kandidater til de andre poster.

XX: Hvordan skal forslaget løse problemstillingen? Svar: Forslaget giver mulighed for at finde en formand internt, og derfor behøver man ikke som menig medlem af generalforsamlingen at træde foran forsamlingen og blive valgt, hvilket kan afskrække potentielle kandidater.

RBG60: Det kunne jo være at en fra bestyrelsen ville stille op.

Bemærkning fra bestyrelsen: Formanden valgt på generalforsamling betyder at formanden er mere kendt. Menige medlemmer kendes mindre, og det er ikke hensigtsmæssigt.

Bemærkning fra bestyrelsen: Det er ikke kun teknikalitet, det er også et signal om at ville fællesskab, og om at støtte op om formandens arbejde.

Forslaget er vedtaget.

Ad2)

Forslaget er vedtaget

Ad 3)

Forslaget er vedtaget

Ad 4)

Bestyrelsen kvalificerer forslaget, og præciserer at forslaget ikke betyder, at kvarterets fremtidige udvikling slavisk skal følge planen. Planen skal ses som en hensigtserklæring, som også kan bruges i fremtidige ansøgninger til fondsmidler osv.

VHG31 Tina: Der er dele af helhedsplanen som omfatter reovering af vejene - skal man ikke se på det samtidig med kloakkerne? Svar: Ja, tanken med helhedsplanen startede med klimasikring. Man fandt ud af at der faktisk ikke er behov for det, efter snak med Hofor og kommunen. Planen er dog et redskab til at kunne vise hvilke retning kvarteret vil udvikle sig i, som kan bruges i de enkelte projekter. Projekterne skal selvfølgelig udarbejdes konkret, men helhedsplanen er en pejling.

Hans Henrik FFU24: Fremlæggelsen er den originale undersøgelse fra arkitekterne, uden nogle kommentarer fra beboerne, som kom frem i de forskellige workshops. Svar: Det er rigtigt.

Merian ENG 26: Merian var med i bestyrelsen da arbejdet med planen startede. Bemærker at der er fem ord der opsummerer visionen for kvarteret, og der er ingen tvivl om at alle vil blive hørt. Det er en forløsning at kunne stemme om den på en overordnet plan.

Helle RBG 25: Der er et generelt ønske om bedre parkeringsløsninger, bedre affaldsløsning osv.

Mogens Stud 66: Har vi egentlig mulighed for flere økonomiske udgifter ift. Kloakprojekter? Svar: Det er rigtig at kloakprojektet overskygger det hele. Men samtidig er det klart at det er svært at tage dialog med kommunen når der ikke er en klar retning – f.eks. når vi taler med kommunen om mulighed for cykelparkering. Dialogen koster ikke penge, men sætter elementer på plads.

XX Eng 26: Bemærker at der ikke er lagt op til at der bruges alle midler til det, det skal bruges til at søge om midler.

Per xx: Er det rigtig forstået at der er intet konkret der beslutes i dag? Svar: Ja, det er.

NN: Det skal være skriftlig afstemning.

Forslaget er vedtaget.

Ad 5)

Mogens Stud 66: Har de husejere fået besked om de reparationer der skal udføres? Svar: Der har været dialog med husejere om besigtigelse. Husejere vil blive informeret når reparationer udføres.

Henrik xx: I løbet af 5 år vil hver ejendom have betalt 40.000 kr. God ide at lave en udjævning. Forslaget er for sparsomt – der mangler statut på den, hvordan midlerne administreres osv. Der mangler også en konkret plan for hvad midlerne skal bruges til. Svar: 5000 er forslaget til 2023. Der er midler til at foretage reparationer for de 16 identificerede skader. Generalforsamlingen kan bestemme i næste år om at beløbet skal ændres. Hvis TV inspektionen viser, at der er mindre skader end forventet, så er beløbet på 10.000 kr. i 2024 måske for højt. Der skal også tænkes på, at de beboer, der har været der i lang tid, har haft mindre udgifter. Kassereren præciserer, at midlerne administreres i separat regnskab, på foreningens konto i Danske

Bank. Det er bestyrelsen, der beslutter når der skal laves udbedringer, da der ikke er tid at gå til generalforsamling hver gang.

Klaus xx: Vi ønsker at øge foreningens formue. Vi skal ikke gøre det for kompliceret, og derfor foreslås en enklere forslag. Forslaget skal omdøbes til at foreningens formue øges mhp. At kunne modstå udgifter til forsyninger.

Benthe ENG23: Hvordan hænger forslaget sammen med budgettet for de tre næste år? Svar: I år er det svarende til reparationer til de 16 problemer. Budget i årene efter er lagt ud efter forventninger til øgede udgifter.

Marianne FFU3: Bestyrelsen skal i dialog med kommunen for at se om der er mulighed for medfinansiering.

Pernille RBG45: Hvad betyder "ejendom" i forslaget? Svar: Man skal forstå hus. Tillægsspørgsmål: Separatkloakering – kan vi blive fritaget for det? Svar: Der er ingen planer fra kommunens side for vores område pt. vi tager en dialog med kommunen omkring de fremtidige krav.

Kasper ENG 33: Foreslår at skrive "at der etableres en opsparing".

Mogens Stu 66: Vi skal ikke skrive noget om 2024, for det kan have betydning for salg af ejendom. Svar: Rapporten er allerede ude, og det er kendt at der vil være en større udgift.

Dirigent forslår at stemme på forslaget, og herefter med to ændringsmuligheder: Ændring 1 – Fond ændres til formue, og ændring 2 – beløber på 10.000 kr. i 2024 nedsættes til 5.000 kr. i 2024.

Forslag med ændring 1 vedtages.

AD 6)

Klaus: Det kan ikke være bindende. Svar: ja, det er eneste der er bindende er 20.000 kr. i 2022. Derefter kan der principielt komme et nyt forslag for 2023 og frem.

Peter VHG8: Det bliver fortalt at Gadespejlet vil genpublicere artikel om kvarterets historie.

Forslaget er vedtaget

5) Behandling af indkomne forslag

Ad 1) Forslaget falder

Bestyrelsen har været i dialog med forslagsstilleren.

Ad 2) Forslaget vedtaget

Jesper stud14: Er vejtræer nok til at nedsætte hastigheden? Svar: Hvis man oplever en smallere vej, så kører man langsommere.

Eng 33: Bemærker at arbejdet kan fortsætte uanset afstemning på grund af tidligere vedtaget forslag.

6) Fremlæggelse af budget for 2022 og beslutning

Kasserer præsenterer budgettet.

Helle xx: Ift. graffiti på hjørner, ville man kunne man spare penge på at sælge hjørner til kommunen? Svar: Kommunen ejer hjørnerne.

Budgettet er vedtaget.

7) Fastsættelse af kontingent og gebyrer

Punkt 7 er vedtaget.

8) Fastsættelse af honorar for tillidsmænd for 2023

Punkt 8 er vedtaget.

9) Valg af tillidspersoner

Klaus bliver genvalgt som næstformand. Per bliver genvalgt som kasserer. Martin bliver genvalgt som medlem af bestyrelsen.

Som suppleant vælges Raghav Karol, Stud 28 og Jannik Sundø, HAR 74

Mogens Stud 66 er genvalgt til revisor. Revisorsuppleant – Klaus VH 52.

10) Eventuelt

Beth Eng 23: Hvad er grupperne i kloakundersøgelserne inddelt efter? Kan man vide hvilke gruppe man er del af? Svar: Rikke er kontakt person på projektet og kan hjælpe med svar.

Bemærkning fra seniorgruppen om at der er mange grå celler og tid der kan bruges, og at bestyrelsen m.fl. gerne må trække på deres kræfter.

Dermed afsluttes generalforsamlingen.



Erik Hagelskjær Rasmussen

Dirigent



Peter Bøgh

Formand