



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 8. MAJ 2007

1. Valg af dirigent

Klaus Børch blev valgt uden modkandidat og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Han forklarede hvordan afstemninger undervejs ville foregå med grønne og/eller hvide stemmesedler. Stemmetællere blev valgt og der blev gjort opmærksom på rygeforbud og pause.

2. Beretning og godkendelse heraf.

Formanden præsenterede bestyrelsen og fortalte om ændring af denne på grund af Espen Wongs fraflytning og Torsten Stjernholms tilbagetrækning, hvorefter suppleant Anne Dan var rykket op som bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen har holdt 11 møder og arbejdet med mange forskellige opgaver i det forløbne år. Blandt disse er FFU-pladsen, servitutter, veje, jubilæum, rotteplager, TDC, kontakt til Østerbro Lokalråd og hjemmesiden. På de enkelte områder har arbejdsgrupper været etableret.

FFU-PLADSEN

For FFU-pladsen er det Anne Dan og Per Jakobsen.

Anne Dan fortæller, at en kæmpe stor lastbil i morges kørte ind i Engelstedsgade med alle de nye træer, som denne eftermiddag er plantet og nu både forskønner kvarteret og giver bedre parkeringsmuligheder.

For pladsens vedkommende har forløbet været, at vi kunne sende arbejdet i licitation efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse af projektet lige inden generalforsamlingen sidste år. Kommunens tilladelse forelå i august. Først blev bunkeren ryddet, det skete i løbet af en uge i december. Det efterlod selvfølgelig et stort hul, som vi havde planlagt at fylde ud med grus for at kunne benytte pladsen til parkering frem til arbejdets næste fase. Men da det viste sig, at noget af den fjernede jord var forurenede og dermed dyr at blive af med, måtte vi i stedet spare på gruset og indhegne hullet. I starten af marts er etablering af pladsen i gang og vi forventer alt parat til indvielse i forbindelse med foreningens jubilæum.

SERVITUTUDVALGET

Formand for servitutudvalget Per Jakobsen præsenterer deltagerne Dorthea og Jan.

Udvalget har som sædvanligt i løbet af sommeren gået sin tur i kvarteret for at vurdere ”rigets tilstand” i Lyngbyvejskvarteret. Den lille lap, der bliver lagt i husejerens postkasse, når udvalget finder servitutstridige forhold, valgte vi for nogle år siden, ikke at give, hvis det handlede om vækster over /på fortov eller i rendestenen. Det ville have drejet sig om ca. hver tredje ejendom. Men vi opfordrer kraftigt til at alle sørger for at fjerne ukrudt, da rødderne ellers vil bevæge sig ind under asfalten og ende med at ødelægge fortov og rendesten. Derfor vil man hjælpe sig selv, kvarteret og os alle, skal ukrudtet altså fjernes.

Typisk deler vi 30 – 40 sedler ud efter turen og det er vinduer, vinduer og vinduer det drejer sig om. Et andet område der er in for tiden, er henvendelser om etablering af

udgang fra stueetage til baghave, hvor der i vejledning til servitutter i Håndbog for husejere står, at det må man gerne. Desværre glemmer mange, at Københavns kommune samt naboer og genboer skal spørges. Det har aldrig været hensigten, at tillade opførelse af en større balsal i niveau med stuegulvet, hvor man rigtig kan få overblik til de omkringliggende haver. Derimod er det bestyrelsens opfattelse, at reposen skal være så lille som muligt. Altså dør i, ud og ned i haven, ikke plads til bord og stole med deraf følgende ophold til stor gene for naboer og genboer.

Vi har lige modtaget en afgørelse fra Københavns Kommune, der tillader en dybde på 80 cm. og en længde på 2 m langs husmur. Servitutudvalg og bestyrelse respekterer denne afgørelse men henstiller fortsat, at man begrænser størrelsen så vidt muligt.

Vi har stadig en del sager, der kræver brug af advokat og vi ser en tendens til at det er sager med ejere boende udenfor kvarteret, professionelle opkøbere af huse med videresalg for øje, ejere der øjensynlig ikke har respekt for servitutter på ejendommene.

Servitutudvalget har i dette forår afholdt en rigtig god aften i Fælleshuset med arkitekt Søren Vadstrup, Center for Bygningsbevaring i Raadvad der, efter en foregående gennemgang af kvarteret sammen med servitutudvalget, fortalte om vedligeholdelsesstandarderne på vore huse. Invitationer var i god tid delt ud til alle ejendomme men desværre var der ikke særlig mange deltagere ud over bestyrelsen. De tilstedeværende fik en forrygende aften.

Formanden foreslår en gentagelse af mødet i foråret 2008, da mange medlemmer efterfølgende har hørt om mødet og udtrykt ærgrelse over ikke at kunne være til stede.

JUBILÆET

Arbejdsgruppen har været Jan og Dorthea.

Jan informerede om planer for foreningens 100 års jubilæum, om flere ideer og ønsker, der ikke bliver til noget men også, at den store fest vi havde forestillet os, i stedet bliver lagt sammen med Fælleshusets sommerfest, der finder sted lørdag d. 18. august, hvor vi yder et pænt økonomisk tilskud for at festen virkelig kan blive en fest for alle beboere i kvarteret. Alle opfordres derfor til at deltage.

Vi har desuden arbejdet på udgivelse af endnu en bog om kvarteret. Den bliver til noget, og vi afholder en reception lørdag d. 9. Juni, hvor FFU pladsen vil være færdig, så vi både kan indvie denne og fejre jubilæet. Vi har også haft et ønske om at skabe en udstilling om kvarteret men må desværre konstatere, at den ikke bliver realiseret.

VEJE

Arbejdsgruppen var nedsat med Mogens og Torsten, som har forladt bestyrelsen, derefter har formanden også deltaget.

Formanden fortæller først om kontakt fra Brandvæsenet via Vej og Park vedrørende parkering i kvarteret. 1 gang årligt kører brandvæsenet gader og veje igennem for at sikre sig adgang i tilfælde af brand. I vores kvarter er det flere steder umuligt at nå frem, især der, hvor bump er placeret "indrammet" af 2 vejtræer skråt overfor hinanden, og hvor biler parkeres indenfor firkanten af træer og bump. Vi fik først et forslag fra Vej og Park om afstribning af områder, der ville betyde nedlæggelse af flere parkeringspladser. Det var vi overbevidste om ville være uspiseligt for mange medlemmer. Derfor kontaktede vi brandmajoren og bad om en besigtigelse af kvarteret. Det fik vi. Brandmajoren kom en lørdag formiddag med brandbil og mandskab, som flere steder måtte ringe på hos beboere, og bede om flytning af ulovligt parkerede biler for at brandbilen kunne passere.

Vi har fået et forslag om skråplacering af pullerter på udvalgte steder. Det skal den kommende bestyrelsen tage stilling til og efterfølgende indhente tilladelse fra Københavns Kommune.

Mogens supplerer vedrørende brandbilernes mulighed for gennemkørsel, at der i 2006 var brand i Valdemar Holmers Gade, heldigvis ikke langt fra Haraldsgade, for brandbilen kørte ind her fra og måtte bakke ud samme vej.

Vejene er fortsat i god stand, de blev gennemgået sammen med entreprenøren i slutningen af 2006. Vi konstaterede enkelte huller, også omkring kloakdæksler ude i vejen, hvor rør havde forskudt sig og rotter ødelagt, hvad de kunne. Alt er udbedret og ser fint ud. De 17 nye vejtræer er allerede nævnt. Vi arbejder på etablering af bump i HP Ørumsgade, hvor Københavns Kommune har meddelt, at der skal foretages nabohøring og tilsagn fra de berørte ejendomme.

Vi har sendt et forslag til kommunen med mulighed for flere parkeringspladser ved etablering af skråparkering i Borthigsgade. Vi har endnu ikke fået svar.

Til slut en opfordring til alle om at passe på vore veje – og vore børn. Der køres af og til stærkt, meget stærkt gennem vore gader, desværre.

ROTTEPLAGEN

Torsten var den ledende kraft i arbejdet med at finde muligheder for at nedbringe rotteplagen. Siden hans afgang fra bestyrelsesarbejdet, har vi ikke formået at gøre mere ved dette. En undersøgelse af og mulig formindskelse af denne plage er et større projekt, der også vil indebære et behov for økonomisk prioritering. Bestyrelsen lukker ikke øjnene for problemet men må også prioritere arbejdsindsatsen.

SAMARBEJDE MED ANDRE BYGGEFORENINGSHUSES FORENINGER

Formanden har deltaget i møde indkaldt af Kartoffelrækkerne, hvor også Humleby og Strandvejskvarteret var repræsenteret. Der blev diskuteret lokalplan versus egne servitutter og tilbagemelding fra de tre områder, der alle har lokalplaner, var at Københavns Kommune ikke formår at holde opsyn med områderne, sikkert på grund af manglende arbejdskraft. Resultatet er, at husenes særpræg efterhånden forringes af individuelle husejeres ideer om renovering.

Ved at fastholde servitutter og selv holde justits, som vi har valgt i vores kvarter, opnår vi en højere vedligeholdelsesgrad og et smukkere samlet hele. Et resultat der selvfølgelig også kræver en vis økonomi men på den anden side berømmes ikke kun af ejendomsmæglere.

Problemer med TDC blev også vendt. Kartoffelrækkerens gader har forskellig opsætning og aftale med TDC. Strandvejskvarteret har nøjagtig de samme problemer som os. De har modtaget enslydende breve og er lige så fortørnede.

TDC

Torben er ankermand på alt vedrørende kabel TV. Samarbejdet med TDC har ikke altid været gnidningsfrit. Men da et anbefalet brev blev modtaget – to dage før alle medlemmer fik samme brev - med opsigelse af kontrakten på grund af husejerforeningens misligholdelse af samme, skabte det voldsom vrede i bestyrelsen. Som forening er vores kontakt til en husejer, og ikke til flere husstande i den enkelte ejendom. Da kontrakten med TDC i sin tid blev oprettet i 1991 var den også mellem husejerforeningen med 323 ejendomme og TDC's oprindelige navn. TDC har derfor også kun registreret den enkelte ejendom og husejer, og får problemer både i forhold til forskellige husstande i en

ejendom, der ønsker oprettelse af stik eller andre programpakker end f.eks stueetagens, og ved afregning til programleverandører, der har krav på penge fra hver husstand.

Denne situation er i al sin enkelthed baggrunden for TDC's opsigelse af kontrakten. Bestyrelsen tog straks kontakt til foreningens advokat og til en uvildig rådgiver fra Niras med stor ekspertise på området. På et møde med TDC gjorde vi rede for vores opfattelse af situationen og TDC kundgjorde, at det hele kunne falde på plads, hvis vi ville påtage os at registrere navne på alle husstande i kvarteret. Det mente vi ikke at have hjemmel til og afslog derfor. Samtidig ønskede vi fortsat levering i følge kontrakten med TDC og ville gerne fortsat opkræve fra hver ejendom.

Mødet endte med aftale om udarbejdelse af et nyt brev til husejerne fra TDC. Et brev der måtte gennem flere tilretninger, før begge parter var tilfredse.

TDC vil nu henvende sig til hvert enkelt hus og indgå en individuel kontrakt, der med flere husstande, skal omfatte en husaftale, der sikrer at alle registreres og betaler for levering af programpakker. Søren Espersen, TDC's kontaktperson, har lovet at priserne vil være meget lig de nuværende – sagt foran 5 andre deltagere i mødet. Der bliver ikke lukket for forsyningen pr. 1. juli, som truslen ellers lød. Det vil kun ske, hvis man ikke ønsker at underskrive kontrakt med TDC.

I forhold til Strandvejskvarteret, der, presset af TDC, skaffede navn og adresse på alle husstande i kvarterets 390 ejendomme, kun fik mulighed for at vælge mellem lille eller stor pakke til alle husstande, og valgte den store, har vi dog opnået en større fleksibilitet. Niras vil gerne hjælpe os med at finde andre muligheder/leverandører men det kan ikke lade sig gøre før 1.juli. Derfor er det på kort sigt det bedste at fortsætte med TDC. Vi holder fortsat kontakt til de andre foreninger og skulle vi kunne finde en samlet løsning for alle ca. 750 huse, ville vi være en stor og markant kunde.

Formanden sluttede beretningen med at gentage Pers opfordring til at fjerne vækster på og ved fortov og gjorde endelig opmærksom på støjproblemer i kvarteret, når fester holdes med musik og høj snak for åbne vinduer. Hvis ingen berørte beboere gør opmærksom på genen, vil andre sikkert føle sig berettigede til at udfolde samme aktiviteter. Så kan det blive et rent støjhelvede i kvarteret. Derfor er det vigtigt at man henvender sig på en pæn og ordentlig måde, det giver som regel et godt resultat.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til beretningen, i første omgang med udeladelse af TDC. Der blev spurgt til den omtalte udgivelse af en bog. Jan forklarede, at det vil blive en genudgivelse af En landsby på Østerbro, der blev skabt i 1990 af medlemmer af Beboerforeningen Ulrik. Vi har fået tilladelse af rettighedshaverne og håber at kunne supplere med mere billedmateriale.

På et spørgsmål om procedure ved rottebesøg var svaret, at man henvender sig til Miljøkontroller, der sender medarbejder ud med rottegift. Viser der sig at være brud på rør eller kloak skal man kontakte bestyrelsen, som sørger for igangsættelse af nødvendig udbedring.

Rotter er en plage alle steder. I vores kvarter, som nu har 100 år gamle rør, kan disse let forskyde sig med resultatet, at der kommer huller, hvor rotterne får fri passage og bevæger sig over jorden i stedet for i kloakkerne.

Der blev spurgt til hegn mod Lyngbyvej på FFU plads og Anne svarede, at der bliver opsat et trådhegn og plantet efeu, så hegnet med tiden bliver grønt.

Forkert parkerede biler på vore veje fik et medlem til at foreslå bestyrelsen, at få disse fjernet for ejers regning. I følge færdselsloven er det kun politiet, der kan foretage en sådan handling. En anden røst fra salen fortalte, at politiet tilkaldt en dag hvor parkering i begge sider ved bump gjorde passage umulig, blot konstaterede situationen men intet kunne gøre uden opsatte skilte. Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge om afstribning ville være den bedste løsning.

Et medlem finder, at advokatsalærer er en uforholdsmæssig stor post på foreningens regnskab. Er det penge vi bruger på at bekrige hinanden, må vi kunne finde andre og bedre metoder til overholdelse af servitutterne. Jan forklarer, at udvalget sandelig ikke farer ud med bål og brand eller straks overlader en sag til advokaten men at der bruges meget tid på hver enkelt overtrædelse. Servitutudvalget og bestyrelsen diskuterer sagsforløb og mål før det besluttet at overgive en sag til advokaten. Eneste måde at undgå dette, vil være at lade stå til. Det ville i givet fald hurtigt kunne ses i kvarteret.

Der blev spurgt om vi vinder sager og hvilken effekt dette har. Per svarede ja, vi indgår flere acceptable forlig og næsten altid rettes tingene. Det er især nye ejere og professionelle opkøbere, der måske ikke gør sig den ulejlighed at checke foreningens hjemmeside eller henvende sig til servitutudvalget, før de sætter noget i gang.

Spørgsmål vedrørende TDC gik på om kablerne virkelig tilhører TDC. Svaret var ja. Da aftalen, som på forhånd var vedtaget på en generalforsamling, blev indgået lagde TDC nye kabler og fik tilladelse til at disse kunne gå gennem kældrene. Vil den enkelte husejer kunne nægte TDC adgang, kræve kablerne fjernet, forlange leje? Hvis TDC opsiger aftalen, så kan de tage anlægget med. Torben svarede, at hvis det eksisterende anlæg skal fjernes, vil det være op til den enkelte husejer at etablere og betale for et nyt anlæg. Foreningen har ikke det store beløb der vil skulle erlægges til etablering af et nyt anlæg.

Er det rigtigt at man kan komme til at betale 3 gange det nuværende beløb, hvis der bor tre familier i et hus? Svaret er ja, såfremt alle kan defineres som husstande. Lejer man blot et værelse ud, sker det som en del af husstanden, også i TDC's definition.

Har bestyrelsen undersøgt mulighed for andre leverandører? Vi har talt med vores tekniske rådgiver fra Niras om flere andre, bl.a. Stofa, Canal+, Comex og DONG men ikke lagt os fast på en mulig fremtidig leverandør.

Hvordan står vi hvis der opsættes paraboler? På side 50 i Håndbog for husejere kan man læse, at da alle ejendomme er tilsluttet kabelanlægget, er det ikke nødvendigt eller tilladt at opsætte parabolantenner.

Der blev spurgt om TDC overhovedet kunne lukke for signalerne til enkelte ejendomme. Jan svarede, at ja, det kan rent teknisk godt lade sig gøre.

Beretningen blev herefter sat til afstemning og godkendt af forsamlingen.

3. FREMLÆGGELSE AF REGNSKAB TIL GODKENDELSE

Kassereren gennemgik det udsendte regnskab. Regnskabet blev enstemmigt godkendt

4. BEHANDLING AF FORSLAG FRA BESTYRELSEN

4a. Tilskud til beboerforeningen Ulrik. I lighed med foregående år ønskede bestyrelsen at yde et tilskud til Beboerforeningen ULRIK, som udgiver beboerbladet "Gadespejlet".

Bestyrelsens forslag om et tilskud på kr. 10.000 blev enstemmigt vedtaget efter et forslag om forhøjelse af beløbet til 15.000 blev trukket. Bestyrelsen er opfordret til på sigt at forhøje beløbet.

5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

5a. Forslag fra Bent Claësson, RB 28 om altaner på 1. sal mod baghaver.

Forslaget blev forkastet med 46 stemmer mod og 14 for. Den overordnede begrundelse er gener for privatlivet i omliggende haver.

5b. Forslag fra samme om solfangeranlæg.

Forslaget blev forkastet med 34 stemmer mod og 17 for.

5c. Forslag fra samme om markiser.

Forslaget blev forkastet med 44 stemmer mod og 7 for.

5d. Forslag fra samme om Farvekort til håndbogen.

Forslaget blev godkendt med 48 stemmer for og 2 i mod.

5e. Forslag fra samme om 2 timers parkeringsskilte i gaderne.

Forslaget blev trukket tilbage.

6. FREMLÆGGELSE AF BUDGET

Kassereren fremlagde det udsendte budget, samt et vejledende budget frem til år 2013. Administrationsomkostningerne er forhøjet på grund af forventede advokatsalærer.

7. FASTSÆTTELSE AF VEJBIDRAG FOR 2008

Bestyrelsens udsendte forslag om et vejbidrag på kr. 990 blev vedtaget.

8. FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT OG BØDER FOR 2008

Bestyrelsen havde udsendt forslag om uændret kontingent på kr. 1.025 men da kabelTV-afgiften bortfalder ved TDC's opsigelse af den kollektive aftale, foreslår bestyrelsen at kontingentet nedsættes med kr. 305 til kr. 720.

Bøder foreslås uændret på kr. 200.

Nedsat kontingent og bøder blev vedtaget.

9. FASTSÆTTELSE AF HONORARER TIL TILLIDSMÆND

Bestyrelsens forslag om uændret beløb på samlet kr. 24.000 til tillidsmænd blev vedtaget.

10. VALG AF TILLIDSMÆND

Formanden blev genvalgt med akklamation

Mogens Falch blev genvalgt til bestyrelsen

Jan Boman, RB 14, blev genvalgt til bestyrelsen

Ulla Bøje Rasmussen, RB 31, blev valgt til bestyrelsen

Ole Frederiksen, RB 57, blev valgt til bestyrelsen

Anker Jørgensen, ST 4 blev valgt til suppleant

Stina Ørgård, RB 44 blev valgt til suppleant

Mogens Christiansen blev genvalgt som revisor

Torben Blomsterberg blev valgt som revisorsuppleant

Tina Butler blev genvalgt som voldgiftsmand

John Færgemann blev genvalgt som voldgiftsmand

11. EVENTUELT

Intet.

(signeret)

Klaus Børch

dirigent

(signeret)

Dorthea Rose

formand