



Lyngbyvejs kvarterets Generalforsamling 22.9.2021

Kulturhuset indre by kl. 19.00
Referat v/ Birgitte Hoffmann, Rbg46

1. Valg af dirigent

Erik Hagelskjær, Rbg54 vælges med applaus som dirigent
Der udvælges to stemmetællere: Signe, Hpø11 og Kirsten, Eng1.

2. Bestyrelses beretning og godkendelse

Formand, Peter Bogh, fremlægger bestyrelsens beretning med en række punkter:

Pap-affaldsordning – vi har eksperiment om fælles indsamling af pap, og det ser ud som det går godt. Kommunen vil derefter gerne fortsætte med fælles sortering af plastik og metal. Vi må fortsat arbejde for at sortere godt og holde rent om beholderne, hvis vi vil beholde de fælles indsamlingsmuligheder.

Der har været problemer med tømning af affaldsbeholdere hos husejerne rundt omkring i kvarteret, fordi skraldebilerne ikke kan komme igennem, når der er parkerede biler ved vejbump eller stien bag Lyngbyvej ikke er holdt fri fra grene mv. Ved sidste GF blev det pålagt bestyrelsen af arbejde for at afmærke, hvor man ikke kan parkere. Det har vi været i dialog med kommunen om, og i en nær fremtid bliver der opstregt, så det er tydeligt, hvor man ikke må parkere.

Fiber er blevet lagt ind i langt de fleste ejendomme nu, og det synes at virke for de fleste. Der har været meget få henvendelser om problemer. De gamle antennekabler i kældrene tilhører YouSee og bestyrelsen vil gå i dialog med YouSee om, hvad vi gør med dem.

Vandforsyning. Der har været nogle husejere, der oplever, at der har været lavt tryk i de øverste etager. Vi har fået lavet undersøgelser, der viser, at trykket er som man kan forvente i København. Tilkalkede rør inde i husene kan betyde noget, så husejere kan undersøge, om en lokal udskiftning kan forbedre situationen.

Kloakkerne. På sidste GF blev det besluttet, at bestyrelsen skulle iværksætte en undersøgelse af tilstanden på vores kloakker. Denne er færdig og viser, at vores kloaker er præcis så dårlige som 100 år gamle kloakker er – med forskydninger, brønde, der er brudt ned og huller mv. Materialet er uddelt og kan downloades fra vores hjemmeside. Hvad gør vi så med det?

- Det antal konkrete fejl, vi er blevet bekendt med i de fire testområder, skal håndteres og disse udgifter er afspejlet i budgettet.

- Som en del af undersøgelsen er der blevet lavet nogle scenarier – der går fra en løbende reparation til at udskifte hele molevitten inkl. drikkevandsledninger. Bestyrelsen vil nedsætte et kloakudvalg med deltagelse fra bestyrelsen men også med andre husejere og gerne husejere med relevante kompetencer. Det er ikke kun tekniske men også fx økonomiske og juridiske. Udvalget skal undersøge sagen videre og komme med et oplæg til beslutning, som bestyrelsen kan fremsætte på næste ordinære generalforsamling.

Servitutterne er det regelsæt, der er vedtaget om vores kvarteret og som er tinglyst på hver ejendom. Det regulerer blandt andet, at det ydre indtryk på husene ikke må ændres. Hvem kan holde øje med det? Kommunen, husejerforeningen og husejere kan påtale problemer. Hvad skal vi som forening håndhæve? Vi holder fast i det grundlæggende, men der er også nogle fortolkninger, der kobler sig til nutidens brug, og hvor vi derfor ikke påtaler. To markante eksempler på fortolkninger er

1. Udgange til baghaver, der tillades, hvis det er designet med krav til vinduer mv. og med en lille repos, der ikke giver mulighed for ophold.
2. Skråvinduer i loftsetagen, hvor der skal være 1 fag mellem vinduerne. Servitutumvalget får mange henvendelser om at godkende, når der skal bygges.

Bestyrelsen har et servitutumvalg der varetager foreningens forpligtigelser til at påse, at servitutterne ikke overskrides. Udvalget har ikke ressourcerne og tekniske viden til at kunne godkende ombygninger mv. inden de igangsættes, men kan hjælpe med at pege på hvor reglerne findes og vi kan rådgive om muligheder.

Det er et stort arbejde at holde øje med ændringer, så derfor har der ophobet sig en masse sager. Derfor har vi på forrige generalforsamling etableret et servitut-udviklingsudvalg, der skal lægge retningslinjer for, hvad vi skal lægge vægt på i fremtiden. Vi har hyret en rådgiver til at hjælpe os og de har, som det blev mange bekendt med, bl.a. registeret den aktuelle tilstand mht. overholdelse af servitutterne med en drone. De har lavet en rapport, der dækker alle ejendomme, som udvalget vi vil give indsigt i. Rådgiverne har også kigget på Håndbog for husejere, så den kan blive opdateret. Arbejdet har ligget stille pga. covid. Det bliver arbejdet mod en fremlæggelse af forslag til ny version af Håndbog for Husejere på en kommende GF.

Helhedsplan. Vi har arbejdet i de sidste 4 år med udvikling af kvarteret og vi har lavet en udviklingsplan, som vi gerne ville fremlægge i januar på en ekstraordinær GF. Helhedsplanen skal udgøre pejlemærker for udvikling af kvarteret - i små bidder efterhånden som vi i fællesskab beslutter at iværksætte projekter. Planen er desværre ikke kommet på dagsordenen i dag - den kommer på en kommende GF. Hvis der er husejere, der vil lave projekter, så er de velkomne til at tage fat i bestyrelsen.

Sommerpark-eksperimenterne. Først sommerparken i FFU og i de to sidste år på ENG. Det ser ud som om sommerparken er brugt rigtig meget på ENG, og også har trukket beboere fra andre gader. Det er husejere fra ENG, der har lavet sommerparken i fællesskab og husejerforeningen bidrager med finansiering skilte og afmærkning. Husejerne står for det praktiske. Andre husejere kan gøre det samme.

En aktiv børnegruppe har spurgt bestyrelsen om støtte. Vi foreslår derfor, at der afsættes midler til dette – i en fælles pulje med sommerparker og børneinitiativer.

Arbejdet i bestyrelsen. Vi har vedtaget, at overdrage arbejdet med kontingentopkrævning og regnskab til et administrationsselskab. Vi har valgt DEAS, og vi har også brugt deres jurister i forbindelse med kloakrapporten. Før de kan overtage den endelige del af vores regnskaber, kræver det en ændring i vedtægerne. Det er til forslag til beslutning senere på dagsordenen. I fremtiden vil vi, om muligt, udsende indkaldelser til GF og andet officielt materiale via e-boks til husejerne.

Bestyrelsen består af 7 medlemmer og 2 suppleanter, hvor suppleanterne indgår i arbejdet i praksis. De kan ikke deltage i afstemninger, men det sker meget sjældent. Vi har et godt arbejdsfælleskab, der arbejder så godt vi kan, med de ressourcer vi har.

Præsentation af bestyrelsen: Næstformand Klaus Bech, Kasserer Per Vagn Jensen, øvrige medlemmer: Rikke Langthin-Knudsen, Martin Wulff, Birgitte Hoffmann og Martin Lyngbo samt suppleanterne Armin Nikgol og Niels Flejsborg. De to suppleanter udtrådte i perioden og desuden trådte Martin Lyngby ud på tidspunktet, hvor vi skulle have holdt ordinær GF i maj, og som blev udskudt til afholdelse i september.

Vi har ændret honorarer til bestyrelsesmedlemmerne, så alle får det samme honorar på ca. 3.600 kr. samt kontingentfritagelse. Det er samlet en lidt mindre udgift en tidligere.

Spørgsmål til beretningen:

Jan Boman, Rbg14: Det med papcontainere fungerer godt. Det er vigtigt at bestyrelsen er opmærksom på at den byrde, det er have containere stående foran sit hus, skal fordeles. svar: Det vil gerne foreslå, i sidste ende er det kommunens beslutning.

Simon. Eng47: Helhedsplanen kommer den til ekstraordinær GF eller den næste ordinære. Svar fra Formanden: Vi forestiller os den ordinære GF i maj 2022.

?,? vedr. Deas – jurister vedr. finansiering. Hvad sagde de? Vi fik ikke finansiell rådgivning, men rådgivning om, hvordan vi skal håndtere vores viden om de kommende udgifter som bestyrelse.

Anker, Stu4, der var ikke noget om miljø – vi kan fx forbedre vedr. varme, når vi renoverer og vi kan sortere affald. Svar: Miljøudvalget findes ikke længere, fordi arbejdet er integreret i de øvrige arbejder. Vi eksperimenterer netop med sortering af pap sammen med kommunen med de fælles containere og tømningsfrekvens.

Niels Flejsborg, Vh10: Om behovet for reovering af kloakker. Man har jo oplysningspligt ved salg. Har vi en mening om at vi skal begynde at opkræve ekstra midler? Formanden: Vi har offentliggjort den viden, vi har. Vi har endnu ikke i bestyrelsen en fælles holdning til hvilken løsning vi skal vælge. Hvis vi vælger den dyreste løsning med at udskifte og reetablere haver mv. så bliver flere hundrede tusind pr. ejendom. Men det er ikke afgjort –vi vil nedsætte et udvalg, der kan undersøge det videre.

Mikael Møller, Rbg56: Tak for beretning og indsatsen. Der står noget om ladestander på hjemmesiden, kan I sige noget om det? Klaus: Det er blevet undersøgt om vi kan etablere ladestander, men det er vores el-system ikke kapacitet et. Det er meget bekosteligt og det vil også være på kommunens grund. så det er nok en længerevarende opgave. Men kommunen etablerer flere ladestander i området og vi går gerne i dialog med dem.

Morten, Ffu19, ladestander – der blev lavet undersøgelse sidste år om vi måtte være forbundet som vi er i vores elnet - at vores konstruktion er ulovlig? Formanden: Vi betalte 30.000 for at Horten advokater for at se på det. Vi fik et låget svar, vi ikke rigtig kan bruge til noget: der er ikke hjemmel til vores løsning – så den findes ikke! Men det gør den jo. Så vi må jo agere efter det. Hvis man laver en ladestander, så kan man klippe strømmen for de øvrige 7-8 ejendomme, der hænger sammen. Derfor kan vi ikke gøre det. Desværre. Hvis en klynge af ejendommen går sammen, og vil finansiere et nyt net, så vil bestyrelsen se positivt på det.

Jacob, Rbg28: Vi har nok ikke juridisk hjemmel til at kræve erstatning fra den husejer, der opstiller en ladestander. Formanden: Måske ikke, men det er dødtarveligt at ødelægge det for andre! Klaus Beck

fortæller om det tekniske: Der er ca. 6 ampere til hver og en el-ladestander tager 16 ampere. Det hele vil bryde sammen.

Liv, Ffu/Eng: Legegader, vi er blevet spurgt og har sagt ja. Men vi synes støjgenerne i år har været sådan, at vi vil sige nej fremover. Formanden: vi vil gerne have at alle omkring en sommerpark skal spørges og være positive.

Marianne F, ??: Det med kloakkerne gælder ikke kun vores område – hvad med Svanemøllekvarteret og andre kvarterer, hvad har de gjort? Formanden: det er et af de spørgsmål, de kommende kloakudvalg skal kigge på.

Ole, ??: Der er da blevet strøpeforet kloaker i kvarteret. Martin W: Det er kommunens kloakker i gaderne.

Erling, ??: Koaksialkabler må de tages ned, hvis man ved, hvilke de er? Er der spænding på? Formanden – de, som går mellem ejendommene har ikke nogen funktion, men vi skal lige tjekke med YouSee.

Sanne, Rbg31: Vi i vores hus har glemt det med fibernet – vi har stadig via telefonstikket, så hvis I klipper telefonledninger har vi ikke net.

GF vedtager bestyrelsens beretning – der klappes.

3. Fremlæggelse af regnskab 2020 til godkendelse

Per fremlægger regnskabet.

Indtægter, bl.a.

- kontingenter
- 21 har betalt for sent – det giver 2.100 kr. i gebyr. 2 mangler at betale.
- 24.000 er gebyr der betales i forbindelse med foreningens udfyldelse af ejendomsoplysningsskemaer til ejendomsmæglere. Vi opkræver kr. 1.000 pr skema.

Udgifter, bl.a.

- Kr. 288.403 er vedr. servitutudviklingsudvalget, der har haft udgifter til rådgiver Dissing og Weitling jfr. godkendelse på GF i 2019.
- Kr. 203.000 til reparation af kloakker, dette beløb er jævnt stigende.
- Kr. 73.00 for reparation for el og vand (i det væsentligste vand)

Vi havde et underskud på ca. kr. 190.000 før kr. 50.215 i kursgevinster på vores obligationsbeholdning. Den største afvigelse var merudgifter til kloakker samt til træbeskæring jfr. godkendelse på GF 2020. Øvrige afvigelser er specificeret i indkaldelsen til denne GF.

Foreningen har en formue på kr. 4.415.579,90 ud af en samlet balance på kr. 4.445.881. Foreningens aktiver er primært bundet i indlån og obligationsbeholdningen (investeringsbeviser).

Regnskabet stemmer og vedtages med klapsalver og uden spørgsmål.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen

4.1 Vedtægtsændringer

En følge af at vi går over til at anvende et administrationselskab samt en ændring i en beløbsgrænse for investering i værdipapirer. Det ses i bilag 3. GF godkender.

4.2 Tilskud til Ulrik på kr. 17.500 til Ulrik og Gadespejlet.

Anker, Stu4: Kan vi ikke få det elektronisk og spare papir? Frank – det er en god ide. På forhånd tak for midlerne og en opfordring: Vi vil også gerne have flere, der skriver – et digt, eller en historie om sit hus eller andet! Læs i bladet om redaktionsmøder og deadlines.

Alle numre af gadespejlet ligger allerede elektronisk på <http://www.n-ulrik.dk>.

Tak til redaktionen og GF godkender bevilling.

5. Behandling af indkomne forslag

5.1 Niels Flejsborg: Omdannelsen af Pladsen til børne- og hyggeområde.

Niels kvalificerer forslaget: Der har været mange ideer om den plads gennem årene. Der blev fx vedtaget i 2010, at der skulle kigges på det uden at det er blevet udviklet en plan. Forslaget skal være til glæde for både børn og voksne - ikke alle huse har børn, så det skal være for alle. Jeg ser for mig en plads, og jeg taler kun om pladsen, fx dele belagt med gummi og lidt borde og bænke og evt. et hegn om. Et fredeligt sted – ikke at der skal være larm. Kan vi lave nogle restriktioner – ophold forbudt efter et bestemt tidspunkt. Det er ikke ideen at genere nogen, men der mangler bare faciliteter. Det er et åbent forslag – jeg foreslår en form for pladsudvalg, som kan arbejde med det og kommunen skal også gå med i det. Der skal være noget finansiering fra vores kasse og fra kommunen. Pladsudvalg kan være både børnefamilie og familier uden børn.

Jan, Rbg14: Et fantastisk forslag. Jeg kan dog ikke støtte forslaget, fordi vi kan ikke pålægge foreningen at lave noget, der går imod over enkelte medlemmer. ??, ??: Vi er lige flyttet ind og vi venter børn. Vi undre os, der er ingen ting på pladsen i dag. Man kan jo arbejde med et forslag, der kan stemmes om. Det er en stor mulighed.

?? Stu??: Vi har en tradition om at bakke op og lave projekter sammen – og det gjorde vi jo også om muren. Det handler jo om hele kvarteret og ikke kun de, som bor på pladsen.

Erling, Rbg42: Det er et godt forslag. Vi har tidligere talt om at bruge hjørnet ved Studsgårdsgade og Borthigsgade – det er en god ide, at lave en legeplads. Det er dejligt med legende børn. Historisk har der boet så mange børn i kvarteret, og de har løbet og hujet. Hvorfor skal det være så stille, at man er bange for om der er nogle i live i kvarteret?

Poul Hpø30: Jeg inviterer til at man kan besøge mig, når der nogle, der sætter skateboard ramper op på pladsen. Det er ikke sjovt efter en time. Det er ikke en kedelig plads, det er en flot plads og mange bruger den uden at der er særlige faciliteter. Til Niels – der må ikke være larm efter kl. et eller andet - hvem skal håndhæve det? Der har tidligere været borde og bænke og der kommer nogle gange nogle typer, som jeg ikke har lyst til jage væk. Der blev vist også etableret nogle restriktioner, da bunkerne blev fjernet – ved bestyrelsen det? Formanden: Det er vel 12-14 år siden, og jeg har læst div. referater og jeg har ikke fundet noget. Det er kommunens plads, så det er dem, der evt. har restriktioner. Det kan evt. stå i kommunens materiale. Hvis forslaget vedtages, så skal der jo dialog med kommunen og med beboerne på pladsen.

Kasper, Hpø27: Det vil være fedt at se det som en mulighed, som også folk på pladsen kan se sig selv i.

Henrik, Eng54: Enig med de, som siger at pladsen fremstår tom og dødssyg. Godt med børne-aktiviteter. Men det er jo kommunens plads og hvis vi fremstår meget uenige, så vil kommunen nok ikke. Så jeg foreslår et tillæg, hvor der står at det i dialog med beboerne.

Erling, Rbg42: Det behøver jo ikke være skaterbaner.

Dirigenten mener at mange perspektiver nu er belyst og går til afstemning – Forslaget vedtages med 81 for og 14 imod.

5.2 Frank Nilsson: GF pålægger bestyrelsen ikke at medvirke til finansiering af etablering af private forhaver omkring FFU plads. Frank uddyber: Det er et gammelt forslag, og hvis det ikke er på tale at foreningen betaler for stakitter og haver osv., så trækker jeg det. Formanden: Den tidligere næstformand, Marianne og jeg har tidligere arbejdet med forhaver, men pga. krav til fortovsbredde, så var der for lidt plads til forhaver. Foreningens engagement var organiserende, men ikke finansierende. Forslaget trækkes af forslagsstilleren.

5.3 Udendørs arealer i LKV – vejledende afstemning

Et forslag om lukket skriftlig afstemning vedr. hvordan man står i forhold til 4 forskellige udviklingsmuligheder. En ikke bindende afstemning.

Simon, Eng47 motivere forslaget: Udvikling af udendørsarealer har været debatteret så meget herunder i helhedsplanen, som der er brugt mange ressourcer på (det er meget ærgerligt at den er glemt) og på FB og workshops osv. Men hvordan står foreningen? Det vi vil gerne vide og vi har udviklet 4 forslag, der spænder meget vidt.

Der bakes op om en lukket, skriftlig afstemning og denne iværksættes.

- Holdning 1: 3 stemmer
- Holdning 2: 51 stemmer
- Holdning 3: 36 stemmer
- Holdning 4: 12 stemmer

6. Fremlæggelse af budget og gebyrer for 2022

- Per fremlægger budgettet, der er vedlagt som bilag.
Udgifter bl.a.
 - til at etablere DEAS som administrationsselskab jfr. den underskrevne kontrakt. Samarbejdet med DEAS påbegyndes i 2022.
 - Der er budgetteret med kr. 750.000 til kloaker, hvoraf den største del kr. 500.000 vedrører forventede omkostninger til reparation af de skader, som kloakundersøgelsen har identificeret vedr. den undersøgte del af vores kloaksystem. Vi lægger op til at der afsættes 250.000 til næste år til den almindelige reparation af kloakker.
 - Vi foreslår at vi øger posten til sommerparker og børneaktiviteter. M.h.t. børneaktiviteter så er det bestyrelsens tanke, at der kan ansøges om tilskude til børnerettede aktiviteter,
 - Ulrik søger fortsat om 17.500 – hvilket de har gjort i mange år.

Afhængig af kloakudvalget må vi så se fremover, om vi skal sætte kontingentet op.

Niels Vh10: Vi skal være forsigtige med DEAS som rådgiver fordi de tjener på at vi laver projekter. Per: vi køber kun basis-administration.

Der er ikke andre kommentarer og GF vedtager budgettet med klapsalver.

7. Fastsættelse af kontingent og gebyrer

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent i 2022.

Henrik, ?: Hvorfor øges kontingentet ikke i forhold til kloakkerne? Per: Vi har overvejet det i bestyrelsen, der fandt at vi vil afvente kloakudvalgets oplæg og den efterfølgende GF-beslutning angående kloakkerne. Løsninger vil kræve særlige diskussioner om finansiering.

Budgettet godkendes.

8. Fastsættelse af honorar til tillidsmænd for 2022

Den samlede sum er ikke ændret. Det vedtages.

9. Valg af tillidsmænd

Peter Bogh genvælges som formand uden modkandidater.

Klaus Bech, Per Vagn Jensen og Martin Wulf er ikke på valg.

Opstillede til de 3 ordinære pladser – der alle vælges med applaus:

- Rikke Elise Langthin-Knudsen, genopstiller. Anbefales af bestyrelsen. Rikke arbejder med kloaker, kontakt til kommunen vedr. opstregning mv.
- Simone Paul, Stu38: Erfaringer fra tidligere bestyrelsesarbejde, småbørnsforældre segmentet, arbejder i Fødevareministeriet med landbrugsstøtte.
- Dorte Madsen, Stu40: Også børnefamilie segmentet, arbejder med NGO, Ingeniører uden grænser, der bygger skoler og infrastruktur rundt i verden.

Der opstilles 2 suppleanter – der begge vælges med applaus:

- Michael Møller Jensen, Rbg56 – mærkesag ladestandere, arbejder med IT i Carlsberg
- Jakob Meyer-Holdt, Rbg28, arbejder for Radiometer – har to små børn og er optaget af grønne områder

Der stilles forslag om, at der fremover skrives tillidsperson fremfor tillidsmand, så foreningen kan blive mere opdaterede. Det kræver en vedtægtsændring til næste år. Det må også gælde Voldgiftsmænd.

Voldgiftsmænd genvælges.

Revisorer:

Mogens Christiansen, Stu66, er ikke på valg.

Hans Henrik Kaaber, Ffu24 er på valg og genopstiller og vælges.

Revisor suppleant Jan Boman, Rbg14 vælges

Erik Hagelskjær Rbg54 og Anker, Stu4 er nøgle-holdere til stiger osv. Se hjemmesiden.

10. Eventuelt

Hans Henrik Kaaber, Ffu24, vil gerne melde sig til kloakudvalget. Tak for det.

Dermed afsluttes GF 2021. Tak for denne gang.



Erik Hagelskjær, dirigent



Peter Bogh, formand