

Grundejerforeningen Eberts Villaby

Referat fra generalforsamlingen torsdag, den 20/2 2014

Til stede var 35 stemmeberettigede deltagere. Herudover var 10 medlemmer af grundejerforeningen repræsenteret ved fuldmagt. I alt var dermed 45 medlemmer repræsenteret ved generalforsamlingen.

0. Formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Søren Høyer blev enstemmigt valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Formandens beretning

Formanden, Carsten Schouw gennemgik i sin beretning foreningens virksomhed i 2013.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i perioden bestået af Carsten Schouw (formand), Frank Sørensen (næstformand), Birgit Vrå (kasserer), Leif Hernø og Leif Hermann. Kenneth Joensen har været suppleant og deltaget i bestyrelsesmøderne.

Springvandet

Henrik Wingaa i Chr. II's Allé nr. 15 har også i det forløbne år passet anlægget. Ved sidste generalforsamling var status, at vi havde fået 100.000 kr. i støtte fra Sonning Fonden til renovering af springvandet, og at vandtilslutningen var genetableret med vandmåler. Men desværre var røret i selve springvandet utæt. I løbet af foråret/forsommeren blev der derfor ført nyt 'flex-rør' inden i det utætte rør, og springvandet blev herefter rengjort, revner og figurer repareret og det hele malet. Renoveringen af springvandet er dermed færdig, og det fungerer fint. Renoveringen krævede, at vi måtte fjerne den tætte berberis hæk, der også fungerede som forsvarsværn rundt om kummen. I efteråret blev der i stedet plantet roser rundt om springvandskummen.

Kloaker

Rendestensbrøndene er rensat i november 2013 gennem den ordning, som Sundbyernes Grundejerfællesskab, SGF, har med firmaet Leif M. Jensen.

Vejtræer

Der er ikke beskåret akacietræer og de nyere lindetræer i 2013, men det skal gøres i år (2014) samtidig med, at udgåede træer fældes, og der genplantes.

I relation til de gamle kastanje- og lindetræer er vi i færd med at arrangere en fælles træbeskæring i lighed med tidligere år. Den fastsatte dato er lørdag, d. 22. marts og grundejerforeningens medlemmer vil snart høre nærmere fra renholdningsudvalget.

Vejbaner og fortove

Der har været udført forskelligt arbejde på vejbaner og fortove i det forløbne år. Fliser, der vipper, er omlagt, og andre er udskiftet. I Sigbrits Allé er en forsænkning/et hul i vejbanen repareret i et par omgange, idet tilslutningen af en rendestensbrønd til kloakledningen viste sig at være defekt. Endvidere er der her i februar 2014 foretaget revneforsegling rundt omkring på vejbanerne, for at modvirke, at revnerne

forårsager større huller.

Endelig er det aftalt med bygherren ('Bones') for renoveringen af ejendommen på hjørnet af Søren Norbys Alle og Amagerbrogade, at vejbanen mv. i løbet af foråret rettes op efter byggeriet. Samtidig vil jeg byde Bones velkommen i Villabyen og håbe/forvente et godt samarbejde i relation til virksomheden og dens kunders indvirkning på Villabyens forhold.

Renholdelse

Uden at gå nogen for nær kan det fortsat konstateres, at det for de fleste grundejere kniber med den jævnlige fejning af fortov og rendesten. Når vi senere på dagsordenen nedsætter et renholdningsudvalg, vil jeg derfor opfordre til, at de, der melder sig, virkelig har tid, lyst – og energi til at gøre en indsats.

Snerydning

Heldigvis har vi ikke oplevet større sneproblemer, men da vinteren trods alt ikke er helt forbi endnu, vil jeg ikke undlade at nævne, at det er den enkelte grundejer, der har ansvaret for at rydde såvel fortov som vejbane ud for eget grundstykke. I budgettet for 2013 afsatte vi 25.000 kr. til bestyrelsens disposition, hvis der skulle blive behov for at hidkalde assistance udefra til snerydning. Men dette beløb har det heldigvis ikke været nødvendigt at anvende.

Parkering

Vedr. parkering i Villabyen er dette et fortsat voksende problemområde. Om dagen er der mange butiksejere og handlende, der parkerer især på vejene op mod Amagerbrogade og Englandsvej, og om aftenen og natten optages vore veje af biler, der tilhører beboere fra de nærliggende områder uden for Villabyen.

På generalforsamlingen i 2011 var der tilslutning til, at vi ansøgte kommunen om at indføre parkeringsrestriktioner med 2 timers parkering. Imidlertid var Borgerrepræsentationen på daværende tidspunkt ikke nået frem til en afklaring af former for restriktioner, og hvor disse kunne indføres.

Sidst på året kom der så en vis afklaring, og vi har efterfølgende holdt møde med kommunen, der bekræftede, at vi nu har mulighed for at søge om at få indført parkeringsrestriktioner. En ansøgning skal være trafikalt begrundet, og der skal være 'massiv' tilslutning. Derfor har vi under punkt 4 stillet forslag om at indføre parkeringsrestriktioner her i Villabyen.

Sociale arrangementer

Der har med stor tilslutning og succes været afholdt fastelavns-arrangement og sommerfest, som begge delvist er sponsoreret af foreningen. Herudover har der været et loppemarked og et Halloween-arrangement.

Alt i alt vil jeg hermed sige stor tak til arrangørerne.

Villabyens hjemmeside www.ebertsvillaby.dk

Grundejerne opfordres fortsat til med mellemrum at besøge vores hjemmeside samt at komme med indlæg.

Tilsvarende opfordres grundejerne til at besøge Sundbyernes Grundejerfællesskab, SGF's hjemmeside www.sgfnet.dk, hvor man kan følge med i og kommentere på de ting, som SGF arbejder med. SGF er bl.a. repræsenteret i Amager Øst og Amager Vest Lokaludvalg, hvor SGF f.eks. er med i forskellige klimatiltag om, hvad kommunen kan gøre, og hvad der ligger inden for de muligheder, som grundejerforeninger og grundejere bør se på, f.eks. for at undgå regnvand i kældre ved skybrud.

Endvidere kan nævnes, at SGF også følger/medvirker til, at der inden for de næste par år gennemføres en omfattende udskiftning af vejbelysningen i kommunen, hvor der opsættes nye LED-armaturer, der giver bedre lys og bruger langt mindre strøm. Udskiftningen betales af kommunen.

Her i Villabyen har vi såkaldte højtryksnatrium armaturer, der giver et sparsomt lys, som Villabyens beboere med mellemrum har udtrykt ønske om at få forbedret. Muligheden for at få udskiftet vejbelysningen i Villabyen skal derfor forfølges.

Carsten Schouw bad under dette punkt generalforsamlingen om støtte til at arbejde videre med lysprojektet. Generalforsamlingen gav enstemmigt sit tilsagn.

Opdatering af mailadresser

Efter sidste generalforsamling modtog jeg mange mailadresser, men der mangler stadig en del. Formålet med at indsamle mailadresserne er, at bestyrelsen hermed får lettere mulighed for at udsende orienteringer direkte til den enkelte grundejer som supplement til hjemmesiden eller opslag på vejtræer og lign.

Alle grundejere opfordres derfor til at sende deres mailadresse til formanden. Hvis man er i tvivl, om man tidligere har sendt den, så send den igen.

Bevarende lokalplan

Efter sidste generalforsamling indsamlede det nedsatte udvalgt forslag til reguleringsemner, og der blev d. 27. maj 2013 afholdt debatmøde iflg. beslutningen på generalforsamlingen. Det endelige forslag til reguleringsemner blev herefter fremsendt til Center for Bydesign i kommunen som oplæg/bidrag til udarbejdelse af en startredegyrelse – og der blev holdt møde d. 24. juni 2013, hvor Centeret kommenterede, at deres overvejelser var i god overensstemmelse med grundejerforeningens forslag til formålsbestemmelse for lokalplanen. Endvidere var Centeret i gang med en omfattende fotodokumentation af bebyggelsen i Villabyen.

I midten af december 2013 var bestyrelsen til møde med Centeret for at få en status på arbejdet med at udarbejde en bevarende lokalplan for Villabyen.

Her blev det aftalt, at planen ikke skal omfatte randområdet langs Englandsvej mellem Torben Oxes Allé og Søren Norbys Allé. Dette randområde har betegnelsen 'Område III'. Centeret forventede at fremsende udkast til planen omkring starten af februar, men dette er endnu ikke sket. Endelig har Centeret i slutningen af januar 2014 meddelt, at man springer startredegyrelsen over, hvilket dog tages op med Centeret. Min forventning til den kommende bestyrelse er, at denne sikrer den fortsatte proces, hvor grundejerne informeres og medinddrages.

På mødet blev bestyrelsen endvidere præsenteret for et skitseprojekt, som omfattede en høj randbebyggelse i op til 5-6 etager i Område III, således at der blev en sammenhængende høj bebyggelse, hvor de to nuværende 5-etagers ejendomme på hhv. Englandsvej og Torben Oxes Allé indgår. Dette var bestyrelsen bestemt imod, hvilket også fremgår af mødereferatet. Projektet var i slutningen af november bl.a. sendt i høring til Amager Lokaludvalg Vest mht. om der skulle udarbejdes en miljøvurdering. Derfor sendte bestyrelsen et indlæg med en kraftig indsigelse til udvalget, som på deres møde d. 17. december 2013 behandlede sagen. Status her blev, at udvalget ikke på det foreliggende grundlag kan tage stilling til projektet.

Desværre giver kommuneplanen mulighed for, at der etableres høj bebyggelse i randområde III. Men det er min forventning til den kommende bestyrelse, at den følger tæt op på den videre proces/udvikling for at modvirke, at Villabyen og især de grundejere, der bor tæt på området ikke får ødelagt værdierne f.eks. mht. udsyn, luft, indkig, trafik og ikke mindst ejendomsværdi.

Endelig skal jeg henvise til, at der efter beretningen vil være mulighed for at stille uddybende spørgsmål til det udvalg, som har varetaget samarbejdet med kommunen.

Forventninger til kommende aktiviteter/initiativer

Udover de faste vedligeholdelsesopgaver og administration har bestyrelsen bl.a. følgende aktivitetsforventninger:

- Opfølgning på evt. planer om randbebyggelse langs Englandsvej
- Fortsat udarbejdelse af bevarende lokalplan
- Fortsat arbejde med at indføre parkeringsrestriktioner
- Udskiftning/omlægning af fortovsfliser samt vejreparationer
- Beskæring af vejtræer i 2014 samt plantning af nye træer
- Opfølgning på kommunens tiltag vedr. bl.a. Kommuneplan, Vandafledningsplan, Ny Amagebrogade og vejbelysning

Herudover forventes en indsats via de udvalg, der nedsættes på denne generalforsamling.

Formanden sluttede med at takke bestyrelsesmedlemmerne, deltagerne i de nedsatte udvalg og øvrige, der i det forløbne år har gjort en indsats for Eberts Villaby – og dermed for os alle.

Spørgsmål til beretningen

Formandens omtale af planerne for etagebebyggelse i karréen Søren Norbys Allé, Englandsvej og Torben Oxes Allé udløste uddybende spørgsmål fra flere medlemmer:

- Hvad kommer planerne af?
- Kan grundejerforeningen/medlemmerne forhindre et byggeri?
- Hvad kommer til at stå, hvad bliver revet ned?

Bestyrelsen uddybede formandens beretning ved at tilføje historik og juridiske betragtninger i forhold til planerne for bebyggelse:

De to hjørnegrunde Søren Norbys Allé/Englandsvej og Englandsvej/Torben Oxes Allé indgår i kommunens oversigt over bygrunde, hvor der kan bygges etagebyggeri. Kommunen har også fastlagt bebyggelsesprocenten for de to grunde, dvs. hvor mange m², der kan bygges. Begge dele er indskrevet i kommuneplanen og dermed politisk vedtaget.

Ejeren af hjørnegrunden Englandsvej/Torben Oxes Allé har søgt kommunen om tilladelse til at opføre ejendomme på de to grunde og har i den forbindelse fået tegnestuen Mangor & Nagel til at udarbejde et skitseprojekt. Planerne indebærer, at de to små huse ud mod Englandsvej rives ned for at give plads til byggeriet. Bestyrelsen har set tegningerne til projektet, men ved ikke yderligere hverken om proces eller udformning, da kommunikationen om projektet i denne fase sker mellem kommune og bygherre.

Det er bestyrelsens opfattelse, at byggeriet vil betyde skygge- og indbliksgener for mange beboere i området.

I forhold til spørgsmålet om planernes realisering, er det vigtigt at forstå, at det er forvaltningernes pligt at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse. Københavns Kommune gav derudover på det omtalte december-møde, hvor grundejerforeningens bestyrelse deltog, udtryk for, at det var forvaltningens opfattelse – og dermed også den praksis kommunen førte i tilsvarende sager – at ejer af grunden havde et retskrav på at kunne bygge op til den tilladte bebyggelsesprocent. Det er bestyrelsens opfattelse, at denne tolkning ikke er korrekt, og at der findes tilfælde, hvor andre kommuner har valgt en anden forvaltningspraksis.

Generalforsamlingen drøftede herefter bredt erfaringer med indsigelser i forhold til lokalplaner, og det blev bl.a. anført, at det i forbindelse med lokalplanen, der muliggjorde punkt-etage-ejendommene på Sigbrits Allé, lykkedes at nedsætte bebyggelsesprocenten for en del af området fra den foreslåede til den vedtagne lokalplan.

Carsten Schouw understregede, at det selvfølgelig var vigtigt, når processen kom dertil, at der blev sendt indsigelser fra enkeltmedlemmer såvel som i fællesskab fra grundejerforeningen.

Et medlem (Kirsten Søndergaard) spurgte, hvad der var blevet sendt til kommunen i forbindelse med lokalplanen?

Bestyrelsen lovede, at referater samt kommunikationen med kommunen vil blive lagt på grundejerforeningens hjemmeside.

Et andet medlem (Per Christiansen) havde observeret, at der ved sne og is altid omkring springvandet var en fri og tør gang, og undrede sig over, om der kunne være en utæthed i fjernvarmen?

Bestyrelsen noterede det.

Per orienterede også om, at der i områderne tæt på Amagerbrogade bliver stjålet mange nummerplader, og opfordrede medlemmerne til at holde øje med fremmede.

Formandens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2012.

Det reviderede regnskab blev fremlagt af kassereren Birgit Vrå.

Spørgsmål til regnskabet:

Kirsten Søndergaard spurgte til den nye post på budget/regnskab "ejendomsmæglergebyr"?

Birgit forklarede, at bestyrelsen havde besluttet at tage et gebyr for at levere de oplysninger, ejendomsmæglere beder grundejerforeningen om i forbindelse med salg af huse og lejligheder.

Generalforsamlingen gav udtryk for tilfredshed med beslutningen.

Der var ikke yderligere bemærkninger eller spørgsmål til regnskabet.

Det reviderede regnskab blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

Der var inden tidsfristens udløb ikke modtaget forslag til behandling ud over nedenstående forslag fra bestyrelsen, der indgik i indkaldelsen til generalforsamlingen:

Bestyrelsen stiller forslag om, at den bemyndiges til at indgå aftale med Københavns Kommune om indførelse af parkeringsrestriktioner i Villabyen med udstedelse af beboerlicenser og 2 timers parkering. Det skal tilstræbes, at det daglige tidsrum for 2-timers parkeringsordningen fra mandag – fredag bliver fra kl. 8.00 – 21.00.

Forslaget blev drøftet indgående i forhold til følgende spørgsmål fra medlemmerne:

1. Hvad koster en beboerlicens?
2. Hvor mange beboerlicenser kan en husstand få?
3. Hvilke muligheder er der for gæsteparkering/gæstelicenser?
4. Hvor stort et område omfattes af parkeringsordningen?

Bestyrelsen svarede sammenfattende følgende på spørgsmålene:

Ad 1. Beboerlicenser skal være gratis

Ad 2. Bestyrelsen forventer, at en husstand får et antal licenser, der svarer til antal biler registreret på adressen (Én nummerplade – én licens)

Ad 3. Det forventes ikke, at der vil være mulighed for gæstelicenser/gæstebilletter

Ad 4. Grundejerforeningen søger kun om en parkeringsordning gældende for vejene i villabyen med beboerlicenser alene for villabyens beboere. Hvis forhandlingerne giver noget andet, må bestyrelsen komme tilbage til generalforsamlingen.

Efter en yderligere indgående drøftelse – især om gæsteparkeringsmulighederne – aftales følgende retningslinjer for bestyrelsens drøftelse af parkeringsrestriktioner med Københavns Kommune, jf. det fremsatte forslag:

- Det forudsættes, at det alene er folkeregistrerede beboere på adresser indenfor grundejerforeningens medlemsområde, der får beboerlicenser
- Det forudsættes, at beboerlicenser er gratis
- Det forudsættes, at der udstedes et antal licenser svarende til antallet af biler tilknyttet beboere på adressen i grundejerforeningen
- Bestyrelsen undersøger muligheden for gæstelicenser. Gæsteparkering indføres i det omfang, det er muligt

Herefter blev ovenstående forslag som fremlagt af bestyrelsen vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.

5. Fremlæggelse af budget for 2014, herunder fastsættelse af medlemsbidrag

Kasserer Birgit Vrå fremlagde det udsendte budgetforslag med uændret medlemskontingent.

Budgetforslaget og det uændrede kontingent blev herefter vedtaget.

6. Valg af bestyrelsen m.v.

Bestyrelsen:

Carsten Schouw blev genvalgt til bestyrelsen

Leif Hernø blev genvalgt til bestyrelsen

Birgit Vrå blev genvalgt til bestyrelsen

Kenneth Vang Joensen blev genvalgt til bestyrelsessuppleant

Revisorer:

Peter Larsen blev genvalgt til revisor.

Erland Jørgensen blev genvalgt til revisorsuppleant

7. Eventuelt, herunder nedsættelse af udvalg

Udvalg:

Der blev nedsat følgende udvalg og 'ankermænd'. Alle udvalg kan supplere sig selv med yderligere deltagere efter behov. Interesserede grundejere opfordres til selv at melde sig til 'ankermændene':

Fastelavnsudvalg: Leif Hernø, Søren Høy, Kenneth Vang Joensen

Sommerfestudvalg: Leif Hernø, Søren Høy, Irene Hesselberg, Kenneth Vang Joensen, Martin Jepsen, Jacob Schneider

Renholdningsudvalg: Frank B. Sørensen, Leif Hermann og Kenneth Vang Joensen

Loppemarked: Margit Nielsen

Fortsættende udvalg nedsat på sidste generalforsamling:

Bevarende lokalplan: Leif Hermann

8. Afslutning

Dirigenten takkede afslutningsvis forsamlingen for god ro og orden.
Generalforsamlingen afsluttet kl. 21.45.

Referat: Leif Hernø

Adresser

For at lette kommunikationen opfordres alle medlemmer i grundejerforeningen til at sende en e-mail med navn, adresse og tlf.nr. til formanden, der herefter vil etablere en adressebog for foreningens medlemmer. Oplysningerne vil ikke blive videregivet, men alene anvendt af bestyrelsen til at kommunikere med det enkelte medlem.

Bestyrelsen:

Carsten Schouw, Christian II's Allé 23, formand

Frank Borch Sørensen, Dyvekes Allé 19, næstformand

Birgit Vrå, Søren Norbys Allé 19, 1.sal, kasserer

Leif Hernø, Dyvekes Allé 9

Leif Hermann, Søren Norbys Allé 11

c_schouw@hotmail.com

fs@rubowarkitekter.dk

bv@samfundslitteratur.dk

leif.herno@me.com

leif@bille.net

Bestyrelsessuppleant:

Kenneth Vang Joensen, Sigbrits Allé 8

mail@kennethjoensen.dk