

Sundbyernes Grundejerfællesskab

GENERALFORSAMLING

Onsdag d. 16- juni 2021
På Restaurant Kareten.

Der var mødt 30 medlemmer inkl. bestyrelsen.

Formanden bød velkommen til SGF generalforsamling i Kareten.

Thomas Larsen og Daniel Jungdal fra City Parkeringservice, som er landets største firma, informerede os om parkeringskontrol på private fællesveje. De opridsede forskellige muligheder, hvor grundejerforeninger evt. kan gå sammen for at få en tilladelse fra kommunen til at indgå en aftale om parkeringskontrol. Jo større arealet er, jo lettere er det at få tilladelse. Processen med at få tilladelse er langvarig. Man skal regne med adskillige måneder. City Parkeringservice er gerne behjælpelig med ansøgningerne. En parkeringsbøde er kr. 710,- , som CP
Der kan læses mere om City Parkeringservice på www.cityparkering.dk

Generalforsamling

Ad. 1. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslog Svend Vexby, som blev valgt. Han takkede for valget og konstaterede som det første, at generalforsamlingen egentlig skulle have været afholdt i april, men på grund af coronaen har det ikke været muligt. Han oplyste, at der var mødt 30 personer, som repræsenterer 22 stemmer, hvis vi skal stemme om noget. Disse 22 medlemmer repræsenterer 1.274 ejere.

Derefter blev ordet givet til Erhardt Franzen

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Hvor det sidste år – på grund af Covid-19 situationen – var mere end halvandet års mellemrum mellem foreningens generalforsamlinger, er vi i år i den situation, at det kun er godt et halvt år siden generalforsamlingen var i 2020. Den holdtes den 24. november. I henhold til foreningens vedtægter skulle forsamlingen i år være holdt inden udgangen af april, men det lod sig heller ikke gøre på grund af Covid-19 situationen. Vi håber nu på, at situationen vil være normal til næste år.

Med den korte og atypiske periode siden sidste generalforsamling er der ikke sket helt så meget i foreningen, som det ville have været gjort i et normalt år. Dette års beretning vil derfor være påvirket af denne situation.

Uanset den atypiske periode har gøremålene i foreningen fulgt den sædvanlige virksomhedsstruktur med opdelingen i

- Foreningens interne anliggender
- Foreningens eksterne anliggender
- Samarbejde med andre foreninger og institutioner
- Fremadrettede opgaver og udfordringer

2 . Foreningens interne anliggender

Der har i perioden været en del kontakter fra/til medlemsforeninger. Emnerne angår fortrinsvis rådgivning og vejledning vedrørende vejrenoveringer, udestående med forsyningsselskaber, udformning af vedtægter, sammenlægning af foreninger, parkering på vejene m.m. I disse sammenhænge er håndbogen "Vejledning om Private Fællesveje" en virkelig god bog at blive klogere på ting af. Med supplerende rettelsesark fra 2019 er håndbogen et nyttigt værktøj i enhver grundejerforening. Håndbogen kan hentes på SGF 's hjemmeside og findes også i papirudgave, der kan rekvireres hos bestyrelsen. Håndbogen kan tillige læses på både lokaludvalgenes og Miljøpunkt Amagers hjemmesider.

Den fælles ordning med kloakfirmaet Leif M. Jensen om årlig rensning af rendestensbrønde i foreningerne er fortsat. Man kontakter selv firmaet og tilmelder sig SGF-ordningen, hvor der er indbygget en betydelig rabat. Tilsvarende entreprenørordning er med NCC vedrørende vejvedligeholdelse, -reparationer og og renoveringer.

Den fælles forsikringsordning, der omhandler erhvervs-, bestyrelses- og ledelsesansvar samt underslæb, får tilslutning fra flere og flere foreninger. Nye medlemsforeninger i SGF optages med tilslutning til ordningen. På sidste års generalforsamling drøftedes spørgsmålet om etablering af fælles retshjælpsforsikring på foranledning af G/F Strandbo, og der var enighed om, at SGF skulle gå videre med spørgsmålet til aktuelt forsikringsselskab.

Efter forudgående drøftelser med selskabet udsendte vi med Nyhedsmail af 18. april 2021 orientering om tilbud på tegning af retshjælpsforsikring som en egen ordning, med fællesskabsrabat, hvis mindst 10 foreninger tilsluttede sig formidlingsaftalen for forsikringen gennem SGF. Os bekendt er der ikke 10 foreninger, som har meldt sig endnu, men det forhindrer ikke foreninger i selv at tegne retshjælpsforsikring i selskabet, som er

I den forløbne periode er aftalen med advokatkontoret Weldings (Anders Welding) om juridisk bistand ophørt. Vi er i kontakt med Weldings arvtager advokatfirmaet "Herbst, Thoregaard & Lange", Line Herbst på Amager om en evt. advokataftale. Bestyrelsen holder møde med Line Herbst i slutningen af august, hvor vi vil drøfte tingene. Juridisk bistand for grundejerforeninger ydes også af advokat Mark Østergaard, Roskilde, der bistår Grundejeren.dk.

Vi arbejder fortsat på, at få SGF 's nye hjemmeside op at køre med fuldt indhold. Hjemmesiden udformes som en åben side (dvs. uden login), hvor alle kan gå ind. En af de store udfordringer på hjemmesiden er fyldestgørende og ajourføring af medlemsoversigt. Denne del er ikke på plads endnu. Dertil kommer den endelige udvælgelse og prioritering af oplysninger og informationer, der skal være tilgængelige på hjemmesiden.

Renoveringen af facaden mv. på ejendommen Englandsvej 10 afsluttedes sidste år, hvilket også omhandlede SGF 's stuelejlighed (st. mf.) i ejendommen. Tilbage er at få dekoreret butiksvinduet i lejligheden. Arbejdet med det er vi på vej med nu – med nyt logo og tekst til rudepartiet. Dekorationen i udstillingsdelen i vinduet er pt. med kunst (malerier) af billedkunstner Ingrid Slott.

På grund af Covid-19 situationen har det ikke været muligt at gennemføre planlagt udviklingsarbejde i bestyrelsen samt orienteringsmøder om aktuelle emner for medlemsforeningerne. En række bestyrelsesmøder er afviklet virtuelt. Vi ser frem til, at arbejdet i bestyrelsen kan blive normaliseret i kommende år.

3 . Foreningens eksterne anliggender

Overordnet i vore eksterne anliggender i SGF indgår Københavns Kommune med forvaltning og politik for beboelsesområderne med villaer, parcel- og rækkehuse og kolonihavehuse. Områderne dækker helt fra Emdrup i Nord og ned over Husum, Brønshøj, Vanløse, Valby og videre over havneløbet til Sundbyvester og Sundbyøster på Amager. Et unikt grønt og klima- og miljømæssigt bælte omkring København.

I bred almindelighed er hele dette store beboelsesområde ikke prioriteret særligt højt i den praktiske politik på Københavns Rådhus. Man kan "svinge sig op" til, at udstede påbud til beboerne om selv at vedligeholde de private fællesveje, at indrette mere plads på grundene til affaldscontainere, parkering af biler (også dem udefra), gæstenedgravning af forsyningskabler mv. på de private fællesveje.

I den ny kommuneplan (KP-19) fik SGF – sammen med Grundejeren.dk - udvirket en begrænsning af beboelsestætheden i villa- og parcelhusområderne, ved at tage farten af dobbelthus-byggeriet, med nu kravene om mindst 600 m² grund ved opførelse af enfamiliisbolig. Ved dobbelthus med lodret skel mindst 1200 m². Arealkravene har tydeligt reduceret det spekulative dobbelthusbyggeri.

Uanset begrænsningen har forvaltningen for teknik og miljø på vegne af bygherrer et par gange forsøgt at få Teknik- og Miljøudvalget (TMU) til at dispensere fra arealkravene i KP-19, men uden held fordi SGF og Grundejeren.dk har været opmærksomme på mødematerialet og forvaltningens indstillinger og gjort indsigelser, som TMU så har ladet sig vejlede af og fulgt.

Skal vi fremadrettet gøre os håb om, at undgå forvaltningens og bygherrernes løbende forsøg på at manipulere politikerne i TMU til, at der kan opnås dispensation til at bygge mere, end de må, skal SGF og Grundejeren.dk løbende optræde som vagthund på området. Det gælder ikke mindst med en ny Borgerrepræsentation efter kommunevalget i november, hvor nye og uøvede politikere skal ikklædes arbejdstøj til at stå for tingene, og herunder at modstå et pres fra forvaltningen.

Desværre tabtes den sag vedrørende dobbelthusbyggeri på Kaldæavej 4, som naboen til byggeriet havde rejst ved Københavns Byret mod bygherren og Københavns Kommune i 2019. Sagens påstand var ulovlige dispensationer og afvigelser fra servitut på ejendommen og bygningsreglementet. Sagen tabtes begrundet i utilstrækkelig bevisførelse fra sagsørgtes side. Sammen med Grundejeren.dk havde SGF af principielle grunde aftalt, at stille en samlet garanti på max. 150.000 kr. (75.000 til hver), for det tilfælde sagsøgte skulle tabe sagen og skulle bekoste den. Garantistillingen omhandlede den del af sagen, der vedrørte kommunen. De 75.000 kr. er vist som en udgift i regnskabet for 2020.

I forbindelse med tilblivelsen af den ny kommuneplan KP-19 opfordrede SGF også til, at planen forholdte sig til de store trafikale udfordringer, der vil være på Amager i forbindelse med de mange store byggerier i Ørestad, Amager Øst og det planlagte Vejlands Kvarter, hvor ikke bare trafikken på indfaldsvejene til/over Amager vil sande til, men også at de mange private fællesveje vil blive berørt af mertrafikken, bl.a. med parkering af mange flere biler samt gennemkørsel på private fællesveje. Det er også i dette perspektiv, at vi i aften har orientering om private parkeringsordninger på programmet.

Vedrørende parkeringsspørgsmålet har Københavns Kommune tillige gang i, at analysere trafik- og parkeringsbelastningen i områder med private fællesveje, der støder op til kommunale parkeringszoner. Det drejer sig om områder på begge sider af Amagerbrogade fra omkring Peder Lykkes Vej og til bygrænsen til Tårnby. Sammen med lokaludvalgene medvirker SGF med at tilvejebringe oplysninger om grundejerforeninger i analyseområderne. I analysen bruges bl.a. Amager Vest Lokaludvalgs borgerpanel. Der sker udsendelse herom til orientering for de berørte grundejerforeninger.

Den forudsete trafikbelastning gjorde vi også opmærksom på i vort hørings svar til byggeplanerne for Vejlands Kvarter, hvor Vejlands Allé og nærtliggende private fællesveje ved metrolinjen vil blive "kørt over" af de mange flere biler, der kommer på Vestamager med destination over broerne til/fra Sjælland. En yderligere trafik udfordring vil støde til i form af den planlagte østlig ringvej fra Nordhavnsområdet (og evt. Lynetteholmen) over Østamager til motorvejsnettet ved lufthavnen.

Omkring affaldshåndtering på de private fællesveje i grundejerforeninger gjorde vi en del ud af dette spørgsmål på generalforsamlingen for et halvt år siden. Der er ikke kommet væsentligt nyt frem siden. På et tidspunkt må kommunen melde ud om antallet af containere og deres indretning til husstandene.

På et andet opsamlings- og distributionsområde – forsendelsespakker – er der i et "Projekt Location" forespurgt i grundejerforeninger, om lokal opsætning af gratis fælles pakkeboks (Nærboks) for afhentning af pakkepost, når man ikke er hjemme, når posten kommer. De kendte pakkepostudbringere vil så levere til nærboksene. I min hjemlige grundejerforening har vi ikke ønsket en Nærboks. Dels har vi forsyningsbokse nok af forskellig art og dels har vi ingen plads. Hvor man kan finde plads kan det måske give mening at installere en Nærboks i en grundejerforening.

TDC's udrulning af fibernet bevæger sig mod afslutningen. Langt de fleste steder er arbejdet nu gjort færdigt. Enkelte steder mangler fx den sidste udbedring af mangler med overfladebehandling og asfalt. Udrulningen har været en lang og overordentlig besværlig proces, som der kan skrives tykke bøger om, herunder om mia. overskridelser af budgetterne. TDC trøster sig dog med, at fremtidige telefonikunder er udvalgt til at betale "gildet".

På grund af Covid-19 situationen har der ikke været afholdt dialogmøder med TMF i halvandet år. Vi planlægger at genoptage dialogen med møder efter sommerferien.

4 . Samarbejde med andre foreninger og institutioner

Samarbejdet med andre foreninger og institutioner har uændret drejet sig om Grundejeren.dk, Miljøpunkt Amager og lokaludvalgene Øst og Vest. På et tidspunkt havde vi tilløb til dialog/samarbejde med tilsvarende grundejersammenslutning i Tårnby Kommune, men indtil videre uden vedvarende kontakt.

Ørestadsregionen er også struktureret med private fællesveje og grundejerforeninger, men her er grundejerforeningerne organiseret i et fælles sekretariat, der i betydelig udstrækning er finansieret af By&Havn, og bemandet med fast ansatte medarbejdere til at klare den daglige forvaltning i foreningerne. Ud fra denne forskellighed i struktur vil det antageligt kun være på selektive områder, at SGF kan samarbejde med Ørestads grundejerforeninger.

5 . Fremadrettede opgaver i foreningen

Fremadrettede opgaver i SGF vil bl.a. være:

- Den ny hjemmeside
- Forbedring af systemet med medlemsregistrering og –udsendelser
- Forbedre rådgivningsservice til medlemmerne
- Medlemsmøder om aktuelle emner
- Fremme dialogen med TMF
- Bestyrelsesseminar med gennemgang og drøftelse af fremtidig strukturering af arbejdsgange i SGF
- Øge tilgangen af nye medlemmer
- Advokatordning
- Samarbejde med lokaludvalgene og Miljøpunkt Amager

6 . Bestyrelsen

Bestyrelsesarbejdet har ikke kunnet undgå, at være påvirket af Covid-19 situationen. De fleste møder har været holdt virtuelt og har koncentreret sig om, at få foreningen til at køre bedst muligt i situationen. Der har været et uændret godt samarbejde i bestyrelsen.

En stor tak til bestyrelsen for dette samarbejde samt en stor tak til medlemmerne for opbakningen til arbejdet i SGF i den forløbne periode.

En grundejer ville vide, hvorfor der ikke bliver grebet ind overfor problemerne med parkeringen, og Niels svarede, at vi har været til dialogmøder med forvaltningen om dette.

En grundejer spurgte, om foreningen har tænkt på hjertestartere og om det kunne være et tiltag for SGF. Formanden svarede, at vi selvfølgelig vil støtte op om dette, og at vi vil tage kontakt til Hjertestarterforeningen, hvorefter vi vil melde tilbage. Svend foreslog, at de enkelte foreninger kan gå ind på hjemmesiden ”Hjertestarter.dk” og se, hvordan det kan etableres.

Fra G/F Højbo blev der spurgt, om forsikringen om retshjælp er lagt død i SGF sammenhæng. Formanden svarede, at den bestemt ikke er lagt død. Der skal være mindst 10 foreninger, der melder sig, men det forhindrer ikke, at enkelte kan tegne forsikringen. Der er én forening, der har tegnet forsikring, og der er flere på vej.

En grundejer gjorde opmærksom på, at der foregår et eller andet omkring idrætsparken på Engelsvej. En entreprenør har planer om, at de store græsplæner skal bebygges. Der foregår forhandlinger mellem Fremad Amager og forvaltningen. Formanden svarede, at så vidt han var orienteret, var der ikke noget konkret på bordet endnu, men SGF følger med.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad. 3 Økonomi:

Regnskab 2020

Poul gjorde opmærksom på, at fællesudgifterne er steget på grund af facaderenoveringen af Engelsvej 10. Der har også været en ekstraudgift vedr. sagen om Kaldævej, hvor SGF gik ind og støttede sagsøgeren, som tabte sagen. Desuden er portoen steget, da vi pga. Coronaen har måttet indkalde og aflyse generalforsamlingen flere gange. Det skal fremover fremgå af regnskabet.

Der har været færre mødeudgifter pga. Corona-restriktionerne.

Budget 2021

Vi projekterer med et mindre overskud, da vi ikke har haft den store mødeaktivitet. Vi har ikke haft minusrenter endnu. Pengene er bundet i lejligheden m.v. så bankbeholdningen er nærmest ikke eksisterende.

Kontingent 2022 Bestyrelsen foreslog uændret kontingent.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad. 4. Indsendte forslag:

Der er ikke indkommet forslag

Ad. 5. Valg.

Følgende blev valgt:

Næstformand	Niels S. Frederiksen
Kasserer	Poul Hounsgaard
Bestyrelsesmedlem	Paul Jørgensen
Bestyrelsessuppleant	Jens Kjøller
Bestyrelsessuppleant	Henrik Johanson
Bestyrelsessuppleant	Jannie Vestergaard
Revisor	Mogens Rasmussen
Revisorsuppl.	Jørgen Skydsgaard

Ad. 6. Eventuelt

Diskussion om, hvordan man får lavet en vej om til en skolevej.

Spørgsmål om SGF arbejdede på at få private fællesvej gjort til offentlige.

Erhardt slog fast, at foreningen ikke kan gå ind i dette. Det er forældrene i samarbejde med skolen, der skal få politikerne til at sikre skolevejene, ligesom det er forvaltningen der afgør om en vej kan gøres offentlig.

Spørgsmål om etablering af ladestannere på private fællesveje. Forslag om at kontakte firmaerne, der etablerer ladestndere. Vi er opmærksomme på problemet i SGF.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Referent

Ingrid Slott