

Sundbyernes Grundejerfællesskab

GENERALFORSAMLING

Onsdag d. 26. april 2023.

På Restaurant Karetten.

Der var mødt 24 medlemmer inkl. bestyrelsen.

Formanden bød velkommen til SGF generalforsamling i Karetten

Generalforsamling

Ad. 1. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslog Svend Vexby, som blev valgt. Han takkede for valget og konstaterede som det første, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Derefter blev ordet givet til Erhardt Franzen

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Det forløbne år har budt på en del udfordringer i Sundbyernes Grundejerfællesskab (SGF). Det gælder i form af opgaver og gøremål, som har rummet både politiske, faglige og organisatoriske udfordringer, men som også har været givtige for fællesskabet i foreningen.

Mange af udfordringerne er kommet til os udefra, mens andre har været med udgangspunkt i foreningens egen virksomhed og forvaltning i dagligdagen.

Beretningen er indledningsvis disponeret i forhold til de anliggender, der er kommet til os udefra og derefter med omtale af dem, der er "groet" internt i foreningens egen have og i forhold til medlemsforeningerne.

2 . De udefra kommende udfordringer og anliggender

De udefra kommende udfordringer og anliggender vurderes og håndteres i overensstemmelse med foreningens vedtægter og formål. Det har i årets løb drejet sig om kommunale høringer vedrørende Københavns Kommuneplanstrategi 2023 (med henblik på Kommuneplan 2024), Biodiversitetsplan for Københavns Kommune, afgrænsning af Miljøkonsekvensrapport for Metrolinje M5 over Amager (Lynetteholm – Sundbyøster Plads – Islands Brygge), udrulning af tidsparkeringszoner på private fællesveje, Bydelsplan for sorteringspunkter for husholdningsaffald på Amager, Lokalplanforslag "Englandsvej Nord" (Eberts villaby) og ladestanderspørgsmålet.

De fleste af høringerne er håndteret i samarbejde med lokaludvalgene, der råder over sekretariatsbistand. Høringerne er i reglen administrativt meget arbejdskrævende at håndtere.

2. 1. Kommuneplanstrategi 2023 og Kommuneplan 2024

I november 2022 indledte Københavns Kommune arbejdet med indhentning af forslag og synspunkter fra borgere, institutioner og foreninger for udformning af Kommuneplanstrategi 2023, der efterfølgende skal være grundlag for Kommuneplan 2024 – 2028. Kommuneplanstrategien skal angive retningen (visionen) for byens strategiske udvikling i de kommende år. Det drejer sig om

- Klimavenlig hovedstad i udvikling
- En mangfoldig og sammenhængende by
- En by med arbejdspladser og erhverv
- En ambitiøs klimaby med plads til natur, kultur og fritid
- Udvikling med respekt for kulturarv

Inden for hver af disse visionsområder skal borgerne kommentere med holdninger, idéer og forslag. I samarbejde med lokaludvalgene har følgende emner for SGF været i spil:

- 1) Styrkelse af det regionale samarbejde om boligpolitikken i hovedstadsregionen
- 2) Sikring af nødvendigt friareal på terræn ved boligbyggeri – nybygning og renovering
- 3) Flere grønne fællesarealer, mere biodiversitet og respekt for kulturarv i byen
- 4) Nødvendig plads til parkering af biler og cykler
- 5) Trafikal fremkommelighed på Amager
- 6) Nødvendig plads og indretning for affaldshåndtering, genbrug og skybrudssikring
- 7) Fokusering på foranstaltninger til forbedring af klima, miljø og energiudnyttelse

2. 2. Biodiversitetsstrategi i København

På biodiversitetsområdet er det Københavns Kommunes vision at vende års tilbagegang af arter (flora og fauna) i byen samt at sikre alle københavnere adgang til natur og naturoplevelser og viden og uddannelse om biodiversitet.

I bestræbelserne støtter SGF kommunens intentioner om, at mindst 30% af kommunens offentlige arealer skal være grønne og for at nå dette mål skal udvides med ca. 365 hektar, ligesom det er vigtigt, at grønne passager på tværs af Amager og Øens kolonihaveområder og områder med villaer og parcel-/rækkehuse vedblivende kan være med til at sikre og udvikle biodiversiteten i kommunen.

Områderne er biodiversitetsmæssigt unikt for København, med hele det forbundne grønne bælte med villaer, parcelhuse, rækkehuse og haveforeninger fra Emdrup i Nord over Brønshøj, Husum, Vanløse, Valby og til Amager Vest og Øst i Syd og med Amager Fælled. Denne udstrækning med natur og friarealer med haver, buske og træer på parcellerne bør der værnes om, i bestræbelserne på at bevare og udvikle biodiversiteten i kommunen.

2. 3. Miljøkonsekvensrapport for Metrolinje M5

Allerede sidste efterår indhentede Økonomiforvaltningen på Rådhuset kommentarer fra borgerne vedrørende etablering af ny metrolinjeføring (M5) fra Lynetteholm over Amager til Islands Brygge og videre til Hovedbanen. En flerhed på Amager prioriterede en linjeføring så sydligt som muligt – Sundbyøster - / Sundbyvester Plads – i kommunen.

I den videre proces har Trafikstyrelsen og Københavns Kommune i marts i år meddelt om høring vedrørende afgræsning af indholdet for gennemførelse af miljøkonsekvensrapport (VVM-undersøgelse) for M5 linjeføringen. I høringen har lokaludvalgene bl.a. gjort opmærksom på, hvor vigtigt det vil være, at linjeføringen ses i sammenhæng med en samlet fremtidig trafikstruktur på Amager og at transport af enorme mængder jord og materialer i anlægsfasen for metrolinjen ikke udvirker en total "kortslutning" af Øens i forvejen store trafikale udfordringer.

Miljøkonsekvensundersøgelsen med rapport ventes gennemført i løbet af 2024, hvorefter rapporten skal politisk behandles i Borgerrepræsentationen og derefter sendes i offentlig høring – antageligt i 2025.

2. 4. Udrulningen af tidsparkeringszoner på Amager

På sidste års generalforsamling orienterede vi om kommunens planer om udrulning af tidsparkeringszoner i delområder på Amager. Amager Øst og Amager Vest. Planerne har været under forberedelse siden 2021 og var på tidspunktet forberedt til høring på borgermøder i forsommeren 2022. Udgangspunktet var zoner med 3 timers parkering i tiden 8 – 19, med mulighed for afvigelser og etablering af private tidszoneordninger.

Debatten på borgermøderne og efterfølgende i Teknik- og Miljøforvaltningen affødte en række udfordringer for udrulningsplanerne. Det drejede sig ikke mindst om licenserne samt alternative løsninger med private ordninger. Som tingene har udartet sig, er den offentlige udrulning gået delvis i stå og det søges afklaret, hvad forhindringerne og situationen i udrulningen egentligt indeholder. Vi er bekendt med, at en del af problemet er vedrørende retningslinjer for gæstelicensordningen.

2. 5. Lokalplanforslag "Englandsvej Nord" (Eberts Villaby)

En anden udefra kommende sag, der også trækker tråde tilbage til sidste års generalforsamling, er lokalplanforslag "Englandsvej Nord" (Eberts Villaby) – med randbebyggelse og huludfyldning med høje ungdomsbolig ejendomme i randen af Eberts Villaby mod Englandsvej.

Sammen med G/F Eberts Villaby har både Amager Vest Lokaludvalg og SGF været imod lokalplanforslaget, som er fremlagt af Teknik- og Miljøforvaltningen sammen med bygherren. Byggeriet er alt for voldsomt det pågældende sted, ligesom det vil kunne danne præcedens for tilsvarende, spekulative byggerier i andre randområder i villakvarterer i København.

Efter godt et års tovtrækkeri – med møder, borgermøde, hundredevis af høringsbesvarelser, og masser af korrespondancer mellem parterne omkring lokalplanforslaget – er det efter flere møder i Teknik- og Miljøudvalget og nu senest den 17. ds. endt med, at bygherren på Englandsvej 25 får lov til at bygge i tilnærmelsesvis det omfang, der var lagt op til fra starten med kommunen.

2. 6. Bydelsplan for sorteringspunkter for husholdningsaffald på Amager

Med meget kort varsel har Teknik- og Miljøforvaltningen i marts måned sendt forslag til Bydelsplan for supplerende sorteringspunkter for dele af husholdningsaffald i Amager Vest i høring, ligesom der har været afholdt borgermøde om forslaget den 29. marts 2023. Forud for forslaget er gået drøftelser i lokaludvalg og Miljøpunkt Amager om emnet.

Med en høringsfrist til den 10. april 2023 har bydelsforslaget i Nyhedsmail fra SGF den 30. marts været sendt i høring til SGF's medlemmer, og nogle har reageret med kommentarer til de foreslåede steder for placering af sorteringspunkter i områderne mv. Som led i høringen har Amager Vest Lokaludvalg kritiseret forslaget meget kraftigt og anmodet om, at processen går om og at der gennemføres formelt dækkende borgerhøring i sagen.

I kølvandet af lokaludvalgets indsigelse har SGF i brev af 14. ds. til Teknik- og Miljøforvaltningen gjort opmærksom på, at det ikke kan være meningen, at det fortrinsvis er grundejerforeningernes private fællesveje, der skal lægge arealer, fortove og stier til for placering af sorteringspunkter, der i vid udstrækning skal hjælpe boligejendomme og forretninger på de store gadestrøg af med deres øgede affaldsmængder. Og at det så samtidigt foreslås, at de skraldebiler, der skal afhente affaldet fra sorteringspunkterne i effektivitetens navn, skal være større og dermed ødelægge endnu flere fortovshjørner og kantstene, end skraldebilerne gør i dag på de smalle private fællesveje, som et yderligere eksempel på manglende fornemmelse af virkeligheden i planforslaget.

Som lokaludvalget ønsker også SGF, at man i den forbindelse gennemfører en formelt dækkende borgerhøring i sagen.

2. 7. Ladestanderspørgsmålet

Når det gælder ladestanderspørgsmålet, som også var oppe at vende på generalforsamlingen sidste år, har der ikke været udfordringer for SGF omkring dette spørgsmål i årets løb. Kommunen har gjort forskellige tiltag på offentlige veje og parkeringspladser og en række institutioner, erhvervsvirksomheder, arbejdspladser, tankstationer mv. har indrettet og bekostet ladestandere i eget regi. På private fællesveje har det for parcelejere været muligt, at installere egne ladestandere.

3 . Interne anliggender

Af interne anliggender drejer det sig om hjemmesideforvaltning, de fælles forsikringsordninger, advokataftalen, kontakt til forsyningsselskaber og servicevirksomheder for grundejere samt kontakten til medlemsforeningerne, herunder med Nyhedsmails og besvarelse af henvendelser.

3. 1. Hjemmesideforvaltning

SGF's hjemmeside rummer desværre ikke de elementer, den burde indeholde. Flere års bestræbelser vedrørende layout, disponering af indhold og drift har ikke været dækkende i forhold til målsætningen for hjemmesiden, og det skal der rådes bod på. Bestyrelsen har aktuelt drøftet nødvendige tiltag for hjemmesiden og i den forbindelse også en dækkende forvaltning af den.

3. 2. De fælles forsikringsordninger

De fælles forsikringsordninger omhandler: 1) Ledelses-, bestyrelses- og erhvervsansvarsforsikring og 2) Retshjælpsforsikringen. Ud af i alt 91 medlemsforeninger har 55 foreninger tegnet den fælles ansvarsforsikring og når det gælder retshjælpsforsikringen har ca. 10 medlemsforeninger tegnet den.

For nye medlemsforeninger er ansvarsforsikringen en obligatorisk del af medlemsskabet, mens retshjælpsforsikringen er frivillig. Forsikringsordningerne er gennemgået og drøftet udtømmende som indledende punkt til generalforsamlingen.

3. 3. Advokataftalen

Som vi annoncerede på sidste års generalforsamling har SGF i 2022 indgået aftale om juridisk assistance med advokatkontoret Kroer/Fink Advokater på Amager. Både medlemsforeninger og parcelejere i foreningerne kan aftale om juridisk hjælp fra advokatkontoret. Advokataftalen er med rabatordning for SGF-medlemmer.

Afregning for assistance aftales direkte mellem parterne. Den kan være baseret på fast timepris eller på en på forhånd aftalt pris mellem klient og advokatkontor.

3. 4. Forsynings- og servicevirksomheder

I en årrække har SGF haft fælles aftale med kloakrensningsfirmaet Leif M. Jensen om rensning af regnvandsbrønde på medlemsforeningers veje. Foreningerne skal selv melde sig til ordningen ved direkte henvendelse til firmaet. Ordningen indeholder rensning til særpris. Firmaet kan anbefales.

Teknologisk Institut er anbefalet som rådgivningsenhed for foreninger ved vejrenoveringer og andre større entreprenøropgaver på veje og anlæg. For gennemførende entreprenøropgaver har SGF aftale med selskabet NCC. Det gælder vedrørende både små og store opgaver på private fællesveje.

Der har i årets løb været kontakt til HOFOR omkring selskabets planer for udskiftning af vandværk på Amager. Der er planer for både offentlige og private fællesveje frem til 2026. Planerne skal kunne ses på "Plan Vands" hjemmeside: planvanddistribution@hofor.dk

3. 5. Nyhedsmails og besvarelse af henvendelser fra medlemsforeninger

Vores løbende kontakt til medlemsforeningerne og medlemmerne er primært via Nyhedsmails og hjemmesiden. Da hjemmesiden ikke har været så "aktiv" ud over standardoplysninger i en periode, har Nyhedsmails været kommunikationsformen. Nyhedsmails lægges også på hjemmesiden.

Der har i året været en del mail- og telefonhenvendelser fra medlemmer. Det har været omkring forsikringsanliggender, håndtering af emner på generalforsamlinger, vedtægtsanliggender, klage over entreprenører og kommunen og trafikale anliggender.

Medlemsservice er et af de emner, der er prioriterede i kommende år. Som led heri er også medlemmers mulighed for, efter forudgående aftale at få foretræde for bestyrelsen på bestyrelsesmøder med aktuelle spørgsmål.

3. 6. Samarbejde med lokaludvalgene og Miljøpunkt Amager

Der har i året, der er gået, været et godt samarbejde med lokaludvalgene (Øst og Vest) og Miljøpunkt Amager. Samarbejdet giver mulighed for løbende at følge med i, hvad der aktuelt foregår vedrørende byens udvikling på

Amager. Det gælder bebyggelsesmæssigt, anlægs- og miljømæssigt samt i hvilken udstrækning villa- og parcelhusejere og private fællesveje er i spil i byudviklingsammenhæng.

Som led i samarbejdet med lokaludvalgene indgår i kommende år et arbejde med, at ajourføre/opdatere den populære håndbog for grundejere "Vejledning for Private Fællesveje" i København. Arbejdet struktureres som et tværgående arbejde mellem de lokaludvalg, der har private fællesveje i deres område, og bistået af faglig assistance ude fra. Arbejdet søges finansieret af bydelspuljemidler i de involverede lokaludvalg.

3. 7. Samarbejde med Grundejeren.dk

Hvor det er oplagt og fornuftigt samarbejder SGF med grundejernes paraplyorganisation Grundejeren.dk på den anden side havneløbet. Det har vi gjort i mange år. Samarbejdet har omhandlet grundejerpoltiske spørgsmål samt i anliggender omkring nabohøringer i bebyggelsessager, gravetilladelser og trafikale forhold mv. på private fællesveje i grundejerforeninger.

Sammen med Grundejeren.dk afholdes årlige dialogmøder med medarbejdere i teknisk forvaltning i kommunen, som har til opgave at bistå og vejlede grundejerforeningerne og parcelejerne om gældende regler for forvaltningen af private fællesveje. Der har i det forløbne år været afholdt et dialogmøde.

Når det gælder forundersøgelserarbejdet vedrørende Sundby Idrætspark, så har der ikke været nyt i denne sag siden sidste år.

4 . Bestyrelsen og organisation

Desværre er der tre medlemmer, der er trådt ud af bestyrelsen i det forløbne år. Det er Jens Kjøller og Paul Jørgensen samt senest næstformand Niels Frederiksen. Manglende tid og lyst har været årsagen. I de udtrådtes sted er suppleanterne Jannie Vestergaard og Simon Lex trådt til som bestyrelsesmedlemmer. Den sidste bestyrelsespost er pt. vakant.

Der har i årets løb været afholdt 9 bestyrelsesmøder og et bestyrelsesseminar. Seminaret var tilrettelagt med en udvidet orientering og møde med formændene for lokaludvalgene på Amager (Øst og Vest) og formanden for Grundejeren.dk. Seminaret omhandlede endvidere en gennemgang af oplæg til skriftlig forretningsorden for bestyrelsen. En opgave bestyrelsen havde sat sig for i årets løb.

Udover at være rettesnor for bestyrelsen i det daglige arbejde, skal forretningsordenen også være en vejledning for bestyrelsen i arbejdet med at kommunikere, rådgive og vejlede i forhold til medlemmerne og til foreningens omgivelser og til kontaktflader i det hele taget.

5 . Afslutning

Afslutningsvis skal der lyde en tak til medlemsforeningerne og bestyrelsesmedlemmerne, revisorer mfl. for godt samarbejde omkring foreningens virksomhed i det forløbne år.

Bestyrelsen

Bemærkninger til beretningen:

Otto Fredrichsen G/F Fremtiden. Omtalte problemet med parkeringsrestriktionerne. Han mente, at hvis alle åbnede deres gader for parkering, ville der blive mange flere pladser. Grundejerforeningerne bliver spillet ud mod hinanden, hvis nabogrundejerforeninger laver forskellige restriktioner. Han mente også, at der burde være flere parkeringspladser ved stationerne for offentlig trafik.

Erhardt Franzen: Private fællesveje er forskellige, og hvis bilerne parkerer for tæt, så kan servicevognene ikke komme igennem. På brede veje kan vi jo godt være fællesskabsorienteret, men et er en ballance. Når det drejer sig om håndværkerbiler, skal de selvfølgelig kunne være der.

Jannie Vestergaard: Når man bor et sted får man nogle steder en licens – det er en side af sagen .- men på Amagerbrogade har kommunen lavet det sådan at folk parkerer ande steder. Det er til stor gene for os.

Carsten Schouw. SGF støtter faktisk grundejerne, men kommunen indfører restriktioner, og folk i etageejendomme har mange problemer og parkerer derfor på de private fællesveje.

Grundejerforeningerne kan gå sammen og lave deres egne ordninger.

Stig Bang Petersen G/F Vestervang: Når SGF holder møder med TMF kunne man så ikke få forvaltningen til at oreintere nabolaget, når der udstedes gravetilladelser.

Erhardt Franzen: På det seneste møde fik vi aftalt, at man orienterer den lokale grundejerforening. Dersvære kikser den en gang imellem. Mht. naboforeninger, ligger det lidt tungere. Vi skal derfor lokalt være bedre til at informere hinanden.

Stig Bang Petersen. I vort tilfælde var det en offentlig vej, der blev gravet op, og man benyttede vores vej til arbejdsmaskiner o.s.v. uden at spørge os. Kan man få kommunen til at informere os.

Ole K. Nielsen G/F Højbo: Kommunen giver tilladelse til at bruge vores anlæg. En henvendelse til kommune viste, at der var rod i tingbog og det register, kommunen anvender (Københavnerkortet) I tingbogen står grundejerforeningen som ejer, og i Københavnerkortet står kommunen som ejer.

Svend G/F Fællediget. Iflg. gravetilladelserne skal alle materialer opbevares i containere og der skal gives besked til grundejerforeningerne.

Herefter stor diskussion om hvilke veje der ejes af kommunen og er private fællesveje.

Stig B. Petersen: Der må tages en forhandling med kommunen om at ryddet op i alle de forskellige disse ordninger. Det er op til enhver grundejerforening at få oplyst hvordan tinglysningen er.

Erhardt Franzen: Konklusionen er, at vi nok skal ind og undersøge, hvad vi som forening kan gøre for at rydde op i rodet.

Carsten Schouw rettede en tak til SGF og lokaludvalg Vest for deres store opbakning til modstanden mod byggeplanerne på Englandsvej Nord.

Erhardt Franzen: Vedr fællesarealer. I min forening skændes vi med kommunen om, hvem der ejer vores fællesareal. Vi er blevet enige om at få undersøgt hvem der ejer dette areal. Nu har vi fået at vide, at der er flere der har samme problemer, så det er noget, vi vil tage op. Tingbogsattesten viser, hvem der ejer arealer, og så må kommunen rette ind.

Beretningen blev herefter godkendt.

Forsikring v/Jannie.

Jannie Vestergaard startede med at spørge, hvorfor ikke alle har en ansvarsforsikring i deres forening. En sådan forsikring koster kr. 1.100,- om året. For nye medlemmer er det nu tvunget, at man skal tegne forsikringen.

Vi har i noget tid arbejdet på en retshjælpsforsikring fra forsikringselskabet First. Det koster kr. 50, pr medlem. Indtil nu, er der 10 medlemmer, der har tegnet denne forsikring.

Ad. 3 Økonomi:

Indtægterne har været lidt større, da vi har fået lidt større udbytte på værdipapirerne.

Indtægterne ser ud som om de er steget, men det skyldes en tilbagebetaling af et fjernvarmebeløb, som vi har fået her i 23. fordi vi havde betalt for meget, da ejerselskabet forventede en stigning.

Ballance.

Værdipapirbeholdningen er gået lidt ned, da værdipapireren generelt faldt i 2022 pga. Krigen i Ukraine m.v. De er stort set vundet tilbage i år.

Regnskabet blev godkendt.

Budget 2023

Budgettet taget til efterretning

Kontingent 2024

Bestyrelsen foreslår: Uændret kontingent

Godkendt.

Ad. 4. Indsendte forslag:

Der er ikke indkommet forslag.

Ad. 5. Valg.

Følgende blev valgt:

Næstformand	Henrik Johanson
Kasserer	Poul Hounsgaard
Bestyrelsesmedlem	Jannie Vestergaard
Bestyrelsesmedlem	Simon Lex
Bestyrelsesmedlem	Jan Schumann
Bestyrelsessuppleant	Carsten Schouw
Bestyrelsessuppleant	Svend Feld
Revisor	Stig Bang Petersen
Revisorsuppl.	Christian Moresco

Ad. 6. Eventuelt

Spørgsmål om der er nogen der har gode erfaringer med et snerydningsfirma, der kun tager betaling pr gang. Et firma, der hedder Grøn Vækst yder denne service. Man betaler kr. 3.000,- pr måned i de tre vintermåneder + betaling pr gang.

Tak til dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen.

Referent
Ingrid Slott

Erhardt Franzen
Formand

Niels Schou
Næstformand

Poul Hounsgaard
Kasserer

Ingrid Slott
Sekretær

Paul Niels Jørgensen

Henrik Johannson

Jens Kjøller