

## BERETNING

### på ordinær generalforsamling i SGF den 30. april 2026

#### 1. Indledning

I indledningen til beretningen til generalforsamlingen sidste år omtalte vi en begyndende tendens til, at kommunen er interesseret i, at der åbnes op for drøftelse af muligheder for en bebyggelsesfortætning i villa- og parcelhusområderne i København. Perspektivet er, at der gøres plads til flere københavnere, for dermed at være med på vognen til, at flere folk kan huses i landets større byer.

En udvikling af den karakter er ikke uden betydelige udfordringer i områderne med villaer og række- og parcelhuse i byen. Den vil være på bekostning af det grønne element i miljømæssig sammenhæng, ligesom infrastrukturen i områderne med de private fællesveje ikke er dimensioneret til hverken trafikalt eller socialt at kunne håndtere et stigende befolkningstal i områderne. Perspektiverne omkring disse udfordringer vil være del af grundejerforeningernes rammesætning af opgaver i kommende år, så det ikke kun er de nære anliggender omkring vejvedligeholdelse, trafikken, parkeringen og samspillet med forsyningsselskaberne og kommunen, det drejer sig om i vore bestyrelser.

Der har på det overordnede plan, i årets løb været et udvidet samarbejde med vores søsterorganisation "Grundejeren.dk" omkring grundejeranliggender i Københavns Kommune. De interne opgaver i SGF er håndteret og søgt løst i henhold til den af bestyrelsen udarbejdede aktivitetsbeskrivelse for året.

Beretningen er disponeret i hoved- og underafsnit i henhold til de gennemførte opgaver og gøremål i bestyrelsen.

#### 2. Anliggender af udadvendt karakter

Med udadvendt karakter menes anliggender og gøremål, der relaterer til SGF's omgivelser: Kommunen, forsyningsselskaber, lovgivningen og andre instanser, der måtte influere og være af interesse på foreningens virksomhed.

##### 2.1. Kommuneplan 2024 og spørgsmålet om bebyggelsesfortætninger i villa- og parcelhusområder

I den i 2024 udarbejdede Kommuneplan for Københavns Kommune er der politiske signaler om, at der kan være tale om at udvide grundlaget for tættere bebyggelser i villa- og parcelhusområder i København, for dermed at skaffe boliger til flere mennesker i byen.

Allerede sidste år i beretningen til generalforsamlingen gjorde vi opmærksom på intentionerne, men der er ikke gjort så meget endnu fra kommunens side. På den anden side kan der med den nye sammensætning af Borgerrepræsentationen efter kommunalvalget i efteråret 2025 ikke udelukkes, at fortætningsspørgsmålet kommer op i diskussionen inden så længe. Således er der fra forvaltningens side taget initiativ til gennemførelse af en analyse vedrørende muligheder for bebyggelsesfortætning i byens villa- og parcelhusområder. Det kan være gennem lokalplaner, lempelser i servitutter og der kan være fællesarealer i områderne, som kan udses til boligbebyggelse. Fra grundejerforeningernes side er vi opmærksom på områdernes særlige karakter hvad angår natur- og trivselsværdier, vejindretningers trafikale formåen i forhold til en øget trafikbelastning, herunder med øget gennemkørsel og tunge køretøjer samt vedrørende parkeringsudfordringerne på vejene. Vi har i bestyrelsen besluttet, at bebyggelsesfortætningsspørgsmålet håndteres i et samarbejde med Grundejeren.dk.; men er i den forbindelse også opmærksom på Amagers øvrige betydelige boligbyggerier i både den østlige og vestlige del af Øen.

## 2.2. Den trafikale situation i forhold til de private fællesveje

Som bekendt udgøres henimod halvdelen af det københavnske vejnet af private fællesveje, der fortrinsvis er udlagt i villa-, rækkehuse- og parcelhuskvarterer i byen. De er mindre og smallere for kørsel og færdsel for trafik end de offentlige veje; men dog indrettede med fortove og adgangsveje for fodgængere, barnevogne og handikapkøretøjer.

Med øget antal indbyggere i København og ikke mindst på Amager – med de store boligudviklingsområder i både Øst- og Vestamager – er også antallet af biler på Øen skudt i vejret i de sidste 10 – 15 år, ligesom den stærkt stigende trafik med jord- og byggematerialetransporter medvirker til, at trafikken på Øen med mellemrum er meget voldsomt og ind imellem nærmest sander til på de offentlige veje. Med situationen afledes også mere fremmed trafik til de private fællesveje, som ikke er indrettede til gennemkørende og/eller trafik med tunge køretøjer på vejbanerne. Supplerende til trængslen er øget fremmed parkering på de private fællesveje. Der er sågar kommercielle firmaer, der tjener penge på at vejlede pendlere i byen med gratis parkering ved kantstenene på private fællesveje.

Hele den trafikale situation på Amager er pt. sat under lup i et arbejde med at udvikle en byrums- og trafikplan for Københavns Kommunes del af Amager. Arbejdet med planen finder sted i et samarbejde mellem lokaludvalgene "Øst" og "Vest" og Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen (KTF) på Rådhuset. En udfordrende faktor i arbejdet er de mange og tunge jord- og byggematerialetransporter til/fra Lynetteholmen og den nordlige del af Amager, som gør fremkommeligheden på de nord-/sydgående trafikårer på Øen, der har forbindelse til broerne til Sjælland, nærmest ufremkommelige til tider.



Sundbyernes Grundejerfællesskab

Oplæg til byrums- og trafikplanen ventes at se dagens lys i løbet af 2026, hvor der også er kalkuleret med borgermøder om planarbejdet.

### 2.3. Parkeringsudfordringerne

I takt med øgningen af antallet af biler og at folk helst vil undgå at betale for parkeringen, er de private fællesveje i grundejerforeningerne vedblivende blevet belastede af fremmede parkeringer. SGF skrev i efteråret til Borgerrepræsentationen om problemet og foreslog, at kommunen udrullede tidszoneparkering i hele byen, i lighed med de udvalgte områder, som man udrullede tidszoner i 2023/2024, og hvor det er mulighed for at omlægge til privat parkeringsordning, hvis man lokalt måtte ønske dette.

Svaret på henvendelsen kom ikke fra Borgerrepræsentationen men fra Teknik- og Miljøforvaltningen (nu KTF), som fortalte, at en forudsætning for en samlet kommunal tidsparkeringszone er, at der først skal gennemføres en nærmere ”analyse af behov, trafikale konsekvenser og økonomi, samt efterfølgende høring og beslutning i Borgerrepræsentationen”. I svarbrevet tilføjes, at det står grundejerforeninger frit for at etablere private P-ordninger, der skal godkendes af kommunen, men gerne må omhandle ordning for et større lokalområde.

Sammen med Grundejeren.dk vil vi i SGF tage stilling til, om vi vil forfølge spørgsmålet om en kommunal analyse af behov, konsekvenser og økonomi for en tidszoneudrulning i hele byen og på Amager. SGF’s holdning er, at kommunen opfordres til at gennemføre en analyse, da en kommunal udrulning kan være en ”motivation” for en fælles P-ordning i et lokalområde, hvor foreninger måtte have vanskeligheder med at finde fælles fodslag for en P-ordning.

### 2.4. Boligbeskatning og ejendomsvurderinger

Vi har ikke i SGF beskæftiget os med spørgsmålet om boligbeskatning/ejendomsvurderinger 2024 og dermed søgt fælles holdning til spørgsmålet. Men vi har selvfølgelig fulgt med i de mange fejl og problematikker, der har været offentliggjort i forbindelse med vurderingerne og boligbeskatningsberegninger. Der har heller ikke været henvendelser fra medlemmer omkring vurderinger og boligbeskatning.

Bestyrelsen følger selvfølgelig med i, hvad der sker på området og vil agere, hvis det måtte være anledning til dette.

### 2.5. Affaldsområdet

Sortering og afhentning af affald har stedse givet anledning til kommentarer og udfordringer i grundejerforeninger. Men der har i det forløbne år ikke været større sager i SGF på området. En enkelt udfordring har været vedrørende ”sorteringspunkter” ved en af indfaldsvejene ved



Sundbyernes Grundejerfællesskab

Amagerbrogade til Eberts Villaby; men som løstes i mellemkomst mellem grundejerforeningen og kommunen.

En enkelt forening har klaget over 14-dages afhentning af bio- og restaffald i de varme sommermåneder. Ved henvendelse til kommunen er det stillet i udsigt, at kommunen sammen med afhentningsselskabet gennemfører en evaluering af de indhøstede erfaringer i 2025 og at resultatet heraf vil blive lagt til grund for beslutninger fremadrettede på området. Kommunens hovedbegrundelse for reduktion af afhentninger er de meget små mængder affald i sommermånederne, når folk er på ferie og at skraldemændene heller ikke har brokket sig over generne ved affaldet i nogle tilfælde i varmen er blevet lidt "levende".

Omfanget af de opstillede "sorteringspunkter" på de private fællesveje i årene 2023/2024 blev langt fra så stort, som det af kommunen var lagt op til. Det drejede sig fortrinsvis om beholdere/containere til glas, tekstiler, plast og pap og det blev i processen vedtaget, at der efter en periode skulle gennemføres en evaluering af udrulningen af sorteringspunkterne. Evalueringen har ikke set dagens lys endnu, men vi har emnet på dagsordenen til et dialogmøde, som vi i nærmeste fremtid har sammen med Grundejer.dk, med Københavns Kommune.

## 2.6. Forsyningsselskaber

Største forsyningsselskaber til vores områder i København er HOFOR, når det gælder vand, kloak, fjernvarme og gas, og når det gælder el er det netselskabet Radius Elnet A/S. Fibernetforsyningen er fortrinsvis TDC.

Med tiden slides forsyningsselskabernes rør- og kabelnet. Aktuelt mange steder er HOFORs vandrørnet, hvor rørene ruste og bliver utætte. Selektive udskiftninger og reparationer er dyre at foretage, hvorfor der planlægges områdevis udskiftninger af hele rørnet. For år tilbage annoncerede HOFOR disse områdevis rørudskiftninger, så det fx i grundejerforeninger kunne planlægges og forberedes at koble et vejrenoveringsprojekt på i forlængelse af vandrørprojektet med opgravninger på vejen.

Denne planservice er HOFOR holdt op med og det synes vi er en skam. Selskabets begrundelse er, at det er blevet for svært at tidslægge sådanne store investeringer og at det er forbundet med en del udfordringer, at samordne vandrørudskiftninger med vejrenoveringer i grundejerforeninger, selvom der overordnet er betydelige besparelser vedrørende gravearbejdet og det, at undgå en reetablering på overfladen ved at lade den være en del af renoveringsprojektet af vejen. Fremgangsmåden ville være til fordel for både miljøet, CO<sub>2</sub>-udslip, ressourceforbruget og økonomien. Sammen med Grundejer.dk er vi optaget af at få HOFOR i tale omkring aftalerammer for samordning af fx vandrørudskiftning med en vejrenovering. Men det kræver, at man i foreningen har et par år eller tre til at forberede et vejrenoveringsprojekt. I en del foreninger er det ikke uaktuelt at være opmærksom på større reparationer/renovering af vejene. Det er



Sundbyernes Grundejerfællesskab

mange år siden, vi fik vejene ”forærede” af Københavns Kommune og mange steder er de nu slidt en del over årene.

Også kloaknettet lider mange steder af slitage og kræver udskiftningsovervejelser. Tilsvarende viser fjernvarmenettet efter 20 – 25 år slitage og eksempler på vedvarende utætheder i villa- og parcelhuskvarterer i byen.

### 3. Anliggender af intern karakter i SGF

Hvad angår interne anliggender, drejer det sig om emneområder, der direkte berører medlemmerne af SGF. Det er ordningerne med fælles forsikringer, anviste entreprenører, advokatbistand, anlægsrådgivning mv. Men det drejer sig også om hele kommunikationsiden med hjemmeside, Nyhedsmails og med kontakt via mail og telefon. Det gælder ikke mindst i pludselig opståede sager, hvor der kan være behov for sparring og/eller et godt råd. Et par gange er der også medlemmer, der har benyttet sig af muligheden for at møde bestyrelsen ved foretræde.

#### 3.1. Hjemmesiden og medlemskommunikation

Vi har brugt en del ressourcer på at lave en ny hjemmeside. Siden er layoutmæssigt opgraderet og der er tale om en tidssvarende forenklet opsætning og en målrettet perspektivering af indholdet på siden. Siden er ikke færdigudviklet endnu, idet den struktureres som åben hjemmeside med brugerprioriteret tilpasning og med anvendelse som kommunikationsplatform til medlemmerne.

En vigtig del af medlemskommunikationen er ”Nyhedsmail”. Nyhedsmail anvendes ad hoc, når der er ting og sager, der vurderes til at være relevante at vide noget om for medlemmerne. Med Nyhedsmails er det vigtigt, at vi har de rigtige mailadresser på medlemmerne. Vi kan derfor ikke stærkt nok opfordre medlemsforeningerne til ved personskifte at meddele os om navn, postadresse, telefonnummer og mailadresse på personen, der fremadrettet skal modtage udsendelserne fra SGF.

#### 3.2. Forsikringsanliggender

Der er stadigvæk en del medlemsforeninger, som ikke er tilsluttet ledelses-, bestyrelses- og erhvervsforsikringen endnu. Vi kan kun opfordre til, at man tilslutter sig forsikringen, der koster ca. 1.200 kr. om året. Der kan i forvaltningen i foreningen pludselig opstå en situation, hvor man har overset forhold eller anliggender i forhold til lovgivningen eller i en situation, hvor en økonomisk aftale er tilvejebragt på et uklart grundlag og giver anledning til tvistigheder og hvor det kan vise sig behov for juridisk hjælp.

Ønsker man i foreningen en ordening med særlig retshjælp er der muligheder for dette i forsikringsselskabet HELP Forsikring, som man selv skal kontakte. Forsikringen dækker især i de tilfælde, hvor der er tale om advokatassistance.

### 3.3. Entreprenøraftaler

I en årrække har SGF haft aftale med kloakrensningsfirmaet Leif M. Jensen A/S om rensning af rendestensbrønde på medlemsforeningernes veje og anlæg. Foreningerne skal selv tilmelde sig ordningen ved direkte henvendelse til firmaet. Rensning er til særpris ved oplysning om medlemskab af SGF. Firmaet kan anbefales.

Ligeledes kan Teknologisk Institut anbefales som rådgivningsvirksomhed ved vejrenoveringer og andre større entreprenøropgaver på veje og anlæg. For gennemførende entreprenøropgaver er der henvisning til NCC, hvilket gælder mht. både små og store opgaver.

### 3.4. Advokataftaler

SGF har aftale med advokatkontoret Kroer/Fink, Amager Strandvej. Både medlemsforeninger og enkeltmedlemmer i foreninger kan med kontoret aftale om juridisk hjælp med medlemsrabat. Afregning for assistance aftales direkte mellem rekvirenten og advokatkontoret. Der kan være tale om en fast timepris eller en på forhånd aftalt sagspris.

SGF har tillige advokataftale med BuusMark Advokatfirma, Roskilde, advokat Morten Mark Østergaard. De økonomiske vilkår i en sag aftales direkte med advokatfirmaet, der har en række erfaringer på grundejerforeningsområdet.

### 3.5. Mødefaciliteter

Har man som grundejerforening behov for mødelokaler for større forsamlinger (10 – 80 personer) er der fine muligheder for at leje velindrettede lokaler til rimelige penge i Det Nationale Sorgcenters hovedkvarter i ejendommen Amagerbrogade 150, 1. og 2. sal. Vi har skrevet om det til jer. Op til 40 personer koster det 500 kr. plus moms og er deltagertallet større, er det 800 kr. plus moms. Aftale om leje indgås direkte med sorgcenterets administration.

### 3.6. Forsøgsaftale med Grundejeren.dk om samarbejde vedrørende bladmagasinet "Grundejeren.dk"

Sidste år på generalforsamlingen oplyste vi om forsøgsaftale med udsendelse af Grundejeren.dk 's medlemsblad "Grundejeren.dk". til alle vore medlemmer i 2025. Forsøgsaftalen har omhandlet 4 numre af bladet. Efter evaluering af forsøgsperioden her for nylig har bestyrelsen valgt ikke at fortsætte aftalen, der bl.a. har indeholdt en betaling på 2.800 kr. pr. nummer. Bestyrelsens erfaringer er, at medlemskredsen efter anmodning ikke har fundet bladet interessant og at SGF heller ikke har fået den plads og synlighed i bladet, der var lagt op til. SGF finder den hurtige kommunikation i form af Nyhedsmails til medlemmerne for en mere givtig meddelelsesform end et bladmagasin 3 – 4 gange om året er.

### 3.7. Ejendomsforeningen "Englandsvej 10"

Som ejer af stuelejligheden i boligejendommen Englandsvej 10 er SGF medlem af ejendomsforeningen "Englandsvej 10". Senest er der lagt op til, at ejendomsforeningen frasælger et areal i tagetagen og hvor salgsprovenuet er forbeholdt medvirkende til betaling af udskiftning af taget på ejendommen. Der har i 2025 været et betydeligt underskud i ejendomsforeningen og som har reduceret egenkapitalen med ca. to tredjedele. SGF er opmærksom på ejendomsforeningens forvaltning af foreningen.

### 3.8. Foreningshenvendelser

Bestyrelsen har i løbet af året fået en del henvendelser fra medlemsforeninger. Mails og telefon. Det er vi glade for og giver en fornemmelse af, hvad der rører sig blandt "græsrodderne" i grundejerforeningerne. Medlemshenvendelserne bruges tillige som "strømpil" i forbindelse med udarbejdelse af bestyrelsens aktivitetsplan for året.

I forbindelse med henvendelserne er vi opmærksom på rækkevidden af spørgsmålene. Almindelige faglige/tekniske spørgsmål kan i reglen kommenteres og besvares uden ansvarspådragelse, men hvor der er tale om tvistigheder/konflikter mellem parter, gør vi særskilt opmærksom på, at vores besvarelse ikke er juridisk funderet og dermed ansvarspådragende for SGF. I den slags sager henviser vi til advokatbistand.

Omkring organisering og forvaltning i grundejerforeninger er der tillige god viden at hente i den foreliggende håndbog "Private Fællesveje", som findes på flere hjemmesider, bl.a. i lokaludvalgene, Miljøpunkt Amager og i SGF. Håndbogen er et glimrende opslagsværk, som også kan bruges som kursusmateriale for nye bestyrelsesmedlemmer i foreningerne.

## 4. Samarbejdsrelationer

Uden nogen formalisering har SGF samarbejde med en række organisationer og parter. Det gælder begge lokaludvalg på Amager ("Øst" og "Vest"), Miljøpunkt Amager samt Grundejer.dk. Samarbejdet med Grundejer.dk søges udvidet i takt med behov for fælles optræden over for forvaltninger og politikerne på Københavns Rådhus i de mere overordnede faglige og politiske sammenhænge; men stadigvæk uden i samarbejdet at gå på kompromis med lokalforankrede hensyn, der har udgangspunkt i Amagers historie og kultur og har baggrund i, at Øen er bundet sammen med fastlandet med broer, der tidligere kunne åbnes og lukkes!

## 5. Bestyrelsen og afslutning

Der har i årets løb været et godt samarbejde i bestyrelsen. På grund af særlige forhold måtte Nina H. Svendsen desværre forlade bestyrelsen i året og da der ikke var suppleanter, er bestyrelsen



Sundbyernes Grundejerfællesskab

fortsat med 6 medlemmer. Ved valghandlingen på generalforsamlingen nu håber vi på fuldt hus på alle poster. Tak til bestyrelsen, men også til medlemmerne for samarbejdet i året, der er gået.