

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade – april 2013

Kære husejere

Hermed følger referatet fra generalforsamlingen i Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade afholdt den 21. marts 2013.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Vigtige adresser og telefonnumre til opslagstavlen

Bestyrelse:

Formand	Jens-Jacob Paludan	JJG 50	paludan@paradis.dk	35 43 27 27
Næstformand	Ole Gade Lorentzen	SkG 22	ole@gade-lorentzen.dk	61 50 38 81
Kasserer	Peter Anderson	SkG 28	peter@anderson.dk	35 26 79 06
Wiedeweltsgade	Tonie Holm-Jensen	Wie 39		
Jens Juels Gade	Sascha Ethelberg	JJG 41	sascha@ethelberg.net	35 26 15 74
Abildgaardsgade	Susanne Kuehn	Abg 49	susannekuehn@hotmail.com	
Eckersbergsgade	Per Lachmann	Eck 31	per.lachmann@get2net.dk	35 26 12 94
W. Marstrands Gade	Jens Peter Vesterager	WMG 12	jpv@life.ku.dk	35 26 43 86
Skovgaardsgade	Ole Gade Lorentzen	SkG 22	ole@gade-lorentzen.dk	35 43 16 69
Høyensgade	Rene Fagerlund	ØFg 55	fagerlund@pc.dk	29 24 38 78
Webersgade	Jørgen Hansen	Web44	info@jh-teknik.dk	35 26 76 26
Suppleant	Jens Holm	SkG 34	jensjholm@gmail.com	25 13 46 56

Vigtige telefonnumre:

Københavns Affaldsservice (dagrenovation, haveaffald, storskrald mm.)	70 10 33 88
HOFOR (vand, gas, varme og afløb), Vagtstation, døgnbemandet	38 88 24 24
HOFOR, Ørestads Boulevard 35, 2300 København S	33 95 33 95
DONG Energy (el), Kundeservice, døgnbemandet	72 10 20 30
Elinstallatør Michael Bjerregaard, Bjerregaard El ApS	40 26 04 44
Center for Miljø, alle miljøspørgsmål	33 66 58 00
Center for Miljø, rottebekæmpelse/anmeldelse	33 66 58 17

Hjemmeside: www.kartoffelraekkerne.dk

Husejerforeningens bankkonto:

Nordea, registreringsnummer 2216, kontonummer 8030 255 721

Referat fra generalforsamlingen afholdt på Bordings Friskole den 21. marts 2013

Der var 37 medlemmer repræsenteret ved generalforsamlingen.

1. Formanden; Jens-Jacob Paludan, bød velkommen til nye og gamle medlemmer.
2. Jesper Linell fra Wiedeweltsgade blev valgt som dirigent og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.
3. Der blev valgt to stemmetællere.
4. Ingeniør Ebbe K. Andersen fremlagde en undersøgelse af en række forhold vedrørende Kartoffelrækkerne og skybrudssituationer som den, der forekom den 2. juli 2011. Undersøgelsens resultater kan findes på foreningens hjemmeside: <http://kartoffelraekkerne.dk> under emnet Skybrud.
5. Formandens beretning:

Indledningsvis konstaterede Jens-Jacob Paludan, at det var kommunaliseringen af gaderne, der havde fyldt i det forløbne år. Videre udtrykte formanden glæde over, at der fortsat kommer mange nye børn og børnefamilier til kvarteret.

Bydelsplaner:

Ingolf Ibus fra Webersgade sidder i Indre By Lokaludvalg og varetager herfra vore trafikpolitiske interesser. Formanden oplæste en længere redegørelse fra Ingolf vedrørende Indre By Lokalråds indstilling til omlægning af trafikken i Sølvgade og Webersgade. Lokaludvalgene har for kort tid siden indgivet forslag til bydelsplaner. Fra Indre By Lokaludvalg er der blandt andet kommet forslaget: ”Dæmpning af biltrafik i Sølvgade og Webersgade.”

Lokaludvalget foreslår, at Webersgade og Sølvgade allerede i 2013 nedgraderes fra at være fordelingsgader til at være lokalgader, hvilket Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 11. marts 2013 tilsluttede sig.

De forskellige trafikdæmpende foranstaltninger skal ses i sammenhæng med planerne om et sammenhængende museumsområde ved Sølvgade.

Kommunaliseringen af gaderne:

Gaderne blev formelt overtaget lige inden jul, uden at det indtil nu har medført mange ændringer.

Kommunaliseringen indebærer, at foreningens private fællesveje nu kun omfatter midterstykkerne. Foreningen og medlemmerne med pligt til gadevedligeholdelse har fortsat pligt til at betale for vedligeholdelse af midterstykkerne.

Bestyrelsen har vurderet, at der ikke er behov for en vedtægtsændring i denne forbindelse, men ved en kommende justering af vedtægterne, vil de nye forhold blive beskrevet.

Parkering:

Vi har søgt om at måtte bevare samtlige parkeringspladser, men har ikke fået svar. Vi ved, at der er et problem med bredden i Wiedeweltsgade, medens bredden skulle være i orden i de øvrige gader.

Vi frygter, at forvaltningen vil insistere på parkeringspladser på 2 gange 5 meter jf. Vejloven.

Da vi tidligere har fået mundtlige tilsagn om at bevare parkeringspladserne, vil vi dog ikke give os uden kamp.

Snerydning:

Trods kommunaliseringen har alle fortsat pligt til at snerydde fortovene, og medlemmerne, der har huse ud mod midterstykkerne, har fortsat den fulde pligt til at rydde opholdsarealet ud for boligen.

Formanden fandt også, at den kommunale saltspredning er meget omfattende!

Byggesager:

Der har gennem året været meget omfattende renoveringssager, der har været meget pladskrævende.

Bestyrelsen opfordrer til, at man tager en snak med sine naboer, inden man går i gang med en ombygning. Det kan fjerne megen utryghed, hvis der orienteres på forhånd.

Bestyrelsen har været involveret i sager om bislag, altaner og enkelte store ombygninger.

Vi har udelukkende udtaleret overfor forvaltningen. Det er kommunen/forvaltningen, der har myndighedsretten. Vi har dog været glade for høringsretten, som dog ikke altid indebærer, at forvaltningen følger vores ønsker og forslag.

Facadecensur:

Forvaltningen er begyndt at pege på udvalgte farver til vinduer og døre i byggetilladelserne. For tiden peger de på 4 udvalgte farver, men der er tale om en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Hegn:

Ifølge lokalplanen skal forhaverne ”hegnes med et for kvarteret passende hegn.”

Der har ikke været formuleret præcise retningslinjer for, hvad dette egentlig betød, men for kort tid siden fik Husejerforeningen en meddelelse om, at man nu fra forvaltningens side havde fastlagt retningslinjer på området.

Her følger de retningslinjer foreningen har modtaget fra forvaltningen:

Baggrund

Af lokalplanen fremgår, at forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten (§ 4, stk. 2).

Center for Bydesign har udarbejdet følgende retningslinjer, som giver et overblik over, hvilke krav og hensyn, der skal tilgodeses ved opsætning og udformning af hegn, i forhold til lokalplanens bestemmelse.

Hegningen er et væsentligt element i oplevelsen af bebyggelsens arkitektoniske fremtræden. Det er derfor vigtigt, at der anvendes en type hegn, som harmonerer med husenes karakter. Det er også en stor kvalitet, at de lave stakitter i byggeforeningsbebyggelsen inddrager forhaverne som en del af gadebilledet og bidrager til variation og byliv i kvarteret. Det er derfor vigtigt, at hegningen er lav og har en åben karakter.

Retningslinjer for hegning mod gaden

- Hegningen mod gaden skal udføres som stakit i træ eller metal eller som levende hegn.
- Stakit skal have en lodret opdeling med en åbningsgrad på minimum 25 pct.
- Stakit skal males med heldækkende maling i enten hvid, sort, grå eller grøn.
- Hegning mod gaden må ikke være højere end 1,4 m. Dette gælder også mod Øster Farimagsgade og Østersøgade.
- Levende hegn må være op til 1,7 m højt.
- Levende hegn må suppleres med trådhegn eller lukket hegn, max. 1,4 m højt, på indersiden mod haven.
- Hegning mod Øster Farimagsgade og mod Østersøgade skal trækkes tilbage, så bygningens hjørneafskæring friholdes.

Godkendelse

Hegn skal godkendes i hvert enkelt tilfælde jf. lokalplanens § 4, stk. 2.

Gadevedligeholdelse:

Der er udskiftet fire sammenstyrtede regnvandsbrønde, og vi kender til to mere, der står for tur.

Fremover skal foreningen kun vedligeholde brøndene på midterstykkerne.

Kloakledninger under naboens have og fælles regnvandsledninger:

Kommunen har ansvaret for hovedkloakkene ude i midten af gaderne. Ligeledes har kommunen normalt ansvaret for at vedligeholde kloakstikledninger fra hovedkloakken og indtil første brønd eller afgrening inde på privat grund (forhaverne). Husejeren sørger selv for løbende spulinger af rørene.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der i mange tilfælde løber kloakledninger fra naboernes huse under ens forhave.

Sker der brud på en sådan ledning under en nabohave, så er det udelukkende en sag mellem kommunen og den husejer, hvis have bliver gravet op, såfremt der opstår uenighed om reetablering af belægninger og beplantning.

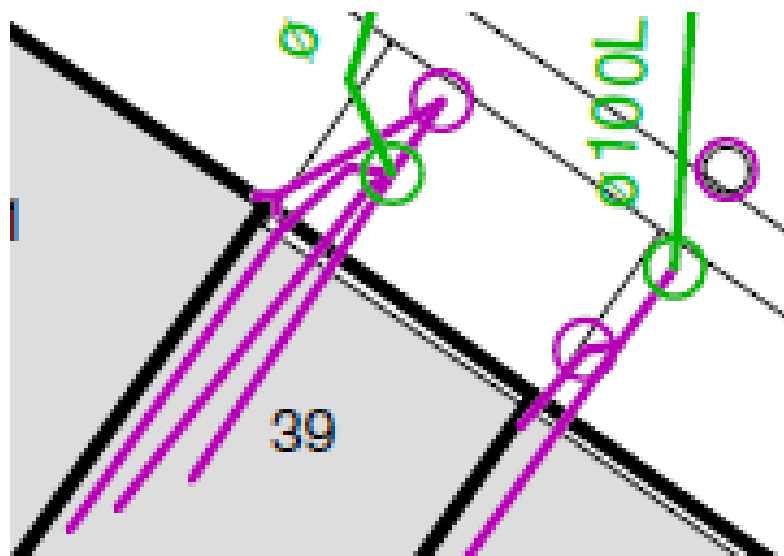
Forhaverne ejes af Husejerforeningen, men er stillet til rådighed for husejerne. Hvis en husejer ønsker at gøre meget ud af forhaven, er det fint, men skulle det medføre særlige reetableringsomkostninger efter en opgravning, så er dette for den pågældende husejers egen regning.

Desværre synes det ikke at være muligt at tegne en forsikring, der dækker en utilfredsstillende kommunal reetablering efter en opgravning af kloakledninger.

Næsten alle huse har fælles regnvandsafløb med den ene eller begge naboer. Sådanne regnvandsafløb vedligeholdes i fællesskab, såfremt ikke andet er tinglyst på ejendommene.

Bestyrelsen opfordrer til, at man sikrer sig, at ens forsikringer også omfatter en stikledningsforsikring.

Der blev fremvist tegninger over en række forskellige varianter over installationerne under forhaverne. Herunder ses et eksempel på, hvor komplicerede, forholdene kan være:



Hus nr. 39 har et afløb, der passerer under naboens have (grøn farve = kommunens ansvar)
Hus nr. 39 har fælles, privat regnvandsafløb med naboen til venstre (lilla markering).
Både hus nr. 39 og naboens til højre har omfattende private afløb (lilla markering) under forhaverne.

På hjemmesiden – <http://kartoffelraekkerne.dk> – bliver der lagt flere tegninger, der viser eksempler på komplicerede rørføringer under forhaverne.

De konkrete tegninger vedrørende den enkelte have kan rekvireres i kommunen.

Katte i kvarteret:

En af gaderne har været meget plaget af katte. Bestyrelsen har foranlediget, at en del katte er indfangede og steriliserede.

Pas på suspekter individer:

På det seneste er der set suspekter individer fjerne effekter fra forhaverne.

Pas på, vær opmærksomme – og hold i øvrigt gadedøren låst.

Sortedamsgruppen:

Husejerforeningen har støttet op om en opfordring til Metroselskabet om at sikre husene nær det nye metrobyggeri. Vores huse ligger dog så langt fra byggepladsen, at vi vurderer, at vores huse ikke vil blive berørt af byggeriet.

Fællesforeningen:

Der arbejdes fortsat på en markering af 150 års jubilæet for oprettelsen af Arbejdernes Byggeforening i 1865.

Til sidst takkede formanden bestyrelsesmedlemmerne for indsatsen i bestyrelsen i det forgangne år.

Beretningen blev godkendt.

6. Kassereren fremlagde regnskabet for 2012. Der har været ekstra store udgifter til reparation af regnvandsbrønde i gaderne.

Bestyrelsen har reserveret cirka 219.000 kroner til dækning af udgifter til nye bump og andre trafikdæmpende foranstaltninger. Cirka 69.000 af disse 219.000 stammer fra gadekasserne, der ikke har fået udbetalt beløbene vedrørende 2012. Kommunen har endnu ikke givet tilladelse til at lade arbejderne udføre. Såfremt arbejderne ikke kan gennemføres, vil gadekasserne modtage de cirka 69.000 kroner, der ikke blev udbetalt i 2012.

Regnskabet for 2012 blev godkendt.

7. Der var ikke indkommet medlemsforslag til behandling på generalforsamlingen.
8. Formanden fremlagde bestyrelsens forslag til kontingent og budget for 2013. Bestyrelsens forslag om uændret kontingent (750 kr. pr hus med pligt til vejbidrag, 600 kr. pr mellemhus i Øster Søgade/Øster Farimagsgade og 500 kr. pr hus i Webersgade) blev vedtaget. Bestyrelsens forslag til budget for 2013 blev vedtaget.

Valg:

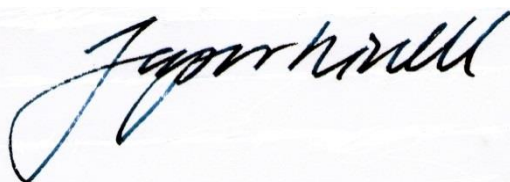
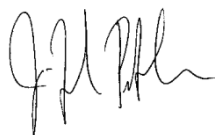
9. Som formand for 2 år genvalgte Jens-Jacob Paludan fra Jens Juels Gade.
 10. Som bestyrelsessuppleant for 1 år genvalgte Jens Holm fra Skovgaardsgade.
 11. Som reviser for 2 år genvalgte Jens Lind fra Jens Juels Gade.
 12. Som voldgiftsmand for 2 år genvalgte Peter Japsen fra Abildgaardsgade.
13. Der var ingen bemærkninger under punktet eventuelt.

København den 15. april 2013

Jens-Jacob Paludan
Formand

Jesper Linell
Dirigent

Peter Anderson
Referent



Bilag: Bestyrelsens sammensætning april 2013

Valgt af generalforsamlingen

Formand: Jens-Jacob Paludan – valgt for 2 år 2013
Næstformand: Ole Gade Lorenzen – valgt for 2 år 2012
Kasserer: Peter Anderson – valgt for 2 år 2012
Bestyrelsessuppleant: Jens Holm – valgt for 1 år 2013

Valgt i de enkelte gader

(Valgperioden fastsættes i hvert enkelt gade)

For Webersgade: Jørgen Hansen
For Wiedeweltsgade: Tonie Holm-Jensen
For Jens Juels Gade: Sascha Ethelberg
For Abildgaardsgade: Susanne Kuehn
For Eckersbergsgade: Per Lachmann
For Wilhelm Marstrands Gade: Jens Peter Vesterager
For Skovgaardsgade: Ole Gade-Lorentzen
For Høyensgade: René Fagerlund