

Generalforsamlingsreferat for 2021 for Husejerforeningen Humleby (HF) afholdt den 8. marts 2022

94 stemmeberettigede husejere(HE) var mødt op.

Formand Per Skovgaard (PS) bød velkommen og vi startede traditionen tro med at synge "Det er i dag et vejr".

Herefter til den udsendte dagsorden:

1. Valg af dirigent

Jes Møller – valgt med applaus.

2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt sammen med GF-indkaldelsen og PS uddybede følgende 4 punkter:

Vandrørprojektet: projektet er nu afsluttet og afventer nu alene afleveringsforretningen. Og selv om der var små – og enkelte store – bump på vejen, er vores vandforsyning nu sikret mange år frem. Set i lyset af de voldsomt stigende udgifter til materialer og lønninger, er vi godt tilfredse med, at vi valgte at lånefinansiere projektet, der forventes afviklet over de kommende ca. 9 år med uændret kontingent til Forsyningsfonden.

Fælles ladestandere: bestyrelsen har i det forgangne år brugt mange ressourcer på at finde en fælles løsning på et net af ladestandere. I denne arbejdsgruppe indgik også forsøget på at indarbejde udfordringerne med affaldssortering og forbedring af lege- opholdsområderne. Selv med ekstern assistance fra landskabsarkitekter kunne vi ikke finde en samlet løsning og endte derfor med alene at fremlægge et forslag om fælles ladestandere i Lundbyesgade. Dette medførte efter afholdelse af et beboermøde den 23. februar 2022 utilfredshed fra især HE i Lundbyesgade, der efterfølgende har fremsat et ændringsforslag til GF's senere behandling under punktet Forslag fremsendt af bestyrelsen.

Lokalplan 268: lokalplanen (LP) kan ses som et redskab til at værne om vores fælles interesse i at bevare Humlebys arkitektoniske udtryk. I takt med at ombygningerne de senere år er blevet mere omfattende støder de fælles regler oftere sammen med husejernes (HE's) ønske om optimeringer. Derfor er bestyrelsen i dag meget opmærksomme på især nye HE, der oftest går i gang med omfattende istandsættelser før indflytning og måske derfor ikke er så opmærksomme på lokalplanens bestemmelser. Ud over velkomstpakken forsøger vi at tage en snak om, hvad man som ny HE især skal være opmærksom på. I de få tilfælde hvor HE og bestyrelse tolker LP forskelligt sender vi sagen til Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning (TMF) i henhold til vedtægterne. Sådan har proceduren været i mange år og p.t. verserer der 5 sager i TMF om enten lovliggørelse eller dispensation. I førnævnte velkomstpakke vedlægges Hold Humleby Vedlige (HHV- p.t. ikke på lager men tilgængelig on-line), der har eksisteret i mange år og løbende forsøgt opdateret, når der er kommet nye bestemmelser. I mange tilfælde er der stadig gode ting at hente i HHV, når man går i gang med renoveringer, men det er besluttet at lave en ny LokalplansGuide (LPG) som et supplement til HHV. LPG forventes med ekstern bistand klar i løbet af 1. halvår 2022.

Beboerhuset: et stort fælles aktiv er naturligvis også vores allesammens Beboerhus. Efter salget fra Beboerforeningen til Husejerforeningen er der brugt mange penge på en gennemgribende renovering. Ejendommen har fået nyt tag, der er indrettet institutionskøkken i fælleslokalet i

stueetagen, saneret skimmelsvamp og totalrenoveret lejligheden på 2. sal. Desværre har det vist sig, at der er en fejl i gulvafløbet i 1. sals lejligheden. Bestyrelsen vurderer det mest hensigtsmæssigt at gennemrenovere også denne lejlighed i stedet for kun at afhjælpe det akutte problem i etageadskillelsen. Under punktet Forslag fremsendt af bestyrelsen anmoder vi derfor om et rammebeløb til denne renovering. Udgifterne til ejendommens samlede renovering forventes at kunne dækkes af ejendommens huslejeindtægter.

Herefter gav dirigenten ordet frit og Steffen Støvring, B9 spurgte til de trafikale forhold på VF. PS kunne oplyse, at KK har bevilget trafikdæmpende bump ved VF/Ny Carlsberg Vej. Desuden arbejdes der på, at der etableres cykelstier fra Ny Carlsberg Vej til Vesterbrogade. Begge dele er i kommunalt regi og det vides ikke hvornår disse ting gennemføres/besluttet. Steen, VF30 spurgte til eventuel etablering af nye elforsyningskabler. PS oplyste, at der på nuværende tidspunkt ikke var konkrete planer herom. Henriette, JE31 rejste spørgsmål om dokumentation for ejerskab og hermed valgbarhed til Husejerforeningens bestyrelse. PS refererede til den skriftlige beretning, hvor der er redegjort herfor (samt naturligvis vedtægterne). Valgbarhed kræver, at ejerskabet ultimativt kan dokumenteres enten via tingbogen eller personbogen.

Beretningen herefter godkendt med applaus.

3. Det reviderede årsregnskab inklusiv Forsyningsfonden forelægges til godkendelse

Kasserer Inger Nielsen (IN) præsenterede regnskabet, der var udsendt sammen med GF-indkaldelsen. Overskuddet på 161.874 kr. blev foreslået overført til HF's egenkapital.

PS kommenterede kort de kritiske revisorers bemærkning til posten på 38.500 kr. anvendt til rådgivning i forbindelse med Gaderumsprojektet og henviste til vedtægternes §9, der giver mulighed for dette.

Mads, JE44 spurgte om bestyrelsen havde drøftet en øvre grænse for beløb anvendt hjemlet efter §9. PS svarede, at en sådan grænse ikke var drøftet.

Regnskabet herefter godkendt med applaus.

4. Bestyrelsens og øvrige indkomne forslag

Forslag fremsendt af Bestyrelsen

- a. 1. sals lejligheden i Beboerhuset istandsættes for et rammebeløb på 500.000 kr.
Renoveringen holdes inden for det vedtagne budget ved en huslejestigning svarende til finansieringen af projektet.

VF30, Steen spurgte til, hvad der skulle laves i lejligheden. PS oplyste, at der påtænkes en fuld istandsættelse af lejligheden i stedet for blot at udbedre en vandskade i eksisterende badeværelse, der er uhensigtsmæssigt placeret i lejligheden. Efter istandsættelse forhøjes huslejen efter aftale med lejeren. JE44, Mads ønskede at der først skulle tages stilling hertil, når der forelå et endeligt projekt. JE16, Carsten spurgte om bestyrelsen blot ønskede en tilkendegivelse. Dirigenten svarede, at bestyrelsen ønske et mandat. LU6, Morten spurgte om det var maksimalt 500.000 kr., eller om beløbet kunne overskrides såfremt projektet måtte vise sig at være dyrere end forventet. KU55, Peter udtrykte sympati for bestyrelsens ønske om et rammebeløb.

Der blev herefter stemt om forslaget, der blev vedtaget med overvældende tilslutning.

Da mindre end ½ delen af HF's medlemmer var til stede, skal der jævnfør vedtægternes §5 afholdes en fortsættende GF, hvor forslaget kan vedtages uden hensyn til de mødtes antal med 2/3 af de afgivne stemmer. Bestyrelsen vil snarest indkalde hertil.

b. Udarbejdelse af LokalplansGuide (LPG) og Ombygningsvejledning (OV)

Heidi præsenterede dette punkt. OV, der skal kunne støtte HE, når de skal træffe beslutning om fx kælderudgravning, afløbsledninger, bærende konstruktioner m.m. og hvilke lovmæssige forhold, der gør sig gældende fx byggeloven og det nye byggereglement (BR18), er på nuværende tidspunkt ikke helt færdigredigeret, men arbejdet hermed forventes afsluttet inden sommerferien. GF besluttede sidste år, at bestyrelsen måtte anvende 100.000 kr. til ekstern ingeniørrådgivning til belysning af især de statiske forhold i forbindelse med kælderudgravninger. LPG ser bestyrelsen som et behov for vejledning til alle HE og håber, at den kan være en hjælp for både HE og bestyrelse til i fællesskab at kunne forstå Lokalplanen (LP) og hvad den egentlig regulerer. Bestyrelsen har de senere år modtaget et markant stigende antal forespørgsler i forbindelse med at ombygningerne generelt er blevet meget større. Set i sammenhæng med at KK, TMF de senere år er blevet meget opmærksomme på overholdelse af LP's bestemmelser, håber bestyrelsen, at KK, TMF vil godkende LPG og at vi derfor i fremtiden kan undgå flere indberetninger til TMF med henblik på afklaring af HE's ombygninger – eller i det mindste reducere antallet. Den overordnede hensigt med LPG er, at den skal være en hjælp til at forstå LP. Heidi nævnte endvidere bestyrelsens rolle i forhold til LP og oplyste som tidligere nævnt, at bestyrelsen kan indberette uenigheder/tvivlsspørgsmål til afklaring hos TMF, der er myndighed i disse situationer. Bestyrelsen kigger ikke bagud, men forholder sig til nye sager enten i forbindelse med nye ombygninger eller såfremt en HE rejser et lokalplansspørgsmål overfor bestyrelsen. Herefter ordet til forsamlingen:

EM6, Christoffer spurgte om muligheden for at vi selv har en holdning til LP. Heidi svarede, at det er TMF der er myndighed, hvorfor vi håber, at TMF vil være klare i forhold til hvad de håndhæver, når vi indsender LPG til deres kommentering. CA20, Guldberg spurgte til muligheden for fx at få ejendomsmæglere til mere tydeligt at oplyse nye købere om de begrænsninger, der ligger i LP. Heidi svarede, at vi har gjort ejendomsmæglere opmærksomme herpå, ligesom at vi i forbindelse med velkomstpakken gør alt for at henlede nye HE's opmærksomhed på vigtigheden af dette punkt. JE34, Dea spurgte om bestyrelsen/HF risikerer at blive erstatningsansvarlige, såfremt der bliver givet et forkert råd eller der opstår uenighed herom. PS svarede, at dette efter hans mening ikke var tilfældet – det er altid HE's ansvar at sikre sig, at alle krav overholdes. JE34, Dea spurgte til om alle HE har været med til at beslutte en mere pro aktiv tilgang til en mere restriktiv fortolkning af LP. PS svarede, at dette også blev drøftet på GF sidste år og at HF alene forsøger at være pro aktive i forbindelse med at nye HE flytter ind. Overholdelsen af LP har været et tema langt tilbage i tid. CA62, Hans Henrik foreslog at materialet udgives digitalt. PS svarede, at der ikke var truffet endelig beslutning herom – det kommer garanteret digitalt, men måske også i fysisk form. KU59, Lars takkede Heidi for det store arbejde. EM19, Mikkel synes også at det er en god ide med OV og LPG, men konstaterede at det er et meget stort og svært arbejde - også i forhold til opdatering ved ændringer.

Herefter vedtaget med overvældende tilslutning.

c. Etablering af el-ladestandere, delebilsordning, skraldeløsning, lege-ophold mv.

Jens beskrev forløbet i arbejdsgruppen "Gaderum" (G), som oprindeligt skulle rumme affaldssortering, legegader, delebiler, cykelparkering og el-ladestandere. Det gik hurtigt op for

udvalget, at der næppe ville kunne skabes enighed om en samlet løsning, hvorfor udvalget opløstes og arbejdet blev trukket tilbage til bestyrelsen, der arbejdede videre med ønsket om delebiler og el-ladestandere. Oplæg til dette blev præsenteret den 23. februar 2022 på et møde i Beboerhuset. Oplægget gik på, at alle ladestandere skulle placeres i LU af økonomiske årsager. Efterfølgende stor utilfredshed med dette forslag – især fra HE i LU, der herefter har fremsendt et ændringsforslag til bestyrelsen, som bestyrelsen valgte at udsende til alle HE mandag den 7. marts 2022, således at punktet ville kunne drøftes på GF. Herefter gav Jens ordet til LU, Morten, der redegjorde for utilfredsheden fra et stort antal HE i især LU. De er ikke enige i, at argumentet for at vælge LU var tilstrækkeligt gennemarbejdet og det oprindelige forslag ville give en stor ubalance i kvarteret. Herefter ordet til forsamlingen:

KU59, Lars opfordrede til at udvalget både vurderer parkeringsproblematikkerne, men især om HF skal investere i denne teknologi, der risikerer at være forældet om 5 år. LU, Agnes appellerede til, at man ikke bare belastede én gade, men fordeler det ligeligt i alle gader i Humleby.

Jens havde ikke yderligere kommentarer til punktet og Morten sagde, at alle aspekterne ville skulle inddrages i de undersøgelser, der skal foretages i det nye udvalg.

Ændringsforslaget, som var udsendt til HE på forhånd, blev herefter vedtaget med overvældende flertal.

Forslag fra medlemmer

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var tale om deciderede forslag, hvorom der skulle stemmes, men opfordrede Malene, JE37 til at fremlægge synspunkterne

a. Farten i Humleby

PS foreslog, at bestyrelsen nedsætter et udvalg, der arbejder med at forsøge at nedsætte hastigheden og forhindre kørsel mod ensretningen bla ved hjælp af bedre skiltning.

b. Privat parkeringsplads

PS foreslog, at bestyrelsen meddeler KK, at vi ved fremtidige ansøgninger om nye private parkeringspladser gerne vil inddrages i beslutningsprocessen.

KU49, Christian redegjorde som ejer at den private parkeringsplads for sagsforløbet.

Der var i øvrigt ingen kommentarer til forslagene fra PS.

5. Budget

Inger fremlagde budget for perioden 1. april 2022 – 31. marts 2023.

Budgettet godkendt med applaus.

6. Kontingent

Bestyrelsen foreslog uændret kvartalskontingent på 1.000 kr. til såvel Husejerforeningen som til Forsyningsfonden.

Kontingenterne godkendt med applaus.

7. Valg til bestyrelsen

- a. Formand: Per Skovgaard Andersen genvalgt for 2 år med applaus
- b. Bestyrelsesmedlem Brian Jensen genvalgt for 2 år med applaus
- c. Bestyrelsesmedlem Amalie Bang genvalgt for 2 år med applaus
- d. Bestyrelsessuppleant Morten Schaumburg-Müller nyvalgt for 2 år med applaus
- e. Bestyrelsessuppleant Hans Henrik Knudsen nyvalgt for 1 år med applaus

Øvrige valg

- f. Ekstern revisor Peter Deiborg genvalgt for 1 år med applaus
- g. Kritisk revisor Søren Zvinge genvalgt for 2 år med applaus
- h. Gaderepræsentanter:

Bissensgade: Anna Tovgaard, B18

Carstensgade, nedre ende: Kasper Enø Larsen, CA1

Carstensgade, øvre ende: Kira Saabye From, CA27 og Eva Rose Rechnagel, CA70

Ernst Meyers Gade: Mikkel Nordberg, EM19

Freundsgade: Marie, F13 og Julie Gaugler, F4

Jerichausgade nord: René Hansen, JE

Jerichausgade syd og Ny Carlsberg Vej: Gudjon Bjarnasson, JE39

Küchlersgade, nedre ende: Nikolaj Fisker, KÜ8, 1.

Küchlersgade, øvre ende: Søren Rolighed, KÜ45

Lundbyesgade: Signe Zenia Thomsen, L5

Vester Fælled Vej: Flemming, VF28

8. Eventuelt

LU, Nikolaj: ønsker at alle børn i Humleby skal have chancen for at søge jobbet med oprydning og renholdelse, når det er ledigt. Inger Nielsen vil sende et indlæg til Nabo herom.

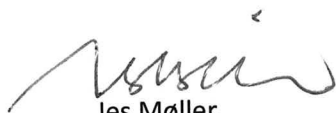
LU, Ruth: ønskede oplyst hvem der styrede/igangsatte disse ungarbejdere og at deres arbejde blev kontrolleret. Bestyrelsen tog dette til efterretning, men vil dog gøre opmærksom på, at i forbindelse med den ekstraordinære situation hen over årsskiftet, hvor storskrald ikke blev planmæssigt afhentet af KK, var dette ikke en opgave for ungarbejderne. Omvendt ønsker vi at takke de af Humlebys beboere, der tog sagen i egen hånd og på forskellig vis fik ryddet op i svineriet.

PS takkede herefter dirigenten for at have ledt alle godt og kyndigt igennem GF, der således sluttede kl. 21:17.



Som referent:

Morten Eriksen



Som dirigent:

Jes Møller