

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag (Den Hvide By)

Referat af ordinær generalforsamling den 19. marts 2023



Til stede:

Generalforsamlingen blev afholdt i Valby Kulturhus, Valgårdvej 4, 2500 Valby. Til stede var 35 huse (stemmeberettigede), heraf 4 ved fuldmagter.

1. Valg af dirigent

Kim Skytte Graae (VA 7) blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

På opfordring fra dirigenten blev der foretaget en præsentationsrunde.

Herefter blev bestyrelsen præsenteret:

Formand:	Camilla Neuenschwander (SA 3)
Kasserer:	Jan Spohr (NA 13)
Medlem:	Per Nørgaard (NA 3) (lokalplan, hvidteordning, webredaktør, vejprojekt)
Medlem:	John Christiansen (SA 29) (lokalplan, TDC, parkeringsordning, vejprojekt)
Medlem:	Jette Gade (NA 20) (kloakker)
Suppleant:	Jacob Kornerup (VA 27) (hvidteordning, vejprojekt)
Suppleant:	Jesper Jørgensen (NA 1) (parkering samt lidt af hvert)

Dirigenten redegjorde for rammerne for generalforsamlingen - herunder tidsrammen.

På baggrund af et konkret spørgsmål blev det præciseret, at referat af generalforsamlingen - efter almindelig foreningsret - godkendes af dirigenten og formanden/bestyrelsen.

2. Valg af referent

Jan Spohr (NA 13) blev valgt som referent.

3. Formandens beretning

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 14 bestyrelsesmøder. Et af disse møder var et lidt længere bestyrelsesseminar i januar i år. Nedenfor gennemgås de væsentligste sager, som bestyrelsen har beskæftiget sig med i den forløbne periode.

Hvidteordningen i 2022

Jacob Kornerup (VA 27) og Per Nørgaard (NA3) orienterede.

Der er siden sidste generalforsamlingen i 2022 foretaget hvidtning af 6 huse i foreningen (VLG 167 - VLG 169, VA 5 - VA 7, SA 9 - SA 11). For information om hvidteordningen henvises til foreningens hjemmeside, hvor der bl.a. ligger en oversigt visende hvornår husene i grundejerforeningen senest er hvidtet. Forud for hvidtning af husene kontaktes grundejeren for drøftelse af nødvendige/anbefalelsesværdige arbejder inden hvidtning påbegyndes.

Lokalplanen og TDC

Bestyrelsesmedlem John Christiansen (SA 29) orienterede.



Der har været de almindelige forespørgsler om vinduer, stakit m.v. Men der har ikke været egentlige overtrædelser, hvor vi som bestyrelse skulle kontakte grundejerne – så tak for det.

På sidste års generalforsamling orienterede bestyrelsen om en sag, hvor vi havde været i dialog med en grundejer, fordi bestyrelsen var af den opfattelse, at der var isat ulovlige vinduer. Dette orienterede vi Københavns Kommune om, og kommunen besigtigede vinduerne. Ved dette besøg konstaterede kommunen, at alle vinduerne i dobbelthuset ikke var/er som beskrevet i den bevarende lokalplan fra 1996.

Alle dobbelthuset's grundejere blev derefter pålagt at dokumentere, hvornår vinduerne er isat. Da dette ikke kunne lade sig gøre, blev alle grundejerne pålagt at isætte vinduer som beskrevet i den bevarende lokalplan.

Efter sidste års generalforsamling er det lykkedes at fremskaffe fotodokumentation, og kommunen har lukket sagen til grundejernes fordel. Bestyrelsen har nu fotodokumentation på alle huse fra omkring 1996.

Generelt opfordres grundejere til at rådføre sig med de ansvarlige i bestyrelsen (John og Per), så man kan få gode råd og vejledning, før arbejde påbegyndes. Dette er alene vejledning og bestyrelsen har ikke noget ansvar i forhold til kommunens afgørelser.

John mindede om, at bestyrelsen alene varetager opgaver, som er pålagt af generalforsamlingen. Det betyder, at vi kontakter grundejere, hvis vi mener, der er en overtrædelse af lokalplanen, og at vi er i dialog med kommunen om det. Bestyrelsen kan rådgive grundejerne, og bestyrelsen bliver hørt af kommunen ved dispensationsansøgninger, men det er kommunen, der er myndighed.

Vedrørende TDC's nedgravning af fibernet:

Reetablering af fortov og græs efter nedgravning af kabler i jorden har ikke været tilfredsstillende. Denne sag er endnu ikke afsluttet, og der har ikke været en afleveringsforretning endnu, selvom bestyrelsen har efterspurgt den. Vi følger op på dette og skriver ud til jer.

Vedrørende kabelføring på facaden:

TDC har ikke kontaktet bestyrelsen, inden man opsatte kabler i aluskinner på facaden, og de var tilsyneladende ikke klar over, at kvarteret var omfattet af en bevarende lokalplan.

Bestyrelsen opdagede derfor først, at vi havde et problem, da de første skinner sad på facaden og der begyndte en dialog på bl.a. Facebook. Herefter tog vi fat i TDC, og vi har efterhånden fået en god kontakt med dem.

Mange af jer reagerede med, at det var grimt og uforeneligt med den bevarende lokalplan.

Bestyrelsen har i dialogen med TDC sagt, at det efter bestyrelsens vurdering med baggrund i den bevarende lokalplanens intentioner ikke er en mulighed at føre kabler på facaden i aluskinner, som er den praksis, TDC tilbyder som standard. Bestyrelsen mener

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag (Den Hvide By)

Referat af ordinær generalforsamling den 19. marts 2023



med andre ord, at kabelfremføring i aluskinner på facaden strider imod lokalplanens intentioner.

Det skal dog igen præciseres, at det er Københavns Kommune, som er myndighed, og derfor eventuelt skal tage stilling til spørgsmålet og behandle en evt. dispensationsansøgning om kabelfremføring.

TDC tilbyder nu at fremføre fiberkablet via kælder til ejendommens lejligheder på specielt 1. og 2. sal.

Det sidste nye er, at TDC vil ændre de installationer, der er lavet før denne dialog med bestyrelsen, og man vil gennemføre den indvendige kabelføring. Grundejerforeningen vil så stå for reparationer af skruehuller m.v. på facaden. Dette vil ske samlet til sommer/efterår, når foreningens murer er i kvarteret.

Det har været et rodet forløb, som har krævet en del udredning og nyhedsbreve.

Parkering

John Christiansen (SA 29) orienterede.

Parkeringsordningen administreres af John Christiansen og Jesper Jørgensen via parkering@denhvideby.dk. John og Jesper besvarer mails, af- og tilmelder licenser til beboernes biler og udleverer gæstekort. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er fundet en fornuftig måde at administrere denne ordning på – der hvor vi selv har indflydelse på administrationen. Vi prøver at være så hurtige som muligt i forhold til at oprette licenser og udbringe jeres gæstekort, men det er frivilligt arbejde, så det må I gerne have forståelse for – hvilket vi også oplever.

Vi prøver at være fleksible generelt, herunder i forhold til håndværkerbiler, lån af biler i en periode etc.

Det er ikke foreningen, der sagsbehandler i forhold til p-afgifter, og vi har ikke mulighed for at trække disse tilbage. Her skal man henvende sig til City Parkering. I tilfælde hvor sagen handler om en fejlregistrering og forkert bødegrundlag, så anmoder vi om at kalde afgiften tilbage – og det har vi fået uden de store problemer. Men i forhold til afgifter om overskridelse af tid, gæstekort (fx flere tidspunkter/rettelser, flere gæstekort i vinduet) etc. har grundejerne i udgangspunktet måttet betale.

Vi har haft et møde med de øvrige foreninger, der er med i parkeringsordningen. Her er der generelt også tilfredshed med ordningen. Vi har bl.a. drøftet teksten på vores skilte, og de regler vi har for parkering. Da København Kommune er ved at planlægge en 3 timers zone på Valby Langgade, venter vi dog med at overveje eventuelle ændringer, indtil vi ser konsekvenserne af de ændrede kommunale p-regler.

Kloakker

Jette Gade (NA 20) orienterede.

I denne periode har kloakopgaven været større end normalt. Særligt har et problem i starten af Søndre Alle været omfattende. Bestyrelsen fik i starten af året en henvendelse fra en grundejer, der ofte oplevede vand i kælderen. Der gik herefter en rum tid med at



forsøge at få lokaliseret præcist, hvad problemet var, og hvor det lå. Grundejerne har ansvaret for kloakker på egen grund, mens ansvaret for kloakker under veje og fortove påhviler enten HOFOR eller foreningen på grundejernes vegne. HOFOR mente, at rørføringen måtte være ændret uden deres vidende, så de officielle kloaktegninger var ikke valide. HOFOR kunne dog ikke sige præcist, hvordan den nye rørføring var. Mens denne afklaring pågik, blev vi overhalet af virkeligheden, idet der opstod et hul i vejen (tæt på lyskrydset). Det var jo til at lokalisere, og bestyrelsen fik hurtigt fat i et firma, der kunne komme og i første omgang dække forsvarligt af, og derefter også hurtigt udbedre skaden. Prisen var tæt på 100.000 kr.

Veje, fortove og træer

Camilla Neuenschwander (SA 3) orienterede.

Den største opgave har været forberedelse af vejprojektet. Denne opgave har primært været båret af Per, Jacob og John. Der har været holdt en del møder om projektet. Vi har i perioden indgået en aftale med en konsulent, som har vist sig at være en rigtig god og effektiv hjælp. Konsulenten har rådgivet, opmålt, tegnet, kontakttet KK og analyseret billeder fra TV-inspektion af kloakkerne. Vi holdt i februar i år et velbesøgt informationsmøde på caféen i foreningen, hvor vi gennemgik det udsendte materiale om vejprojektet og besvarede spørgsmål. Nærmere information om vejprojektet kommer under punkt 5.

I september 2022 fik vi repareret en del vejhuller på alleerne. Der var godt 25 lapper på både SA og VA, 4 lapper på NA. På sidste generalforsamling fortalte vi, at vores gartner gennemgik træerne i 2021. Vi varslede, at han anbefalede os at udskifte en del af træerne over de kommende år. Siden da har gartneren udskiftet et udgået træ ved SA 18 og et påkørt træ ved SA 16. Desuden er han i gang med at styne træerne på NA.

Vi har i øvrigt valgt at fortsætte den serviceaftale, vi indgik med et firma om at vedligeholde vores hjertestarter. Det ville være ubærligt, hvis nogen en dag skulle bruge den og batteriet f.eks. så var løbet tør.

Sociale arrangementer

Camilla Neuenschwander (SA 3) orienterede.

I 2022 kunne vi endelig holde Sankt Hans fest igen efter corona pausen, men da vi var sent ude med planlægningen og havde svært ved at finde en ny teltudlejer, valgte vi at flytte festen til den 27. august. Der var et pænt fremmøde trods den nye dato, men der var færre end normalt og vi savnede bålfesten omkring Skt. Hans. Vi satser på at holde årets fest igen til juni 2023.

Til gengæld har vi ikke holdt fastelavn. I 2023 faldt fastelavn i uge 7 og kolliderede derfor med vinterferien. Hele bestyrelsen undtagen formanden var bortrejst eller forhindret og vi efterlyste forgæves grundejere, der kunne hjælpe med at planlægge og afholde det. Det er ærgerligt, for det er en hyggelig tradition.

Diverse

Camilla Neuenschwander (SA 3) orienterede.



I starten af 2023 sendte Københavns Kommune en affaldsplan i høring. Kommunen har foreslået at gøre det lettere at affaldssortere ved at opstille flere affaldscontainere i bybilledet. Det blev bl.a. foreslået at opstille to delvist nedgravede containere til henholdsvis glas og tekstiler ud for SA 18. Et par grundejere omkring SA 18 var ikke begejstrede for den foreslåede placering og foreslog bestyrelsen at afgive høringssvar. Vi bad dem sende os deres argumenter imod forslaget. Med udgangspunkt i det input sendte bestyrelsen et høringssvar til kommunen, hvor foreningen opfordrede kommunen til ikke at opstille de pågældende containere.

Som nævnt holdt vi som noget nyt et bestyrelsesseminar i januar i år. Her tog vi os lidt mere tid til at vende arbejdsformen og opgaverne i bestyrelsen. Hvad var godt, hvad skulle ændres, hvilken type opgaver har vi i bestyrelsen mv. Som følge af seminaret har vi lavet et blødt formuleret oplæg, nemlig punkt 6 på dagsordenen.

Vi har efter råd fra foreningens murer kasseret den gamle tagstige. Den var ikke længere forsvarlig at bruge.

Som I måske har bemærket, har vi forsøgt at efterleve beslutningen fra sidste generalforsamling om at informere jer mere løbende. Vi har udsendt i hvert fald 15 nyhedsbreve siden sidste generalforsamling. Som regel sker kommunikationen via hjemmesiden straks fulgt op af nyhedsmail. Nogle gange supplerer vi med information på Facebook, men det er selvfølgelig ikke vores officielle kanal, da ikke alle er på Facebook.

Formanden sluttede som sædvanlig med at nævne, at spørgsmål og forslag altid kan rettes til bestyrelsen. Adresser og telefonnumre står på www.denhvideby.dk.

Drøftelse af beretningen

Drøftelsen af beretningen koncentrerede sig om TDC og opsætning af alurammer på facaderne. Enkelte grundejere udtrykte utilfredshed med, at man ikke måtte bevare de opsatte alurammer. Alternativer til opsætning af alurammer - eksempelvis indfræsning af ledninger blev nævnt. Efter en længere drøftelse af spørgsmålet præciserede bestyrelsen, at man fortsat var af den opfattelse, at opsætning af alurammer strider mod intentionerne i den bevarende lokalplan, men samtidig blev det præciseret, at det er kommunen, der er myndighed i sagen. Skulle enkelte grundejere fortsat ønske at bevare allerede opsatte alurammer vil dette være på grundejerens egen risiko. Bestyrelsen påtænker ikke at bringe forholdet op over for kommunen.

Beretningen blev herefter godkendt med meget stort flertal, idet kun en enkelt grundejer stemte imod.

4. Fremlæggelse af regnskab for 2022 og budget for 2023

a. Regnskab 2022:

Jan Spohr (NA 13) konstaterede, at der forelå et revisorgodkendt regnskab for 2022. Han videregav revisionens store tilfredshed med, at der for vist nok første gang i foreningens historie ikke var restancer til foreningen. Jan nævnte, at regnskab for 2022 endte med et driftsunderskud på godt 73.000 kr. og at dette primært kunne henføres til en ekstraordinær udgift til reparation af vej ud for VLG 151. Foreningen har fortsat en solid egenkapital på ca. 1 mio. kr., der er tænkt som opsparing til vejprojektet. Foreningen har haft en renteudgift på godt 5.000 kr., hvilket skyldes, at der i 2022 var



tale om negative renter. Endelig nævnte Jan, at regnskabsposten "kontorhold" har skiftet navn til "mødeudgifter".

Generalforsamlingen godkendte regnskabet for 2022 enstemmigt.

b. Budget for 2023.

Jan Spohr (NA 13) gennemgik det udarbejdede budget for 2023. Uanset beslutning om vejprojekt senere på dagsordenen budgetteres der med hvideudgifter i 2023 på 450.000 kr.

I forlængelse af tidligere generalforsamlingsbeslutning reguleres kontingentet til foreningen med udviklingen i byggeomkostningsindekset. Idet dette er steget med 11,6%, vil kontingentet fra og med april kvartal 2023 udgøre 2.570 kr. pr. kvartal.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet og den indeksbestemte forhøjelse af kontingentet.

5. Forslag til beslutning om vejprojekt

A. Bestyrelsens forslag om vejprojekt inkl. forslag til finansiering.

Jacob Kornerup (VA 27) gennemgik det udsendte baggrundsnotat om vejprojektet. Notatet er revideret med udgangspunkt i drøftelserne på orienteringsmødet d. 6. februar 2023. Jacob henviste derudover til, at der er kommet et særskilt forslag fra Lars Hagbarth (VA 4), der omhandlede placering af parkeringslommer på Nordre Allé. Bestyrelsen havde udarbejdet særligt notat om afstemningsrækkefølgen, således at forslaget fra Lars kunne indgå i den samlede generalforsamlingsbeslutning om vejprojektet.

Dirigenten bad om generelle kommentarer til baggrundsnotatet forud for afstemningen om de enkelte underforslag.

Grundejerne havde en række kommentarer til notatet. Kommentarerne kredsede omkring emner som:

- vi har både et kapacitetsproblem og et passageproblem med parkeringen
- 2,5 m til vejtræer er måske ikke nødvendigt
- el-ladestanderne - skal de opstilles på vejene eller kun på privat matrikel
- parkeringslommer kræver yderligere skiltning
- parkeringslommer forudsætter hvid afmærkning ifølge politiet
- sikkerhed for cyklister ved placering af parkeringslommer
- hvis der ikke etableres parkeringslommer, vil der skulle træffes alternative beslutninger for at sikre p-kapacitet og passage
- selvom generalforsamlingen tidligere vedtog etablering af parkeringslommer, så er præmisserne ændret på grund af politiets krav om markering med hvide striber.

Efter den generelle debat satte dirigenten forslaget om etablering af parkeringslommer til afstemning. Resultatet blev 19 stemmer imod parkeringslommer, 15 stemmer for parkeringslommer. Forslaget var derfor faldet.

Som konsekvens heraf bortfaldt bestyrelsens efterfølgende forslag om antal og placering af parkeringslommerne.



Bestyrelsen konkluderede, at der på denne baggrund var behov for en (ekstraordinær) generalforsamling, hvor der kunne tages stilling til, hvorledes der alternativt sikres passage på vejene og tilstrækkelig parkeringsfacilitet.

- B. Forslag vedrørende parkeringslommer på Nordre Allé fra Lars Hagbarth.
Forslaget var bortfaldet efter beslutningen om ikke at etablere parkeringslommer.

Finansiering af vejprojekt

Jan Spohr (NA 13) gennemgik det udsendte notat om finansiering af vejprojektet. Til grund for finansieringen ligger lånetilbud fra foreningens bankforbindelse, Arbejdernes Landsbank. Jan Spohr præciserede, jf. også notatet, at lånetilbuddet forudsætter, at alle grundejere hæfter pro rata for lånet. Det betyder, at hver grundejer hæfter for 1/77 af lånet (godt 70.000 kr.). Jan Spohr redegjorde endvidere for, at finansieringen, jf. tidligere beslutning, forudsættes at skulle ske inden for det nuværende kontingentniveau, og derfor vil have væsentlig betydning for mulighederne for at opretholde hvidteordningen i sædvanligt omfang i lånets løbetid.

Grundejerne havde en række bemærkninger til finansieringsplanen, bl.a.:

- at det var bekymrende, at hvidtningen vil være reduceret i op til 20 år
- at alternativer til nuværende plan med et 20-årigt lån blev efterlyst - eksempelvis 10-årigt lån kombineret med kontingentforhøjelse
- om der er mulighed for, at den enkelte grundejer kan betale sin egen andel af det samlede lån som et engangsbeløb
- om der bør indhentes flere lånetilbud.

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at vende tilbage med alternativer til den nuværende finansieringsplan om et 20-årigt banklån - eksempelvis et 10-årigt lån kombineret med kontingentforhøjelse - på en kommende (ekstraordinær) generalforsamling.

Generalforsamlingen gav principielt bestyrelsen mandat til at optage et lån på op til 5,5 mio. kr. til gennemførelse af vejprojektet indeholdende reparation af kloakkerne og udbedring af vejene, jf. bestyrelsens forslag, men uden etablering af parkeringslommer. Denne beslutning var enstemmig.

6. **Hvordan kan Den hvide by blive et endnu bedre sted?**

Drøftelsen af dette punkt blev udskudt grundet tidsnød.

7. **Orientering om hvidtning**

Jacob Kornerup (VA 27) henviste til proceduren for udvælgelsen af husene. Denne er den samme som de foregående år, og bestyrelsen har været rundt med konsulenten og murermesteren primo 2023. Med udgangspunkt i denne gennemgang er det blevet besluttet at hvidte SA 6 og NA 1 i 2023. Begge huse er på nuværende tidspunkt malede, og hvidtning forudsætter derfor den store - og dyre - behandling med bl.a. sandblæsning.

Generalforsamlingen tog orienteringen til efterretning.

8. **Valg af formand**

Camilla Neuenschwander (SA 3) blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.



9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Per Nørgaard (NA 3) og Jette Gade (NA 20) blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

10. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

Jacob Kornerup (VA 27) og Jesper Jørgensen (NA 1) blev genvalgt for en 1-årig periode uden modkandidater. Jacob tilkendegav, at han ønsker at forlade bestyrelsen efter udløbet af denne valgperiode.

11. Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

Gert Birnbacher (NA 7) blev genvalgt som revisor for en 2-årig periode uden modkandidater. Morten Planthin (SA 1) blev genvalgt som revisorsuppleant for en 1-årig periode uden modkandidater.

12. Eventuelt

- Stine (VA 7) orienterede om, at en gruppe grundejere arbejder på et forslag til generalforsamlingen om lukning af Vestre Allé ud mod Valby Langgade. Er man interesseret i projektet, er man velkommen til at kontakte Stine.
- Jette Gade (NA 20) udtrykte på bestyrelsens vegne bekymring for manglende rekruttering af nye medlemmer til bestyrelsen. Tanken var, at dette bl.a. skulle have været drøftet under det udsatte punkt 6. Jette opfordrede eventuelle interesserede til at kontakte bestyrelsen, idet man evt. kunne aftale en føl-/følgeordning, hvor man deltog i møderne, og så hvordan bestyrelsen arbejdede.
- John Christiansen (SA29) opfordrede Kim Skytte Graae (VA 7) og Jakob Sulsbrück Møller (SA 2) til at drøfte lokalplanens anvisninger for størrelse af tagvinduer ift. brand/redningsvej og vende tilbage til bestyrelsen.

Camilla Neuenschwander (SA 3) takkede de fremmødte grundejere for deltagelsen i generalforsamlingen, og takkede særligt Kim Skytte Graae (VA 7) for at påtage sig hvervet som dirigent.

Generalforsamlingen sluttede kl. 14.10.

Den 23. marts 2023

Jan Spøhr
Referent

Den 8. april 2023

Godkendt af bestyrelsen

Den 12. april 2023

Godkendt af dirigenten