

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Generalforsamlingen den 17. marts 2024

Generalforsamlingen blev afholdt i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby. Til stede var 30 huse (stemmeberettigede), heraf 3 ved fuldmagter.

Præsentationsrunde, herunder af bestyrelsen:

Camilla Neuenschwander (*formand siden 2001, bestyrelsesmedlem siden 1999*)

Jan Spøhr (*kasserer siden 1987, bestyrelsesmedlem siden 1986*)

Per Nørgaard (*medlem siden ?, længe før 1999*) (*lokalplan, vejtræer, hvidteordning, webredaktør, vejprojektet – og hvidtekonulent siden 2013*)

John Christiansen (*medlem siden ?, længe før 1999*) (*lokalplan, parkering, vejprojekt*)

Jette Gade (*medlem siden 2001; kloakker, diverse*)

Jacob Kornerup (*suppleant siden 2003*) (*hvidtning, parkering*)

Jesper Jørgensen (*suppleant siden 2020*) (*parkering, diverse*)

Punkt 1 Valg af dirigent

Rasmus Nørlem Sørensen (VA169) blev valgt.

Til stede: 30 deltagere, heraf 3 med fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Punkt 2 Valgt af referent

Jane Søgaard Hansen (SA1) blev valgt som referent.

Punkt 3 Formandens beretning

Beretningen blev fremlagt af bestyrelsesmedlemmerne på skift.

Veje & fortove, træer v/Camilla Neuenschwander

Vores veje har jo været en del igennem i 2023. Først lagde TDC fibernet, hvilket vi også mærkede på vores fortove i foråret. Bestyrelsen deltog i afleveringsforretning i juni 2023,

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

hvor vi – godt hjulpet af en del grundejere, der trods kort varsel havde mulighed for at deltage – påpegede en del mangler. Vi fik lovning på en række forhold såsom udbedring af knækkede fliser og genopretning af både rabatter og arealerne mellem fliser og skel en del steder.

Sideløbende med dialogen med TDC varslede HOFOR udskiftning af fjernvarmerør på SA fra lyskrydset og ned ad NA. Det nævnte vi for jer på den ekstraordinære generalforsamling i juni. Vi har desuden orienteret undervejs, dels lidt via nyhedsbreve, dels noget mere til de direkte berørte grundejere via mail. Projektet startede i begyndelsen af juli og var planlagt til at vare 2½ måned. Det endte med at vare næsten 7 mdr. og vi har bl.a. fået forklaringer om sygdom, sommerferie, mangel på svejsere, konkurs, utætte rør og dårligt vejr. Der har først lige været afleveringsforretning den 8. marts. Vi venter på referat fra HOFOR, men de har både lagt ny jord på begge sider af fliserne og sået græs (i februar), fejlet vejen (i fredags) og rensset vejbrøndene (i sidste uge), som vi bad om. Desuden fik vi at vide, at den ujævne og høje asfalt er midlertidig, at de prøver at finde en løsning mht. vandpytterne på SA og at de følger op det næste halve eller hele år med flere græsfrø på den nye jord.

For foreningen er det største projekt selvfølgelig reoveringen af vores veje, som generalforsamling senest behandlede i sommer på den ekstraordinære generalforsamling i juni. Siden da har vi været sat lidt tilbage i planlægningen primært af HOFOR, men det kommer vi tilbage til senere under punkt 5.

Som sædvanlig har vi brugt penge på reparation af en del huller på de tre alleer, som er private fællesveje. Det gjorde vi i oktober 2023. Det er formelt den enkelte grundejer, der er ansvarlig for veje og fortove. Derfor er det også den enkelte grundejer, der får et brev fra kommunen med henstilling eller påbud om at lappe eventuelle huller ud for ma-

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

triklen. Ifølge vedtægterne står foreningen for vedligeholdelse af villavejene. Kommunen sender imidlertid ikke en kopi til foreningen, så hvis I får sådan et påbud, skal I bare hurtigt orientere bestyrelsen. Så får vi hullerne repareret på foreningens regning.

I november 2023 opstod der pludseligt et hul i vejen på VA nede ved SA. Det viste sig at være et rør fra vejbrønden, der var blevet ødelagt af rotter. Det kunne desværre ikke udbedres med en såkaldt strømpeforing, så der skulle graves og nedsættes en ny vejbrønd. Det kostede godt næsten 80.000 kr. inkl. moms! Skaden er i øvrigt ikke så overraskende i forhold til den vurdering af vejbrøndene, som vores vejprojektrådgiver lavede for os sidste år. Det bekræfter, at generalforsamlingens beslutning om at vejprojektet skal indeholde en renovering af kloakker mv. var rigtig.

På træ-fronten har vi fået gartneren til at udskifte et udgået træ nede ved SA 18.

Hvidteordningen i 2023 v/Jacob Kornerup

Med reference til bilaget, som kommer på hjemmesiden efter generalforsamlingen om hvilke huse, der er med i hvidteordningen i år: denhvideby.dk/referater/referater.php.

Vi bruger Murermester Lynggaard med priser, der med meget små justeringer er holdt i de ca. 20 år, vi har benyttet hans ydelser.

Der anvendes 3 forskellige typer behandling af husene afhængig af husets stand, tidligere behandling mm. Sandblæsning, hedvand og genkalkning. Og nu prøver vi et forsøg, hvor huset får en mekanisk nedrensning inden reparation og kalkning. NA1 og SA6 er i år blevet sandblæst til 388.000 kr., jf. regnskabet. Der er formentlig 5 huse tilbage som er malede og som kræver sandblæsning, Der er huse tilbage som sidst er kalket i 2001. Se listen på hjemmesiden.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Lokalplanen v. John Christiansen

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.

Vi har haft to sager på VA og VL, hvor kommunen har spurgt grundejerforeningen ift. dispensation fra den bevarende lokalplan. Den ene handlede om en allerede opført tilbygning og den anden om en karnap.

Begge var inden for intentionerne med den bevarende lokalplan, og foreningen kunne derfor støtte, at KK gav grundejerne en dispensation, hvilket de efterfølgende har fået.

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.

Bestyrelsen varetager alene 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.

Parkering v. John

Indledningsvis vil jeg sige, at den fremtidige parkeringsordning har et selvstændigt punkt senere. Parkeringsordningen administreres fortsat af John Christiansen og Jesper Jørgensen via parkering@denhvideby.dk.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

John og Jesper besvarer mails, af- og tilmelder licenser til beboernes biler og udleverer gæstekort. City Parkering er ved årsskiftet overtaget af Q-Park med de samme vilkår.

Det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at der er fundet en fornuftig måde at administrere denne ordning på – dér, 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 man gerne have forståelse for – hvilket, vi da 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 Q Park.

For første gang i ordningen oplever vi misbrug fra en håndværkerbil, der bliver ved med at holde der med gæstebilletter. Vi formoder, vedkommende bor uden for vores forening, og vi har prøvet at kontakte med brev på forrude og mail til arbejdsgiver. Dog må vi konstatere - uden resultat.

Sociale arrangementer v/Camilla

I juni 2023 holdt vi den sædvanlige Sankt Hans-fest i foreningen med stort telt på -NA og godt humør. For en gangs skyld blev teltet stående lidt længere, for vi genbrugte det til den ekstraordinære generalforsamling dagen efter.

Efter at have undværet fastelavn i 2023 var vi så heldige, at fire frivillige meldte sig i starten af året til at arrangere og afholde fastelavn i februar. Det blev en fin eftermiddag med mange glade børn og god stemning. Tak til Casper & Sille og Maria & Søren på NA.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Diverse v/Camilla

På sidste års generalforsamling fortalte vi om Københavns Kommunes forslag til affaldssorteringsplan for hele byen. Kommunen havde bl.a. foreslået at opstille to containere til tekstiler og glas på SA nede på det brede stykke tæt mod Frilands Allé. På opfordring fra en grundejer sendte bestyrelsen et høringssvar i februar 2023 og argumenterede imod opstillingen.

I april 2023 fik bestyrelsen svar fra kommunen. De havde nu prøvekørt strækningen og konstateret, at på grund af de smalle veje ville de nøjes med én container (til tekstiler), da den kunne tømmes af en mindre bil. I november 2023 orienterede kommunen bestyrelsen om, at de overvejede at placere tekstilcontaineren ud for SA 18. Denne placering stødte imidlertid også på problemer på grund af planer om etablering af en indkørsel. Kommunen svarede, at de ville overveje en alternativ placering uden dog at præcisere, om den stadig skulle stå i foreningen.

Vi håber i bestyrelsen, at I som medlemmer føler jer velinformeret og at vi lever op til generalforsamlingens beslutning i 2022 om mere løbende information. Vi har i hvert fald siden sidste ordinære generalforsamling i marts 2023 udsendt 13 nyhedsbreve til de tilmeldte grundejere, herunder nyhedsbreve om generalforsamling. Typisk bliver informationen samtidig lagt på www.denhvideby.dk. Formanden håber i øvrigt, at I har bemærket, at begge generalforsamlingsreferater sidste år blev skrevet, godkendt og udsendt inden en måned efter afholdelsen.

Til nye grundejere kan vi fortælle, at hjemmesiden og nyhedsmailen er foreningens officielle kommunikationskanaler. Man kan tilmelde sig nyhedsbrevet ved at skrive til Per, eller se på hjemmesiden under ”Abonner på nyheder”. Man kan også finde mange gode

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

informationer i den ”uofficielle” facebookgruppe Den Hvide By. Tak til Kim på VA som er administrator og for flere år siden tog initiativet til at oprette gruppen.

Kontakt endelig bestyrelsen, hvis I har spørgsmål eller forslag. Vores kontaktoplysninger ligger på hjemmesiden.

Kommentarer:

En grundejer bemærkede, at der var få nye medlemmer til stede. Det kunne være en idé fremover med en særlig indsats for at inkludere nye grundejere, f.eks. ved at sende dem en særlig invitation til generalforsamlingen.

Flere grundejere nævnte TDC's fibernetprojekt, hvor ledninger nogle steder var ført i metalskinner på facaden. Det blev præciseret, at man kunne kontakte bestyrelsen, hvis man i stedet ville have disse ledninger fræset ind i facaden. Så ville foreningens murer ordne det til sommer på foreningens regning til en favorabel pris.

En grundejer var ikke helt tilfreds med sin rabat og sit fortov efter TDC's afleveringsforretning. Formanden henviste til et tidligere nyhedsbrev om, at grundejerne skulle skrive til kommunen med eventuelle udeståender, men grundejeren var velkommen til at skrive til bestyrelsen efterfølgende.

Punkt 4 Fremlæggelse af regnskab for 2023 og budget for 2024

Jan Spohr gennemgik regnskabet for 2023. Regnskabet viser et overskud på ca. 11.800 kr.

De største udgiftsposter er hvidtning på ca. 400.000 kr. og vejprojektet på ca. 245.000 kr. TV-inspektion af vore kloakker udgør ca. 100.000 kr. heraf.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Reparation af hullet på Vestre Alle beløb sig til ca. 78.000 kr. På den ekstraordinære generalforsamling i 2023 blev der vedtaget en kontingentstigning på 1000 kr./kvt. med virkning fra 3. kvartal 2023. Baggrunden var et ønske om at styrke foreningens økonomi og muliggøre fortsat hvidtning af vore huse, samtidig med at vejprojektet gennemføres. Der er ingen restancer til foreningen, og foreningen har en egenkapital på 1 mio. kr. som udgør en opsparing til vejprojektet.

Generalforsamlingen godkendte regnskab 2023 for Trekantens Vejlag.

Jan Spohr gennemgik herefter budget 2024.

Der budgetteres med 500.000 kr. til hvidtning i 2024. I forlængelse af tidligere beslutning herom reguleres kontingentet til foreningen med udviklingen i byggeomkostningsindekset. Dette betyder at kontingentet fremover vil være på 3.600 kr. i kvartalet det vil sige en kontingentstigning på 30 kr. i kvartalet. Generalforsamlingen godkendte kontingentstigningen og tog budgettet til efterretning.

Punkt 5 Orientering om vejprojektet

Per Nørgaard gav en status på vejprojektet. I november-december 2022 har foreningen fået foretaget en TV-inspektion af alle stikledninger fra ejendommene og fra vejbrønde. Mange ledninger er i dårlig stand og flere har forskudte samlinger. Der er 36 vejbrønde heraf har 17 større skader som bør udbedres eller strømpføres. Desuden er der registreret 22 stikledninger som har større skader. Det er HOFORs ansvar og opgave.

HOFOR har afventet afslutningen af fjernvarmerenoveringen på SA før de har set på kloakledningerne. Sidste melding fra HOFOR (januar 2024) er at påbegyndelsen af renovering af kloakledningerne sker efter påske. Umiddelbart vurderer HOFOR at det kan ske ved strømpføringer og evt skal der graves 2 steder i foreningen.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Grundejerforeningen vil kende tidsplanen for HOFORs renovering inden vi selv går i gang med at renovere vores vejbrønde.

Det skal tilføjes at vores rådgiver/konsulent Preben Grønlund går på pension og vi arbejder på møde med en ny rådgiver/konsulent til vores projekt.

Kloak og vejbrønde skal være renoverede inden grundejerforeningen kan gå i gang med opretning af kantsten og ny asfalt.

Dialogen med HOFOR er et springende punkt, da deres planlægning og efterfølgende udførelse afgør forløb af grundejerforeningens kloak og vejprojekt.

Kommentar:

På spørgsmål fra en grundejer blev det præciseret, at en parkeringstilladelse udstedt af en af de 7 foreninger i parkeringsområdet giver ret til parkering i alle 7 foreningers område. En grundejer ønskede med henvisning til sidste år generalforsamlingsbeslutning om parkeringslommer, at generalforsamlingen ikke skulle stemme om de samme beslutninger flere gange i træk.

Punkt 6 Orientering om hvidtning

Jacob Kornerup oplyste, at ½ mio. er sat af i 2024. 12 huse er gennemgået med murermester Lynggaard og konsulenten. Udgangspunktet er hvor længe siden er det, hvilken stand er det, tid og stand, over 20 år, hvilken behandling kræver det mv. Mange parametre er i spil ud over tiden fra sidste hvidtning.

NA3 og 5 + SA5 og 7 er valgt til hvidtning i år.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

NA 3 bliver genkalket og 5 bliver mekanisk nedrenset, et forsøg som er billigere end sandblæsning. Mekanisk nedrensning kan kun ske på kalkede huse og ikke på malede huse. Det kan i dette forsøg gøres for 110.000 kr. som alternativ til 238.000 kr. for ½ hus, under forudsætning af at huset er et ”standardhus” uden frontespids og/eller høj gavl.

SA5 og 7 kræver en sandblæsning, dog er ca. halvdelen af SA7 tidligere nedrenset, derfor har vi fået en særpris for dette hus.

Der udarbejdes inden opstartsmødet et tjekskema, som viser hvad der SKAL ordnes inden kalkningen og som grundejeren står for. Tjekskemaet indeholder også en række anbefalinger af hvad grundejeren bør reparere. Tjekskemaet udarbejdes af konsulenten og gennemgås med grundejeren på formøde inden sommerferien. Kalkningen starter efter sommerferien.

Kommentarer:

Vejret har gjort at nogle facader er ekstra medtagne pga. meget usædvanligt vind og vejr. Konsulent Per går rundt med murermester Lynggaard og kigger på de evt. skader og udarbejder forslag til afhjælpning. (henvend jer til Per, så kommer han forbi).

En grundejer gjorde opmærksom på, at utætte tagrender vasker murene ned/af.

En grundejer spurgte til prioritering af huse, der er malet vs. huse, der er hvidt, da huse, som er malet evt. kan blive udskudt? Bestyrelsen gentager, at vurderingen altid er på flere parametre, jf. ovenstående.

Punkt 7 Forslag til beslutning

Punkt 7A Ændring af parkeringsregler på Nordre Allé

Formanden gennemgik det udsendte oplæg med fordele og ulemper ved de to modeller, der skulle stemmes om.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Efter en diskussion af argumenterne fra oplægget og nye overvejelser omkring, hvorvidt ensartede parkeringsregler så pænere ud, blev der stemt om de to forslag. En grundejer nævnte i den forbindelse, at det burde være op til NA alene at bestemme. Hertil blev det indvendt, at NA også havde deltaget i sidste års afstemning om parkering på SA og VA, men at man kunne vælge at undlade at stemme.

Afstemningen viste 16 stemmer, herunder 3 ved fuldmagt, for at beholde den forskudte parkering og kun 4 stemmer for at ændre til parkering på ydersiden af trekanten. 10 grundejere undlod at stemme.: Konklusionen var, at NA fortsætter med nuværende ordning med forskudt parkering.

Punkt 7B Nyt parkeringsfirma og justering af fælles parkeringsordning

John Christiansen fra bestyrelsen gennemgik det udsendte bilag om en bemyndigelse af bestyrelsen til at forhandle en ny kontrakt med et nyt p-firma efter principperne i bilaget til punkt 7B.

Det blev nævnt, at foreningens beboere på VL ikke kunne få beboerlicens til VL's del af den nye kommunale parkeringsordning. Bestyrelsen ville viderebringe kritikken af den kommunale ordning til kommunen.

Der var en kort drøftelse af kick back-ordningen. En grundejer fandt systemet ubehageligt, mens en anden pegede på, at en andel af bødeindtægterne i det mindste gik til foreningen fremfor kun til parkeringsfirmaet.

Endelig pegede nogle grundejere på problemet med ulovlig parkering om søndagen. Bestyrelsen var opmærksom på parkeringsproblemer omkring butikkerne i de tilsluttede foreninger.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Med 29 stemmer for og kun 1 imod fik bestyrelsen bemyndigelse til denne forhandling.

Punkt 8 Hvordan kan Den Hvide By blive et endnu bedre sted? (Indledende drøftelse)

Formanden henviste til det udsendte oplæg og spurgte medlemmerne, hvad der er det særlige ved Den Hvide By.

Der var en god diskussion med flere bud på særkender ved Den Hvide By. Der blev både foreslået nye aktiviteter og fremhævet eksisterende som f.eks. loppemarked, nabokaffe, whiskymagning, havevandring, gå-klub og Halloween. En grundejer nævnte, at man altid kunne tage initiativ til en aktivitet og så annoncere det i Facebook-gruppen. Det kunne evt. komme med i et af foreningens nyhedsbreve.

For så vidt angik forberedelsen af den årlige Skt. Hans fest foreslog en grundejer, at det måske går på runde i de forskellige veje.

Nogle grundejere mente, at der mangler et fælles sted, f.eks. en centralt placeret bæk, hvor man kan hænge ud.

En grundejer foreslog at oprette et event-udvalg. Hun ville f.eks. foretrække at arrangere noget for lidt større børn, såsom ture til Carlsberg, Nordisk Film, Cisternerne, men alle kunne byde ind.

En grundejer havde været med til at arrangere fastelavn i år og gjorde det gerne igen.

Flere grundejere pegede på det vigtige i at få integreret nyttilkomne og få dem til at føle sig velkomne.

Følgende meldte sig til festudvalg til Skt. Hans festen i 2024: Tiia (SA 19), Maria (NA 16) og Inez (NA 9).

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Punkt 9 Valg af kasserer

Jan Spohr, Nordre Alle 13, blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Punkt 10 Valg af 1 bestyrelsesmedlem

John Christiansen, Søndre Alle 29, blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Punkt 11 Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

Jacob Kornerup ønskede ikke at genopstille. Nicole Lindberg Hansen (SA1), Rasmus Nørlem Sørensen, Valby Langgade 169, og Jesper Jørgensen, Nordre Allé 1, blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode med 29 stemmer for, 1 imod.

Punkt 12 Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

Morten Planthin (SA1) blev valgt som revisor for en 2-årig periode og David Backchi (SA15) blev valgt som revisorsuppleant for en 1-årig periode – begge uden modkandidater.

Punkt 13 Eventuelt

En grundejer konstaterede, at han havde sendt 3 breve til bestyrelsen og ikke fået svar.

En grundejer nævnte, at en lille gruppe undersøgte mulighederne for at lukke VA oppe mod VL. Det kunne dog være svært at få lov pga. skraldebilers adgang.

John mindede bl.a. om foreningens telte, stige og brøndrenser til udlån.

Den 31. marts 2024

Afleveret af referenten

Medio april 2024

Godkendt af bestyrelsen

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag

Den 20. maj 2024

Godkendt af formanden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rasmussen', with a long horizontal line extending to the right.

Den 11. juni 2024

Godkendt af dirigenten