

Referat – ordinær generalforsamling for Ejerlauget Glasvejkarreen.

År 2011, torsdag den 7. april klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for Ejerlauget Glasvejkarreen i A/B Houmannshus's mødelokale. Ved generalforsamlingen var følgende ejendomme repræsenteret:

Frederikssundsvej 64/Houmanns Alle 2-4
Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11
Theklavej 1-9/Glasvej 9
Frederikssundsvej 62A-62B.

Endvidere deltog Bjørk Trøst Bigum fra sbs og administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad dagsordenens pkt. a – Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesmedlem Inge Hjørhøy bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent og referent. Lisbeth Bayer blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, hvorfor generalforsamlingen blev konstateret for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. b – Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Inge Hjørhøy aflagde beretningen, der var som følger:

” Bestyrelsen i Gårdlauget Glasvejkarreen skal hermed byde velkommen til laugets første generalforsamling. Der er etableret et godt og konstruktivt samarbejde mellem de tre andelsboligforeninger Houmannshus, Thekla og Glasgården samt ejerforeningen Heklabo. Desværre er ejendommen Frederikssundsvej 62 ikke repræsenteret i bestyrelsen – ligesom de ikke har deltaget ret meget i det forberedende arbejde ifm gårdgruppe-møderne.

Det hele startede i oktober 2008, hvor alle ejere, lejere og erhvervsdrivende var inviteret til et opstartsmøde i Kulturhuset. Her orienterede sbs Rådgivning om forløbet, tidsplanen og de overordnede rammer for etablering af et kommende fælles grønt gårdanlæg.

Efterfølgende modtog kommunen 10 indsigelser fra beboerne/ejerne. En del af indsigelserne gik på, at det foreslåede gårdanlæg ikke opfyldte ønskerne om et gårdanlæg med plads til at bevæge sig rundt i, og dårlige oversigtsforhold i det hesteskoformede gårdrum og med et ”lukket” erhvervsområde i midten af gården.

Det ”betalte” sig at komme med indsigelser, for resultatet blev forslag om nedrivning af de to garager på Frederikssundsvej 62, samt delvis nedrivning af sidebygning hos AB Glasgården, for at skaffe mere plads til leg og ophold.

Københavns kommune, TMU traf den 22. marts 2010 endelig beslutning om at etablere et fælles grønt anlæg i Glasvejkarreen.

10. maj 2010 holdt gårdgruppen sit første møde, hvor man bl.a. udpegede pk3 Landskabsarkitekter til at stå for projektering og gennemførelse af gårdanlægget.

Endvidere blev der i løbet af sensommer og efterår 2010 afholdt flere beboermøder, hvor indretning af gården blev grundigt drøftet, og der kom mange konstruktive forslag til indretningen. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er lyttet meget til beboernes ønsker, og i stor udstrækning er disse imødekommet. Der er konstateret forurening i gården ved Frederikssundsvej 60, hvilket har været en medvirkende årsag til, at der på dette område bliver etableret P-pladser til dagsparkering for erhvervslejere. Området ligger i øvrigt i skyggen det meste af året.

Gruppens forslag til det nye gårdanlæg er efterfølgende godkendt og forventes påbegyndt i maj/juni 2011 og afsluttet ultimo oktober 2011.

Der blev afholdt stiftende generalforsamling den 1. juni 2010, og bestyrelsen har siden hen holdt mange gode møder, hvor vi bl.a. har talt om:

Valg af administrator

Bestyrelsen har besluttet at have en ekstern administrator tilknyttet gårdlauget. Der har været indhentet flere tilbud, hvorefter en enig bestyrelse har valgt at indlede samarbejde med B&T Administration – det ser vi positivt frem til.

Ordensreglement

Bestyrelsen har udarbejdet et nyt fælles ordensreglement/husorden til godkendelse på generalforsamlingen.

Parkering i gården

Der er dagligt rigtig mange biler m.m. parkeret i gården hos Frederikssundsvej 62, og hos nr. 60 D er der i øjeblikket 3 erhvervslejere, som har tilladelse til dagsparkering.

Fremover vil der være 8 P-pladser til brug for erhvervslejerne i Frederikssundsvej 60 D og 62, og parkering må kun finde sted i de markerede områder på hverdage (mandag til fredag) i tidsrummet kl. 8.00 til 18.00.

Bestyrelsen har forespurgt kommunen om tilladelse til, at opkræve afgift for de 8 P-pladser der bliver etableret, men har p.t. fået et nej. Denne økonomiske indtægt ville ellers hjælpe godt i Ejerlaugets likviditet.

Cykelparkering

Fremtidig cykelparkering vil sandsynligvis blive udvidet med parkering i nuværende port Frederikssundsvej 60 D, og i kælderen under sidebygning hos AB Glasgården – bygningen der rives ned.

Gårdmand

Bestyrelsen er enige om en fælles "gårdmand" til vedligeholdelse af de grønne områder, stier og snerydning m.m. i selve gårdanlægget.

Derudover har vi drøftet muligheden for fælles snerydning og daglig rengøring af fortove rundt om karreen – det vil givet kunne give besparelser i den daglige drift hos de enkelte foreninger. Vi vil indhente tilbud fra flere viceværtfirmaer i sensommeren 2011.

Den daglige kontakt, mellem beboere i de enkelte foreninger og en lokal vicevært o.lign, bibeholdes fremover. Her tænkes på trappevask m.m.



Mobilsug

Der har været drøftelse om etablering af Mobilsug i Glasvejkarreen. Af økonomiske årsager er etablering af denne miljøvenlige dagrenovation blevet droppet.

Storskrald

Der bliver nye ensartede regler for bortskaffelse af storskrald, hvor vi via Københavns Affaldsservice får opstillet container efter behov. Det er gratis, idet foreningerne betaler til det via ejendomsskatterne. Beboerne skal selv opbevare deres storskrald indtil der opstilles container. Her vil vi ikke undlade at nævne, at der p.t. er ved at blive anlagt en ny genbrugsstation på arealet overfor Fuglebakken Station. Mere præcist i kilen mellem Borups Allé og Bispeengbuen, så det bliver væsentligt lettere, at komme af med sit storskrald.

Faskiner

Ifm. etablering af gården har bestyrelsen talt om muligheden for tilslutning og nedgravning af regnvandsfaskiner.

AB Houmannshus har sagt nej, da de har asbestholdige tagplader.

AB Thekla og Ejerforeningen Heklabo siger nej - for dyr en udgift

AB Glasgården har i første omgang indsendt ansøgning til kommunen om tilskud.

Bestyrelsen har ikke kendskab til Ejendommen Frederikssundsvej 60 holdning til faskiner.

Til sidst vil bestyrelsen takke Bjørk for et godt samarbejde. Vi håber det fortsætter året ud.”

Bjørk Bigum orienterede om projektet. Han afventer stadig de tinglyste vedtægter, som vil blive udsendt, så snart de foreligger.

Det forventes, der vil ske opstart og nedrivning af sidebygning og garager ca. 1. juni 2011. Sbs afventer svar fra kommunen på et mertilsagn, da reovering af sidebygning er dyrere end budgetteret.

Licitationen er blevet godkendt. LK-Gruppen vandt. Licitationsresultatet blev højere end vort rammebeløb. Landskabsarkitekten og Kbh. kommune arbejder på forslag til besparelser. Budget til håndværkerudgifter til anlægsarbejder ca. 1,7 mio. kr. Licitation gav et resultat på ca. 2,2 mio. kr. Der skal således spares ca. 500.000 kr.

Der bliver holdt opstartsmøde med entreprenør Peter Jahn og Partnere v/Lars Madsen. Der vil blive uddelt en informationsskrivelse til alle beboere med oplysninger om, at gården og skure skal ryddes inden opstart omkring 1. juni. Placering af containere til husholdningsaffald i anlægsperioden og hvilke typer af nøgler til portene, der skal anvendes, vil ligeledes blive udmeldt. Hertil oplyste bestyrelsen, at de gerne ville finde en løsning på nøgler til containerne, så de muligvis kan indgå i ejendommenes systemlåsesystem, når de senere skal anvendes til porten.

Det undersøges, om der er mulighed for at etablere faskiner til regnvand, men hele området er meget plaget af forurening.

Der vil blive udsendt brev til alle ejere angående mulighed for tv-inspektion af kloakker inden rydningen starter.

Der skal laves aftale om opsætning af målere i anlægs- og driftsperioden til el og vand, adgang til baghus (erhverv) i anlægsperioden og kaldeanlæg fra ejendommen til port skal fungere.



Bestyrelsen oplyste, at de gerne ville deltage ved "sparemødet".

Herefter blev Bjørk takket for deltagelsen, og han forlod generalforsamlingen.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. c – Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med revisionspåtegning.

Der foreligger ingen regnskab for 2010.

Ad dagsordenens pkt. d – Fremlæggelse til godkendelse af budget samt overslag over det kommende års udgifter.

Lisbeth Bayer gennemgik budgetudkastet. I budgettet er der budgetteret med, at gården er færdig til 1. oktober 2011. Alle kontrakter m.v. er endnu ikke indgået, så budgettallene er bestyrelsens bedste bud herpå.

Budgetudkastet blev med ovenstående bemærkning godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. e – Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

Forslag 1

Bestyrelsen havde foreslået et foreløbigt budget for 2012

Det foreløbige budget for 2012 blev gennemgået og godkendt, som det var forelagt.

Forslag 2

Bestyrelsen havde foreslået en husorden til vedtagelse.

Ejeren af ejendommen Frederikssundsvej 62 A-B havde gennem sin advokat Niklas B. Kejlskov oplyst, at han ikke kunne godkende ordensreglementet pkt. 7 og 9.

Bestemmelsen i pkt. 7 kunne ikke godkendes, da parkeringspladserne skal være forbeholdt erhvervslejemålene i ejendommen Frederikssundsvej 62, og anvendelsen hertil kan ikke gøres betinget af særlig tilladelse fra ejerlavets bestyrelse.

Bestemmelsen i pkt. 9 kunne ikke godkendes, da nøgler til døre og porte også skal være til erhvervslejemålene i ejendommen Frederikssundsvej 62.

Det gik til afstemning om følgende ordlyd af pkt. 7 og 9.

Pkt. 7

Parkering er forbeholdt erhvervslejerne i Frederikssundsvej 62 og 60 D og må kun finde sted i de dertil indrettede båse - og kun på hverdage i tidsrummet 08.00-18.00.

Pkt. 9



Nøgler til døre og porte er kun for gårdens beboere og erhvervslejere. Nøgler til evt. tredjepart kan kun udleveres gennem ejerlaugets bestyrelse – subsidiært af de enkelte foreningers bestyrelser. Døre og porte med adgang til gården skal holdes aflåst, lige som de skal holdes fri, så passage altid kan finde sted.

Ved afstemning blev punkterne godkendt. Ved fordelingstal stemte 2.202 imod og 8.295 for ændringerne.

Tore Dehli havde foreslået ændringer til pkt. 3, der skulle ændres til:

I tiden kl. 22.00 til kl. 08.00 på hverdage og kl. 23.00 til kl. 08.00 i weekenden (fredag til lørdag) skal der være dæmpet adfærd i gården og med hensyntagen til de øvrige beboere.

Tore Dehli havde foreslået ændringer til pkt. 6, der skulle ændres til:

Cykler skal henstilles i ejendommens dertil indrettede cykelstativer, cykelkædre eller cykelskure. Cykling, skateboarding mv. skal ske under hensyntagen til øvrige beboere.

Ændringerne blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad dagsordenens pkt. 6 – Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen var Nicolaj Holmboe og Lene Kristine Christensen. Lene Kristine Christensen var villig til genvalg og blev valgt for en 2 årig periode. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Tore Dehli valgt for en 2 årig periode.

Som suppleanter blev Jørgen Meilvang, Hejdi Gregersen og Jørn Borg Nicolaisen.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand	Mogens Wøldike, Glasvej 1-7/Frederikssundsvej 60A-60E	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Inge Hjørhøj, Frederikssundsvej 64/Houmanns Alle 2-4	(1 år)
Bestyrelsesmedlem	Lene Kristine Christensen, Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Tore Dehli, Theklavej 1-9/Glasvej 9	(2 år)
Suppleant:	Jørgen Meilvang, Frederikssundsvej 64/Houmanns Alle 2-4	(1 år)
Suppleant:	Hejdi Gregersen, Theklavej 1-9/Glasvej 9	(1 år)
Suppleant	Jørn Borg Nicolaisen, Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11	(1 år)

Ad dagsordenens pkt. 7 – Valg af revisor.

Revisionsfirmaet AP Statsautoriserede revisorer blev valgt.

Ad dagsordenens pkt. 8 - Eventuelt.

Der blev ytret ønske om, at alle beboere i ejerlauget får omdelt alt materiale til brug for generalforsamling. Hertil blev nævnt, at det er foreningens opgave at sørge for at informere beboerne i de enkelte ejendomme, og dette kan ske ved opslag.

Efter en enkelt bemærkning kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som dirigent og referent:



Lisbeth Bayer