

Hvidkildehusenes Ejerlav

www.hvidkildehusene.dk

Referat fra generalforsamlingen, mandag 24. september 2012.

Sted: Grøndalskirken, Hulgårdsvej 2, 2400 København NV.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beretning.
3. Regnskab for 2011-2012.
4. Fornyelse af vandledningerne?
5. Overholdelse af den bevarende lokalplan.
6. Vejfest samt brøndrensedag 11. november.
7. Indkomne forslag.
8. Budget og kontingent for 2012-2013.
9. Valg af bestyrelse. Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg.
10. Valg af revisor. Pt. Lars Laursen, nr. 93.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Jens Gundtoft blev valgt til dirigent. Kjeld Jensen blev valgt til referent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til deklARATIONEN. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 34 af de 44 huse var repræsenterede; 25 ved fremmøde og 9 ved fuldmagt. Fra deklARATIONEN:

Punkt A. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når to tredjedel af parcellerne er til stede eller repræsenterede.

2. Beretning.

Formand Anne Fausbøll fremlagde beretningen. Den udsendes særskilt sammen med dette referat.

Dirigenten valgte at afvikle debatten om beretningen punkt for punkt. Der var dog slet ikke nogen debat og kun en enkelt kommentar til:

Nyt postnummer.

Der blev spurgt om, hvilket postnummer vi skulle have haft i stedet for 2400.

Anne forklarede, at Vanløse Lokaludvalg var og er stadigvæk interesseret i, at hele udvalgets område får samme postnummer, nemlig 2720 Vanløse. PostDanmark havde afvist anmodningen med, at det ville blive dyrt, da mange andre lokaludvalg så ville have samme ønske. Forsamlingen kunne herefter godkende beretningen.

3. Regnskab for 2011-2012.

Kassereren, Erik Bildt Vandborg, gennemgik regnskabet. Der var underskud, da en reparation af en regnvandsbrønd havde været særdeles dyr, 21.000 kr. Desværre var husejeren ikke forsikret mod skjulte rør, hvilket der ellers er blevet opfordret til mange gange fra bestyrelsen, og som Erik da også benyttede lejligheden til igen. Hvis der er forsikret kan Ejerlavet og dermed beboerne slippe med at betale selvrisikoen. Det er forøvrigt ikke sikkert at ens eget forsikrings selskab dækker skader og fejl på fællesledninger. Fx skal der hos Alm. Brand tegnes en tillæggsforsikring. Den koster 150 til 200 kr.

Ejerlavets formue er nu på ca. 70.000 kr.

Der blev spurgt, om det er Ejerlavet, der skal betale, hvis en husejer ikke har sørget for at forsikre sig. Erik ridsede op, hvornår det er Ejerlavets ansvar og hvornår det er den enkelte husejers ansvar. De fælles rør / installationer skal betales af Ejerlavet, når der ikke er en forsikring, der dækker. I deklarationen er det beskrevet, hvad Ejerlavets forpligtigelse er. Man kan finde deklarationen på vores hjemmeside. Herefter blev regnskabet godkendt.

4. Fornyelse af vandledningerne?

Rasmus indledte med at sige, at vi ikke skulle træffe nogen bindende beslutning på generalforsamlingen om at iværksætte en udskiftning, men derimod finde ud af, om der var stemning for at gå videre med udskiftningerne.

Grunden til vi skulle drøfte emnet, var at Københavns Energi (KE), havde besluttet sig for, at vandledningerne i vejen nu var blevet så gamle, at de trængte til en udskiftning. De havde derfor skrevet et brev til de fem huse (nr. 49-71-81-101-121) i vores Ejerlav, der har en stophane ved fortovet. De havde ikke sendt brevet til Ejerlavet. I brevet foreslog KE, at de enkelte husejere i samme omgang fik skiftet deres private vandledninger, og det er så her at Ejerlavet har et ansvar, som det fremgår af deklarationen.

KE's ansvar går til og med de fem stophaner. Bestyrelsen havde ikke forinden overvejet, om det var på tide at få udskiftet vandledningerne. I nyere tid har der kun været hul på to stikledninger, nr. 107 & nr. 121.

Årsagen til at vandledninger er udført med kun én stophane pr. husrække og så fordeling ud til de enkelte huse derfra, er bygherrens beslutning, da husene blev opført. Det var billigere på den måde, og det er en løsning, der er brugt mange andre steder. Vi kan "sagtens" få det ændret til, at hvert enkelt hus får en stophane og en separat stikledning, men det vil koste 70 – 80.000 kr. pr. hus.

Tre medlemmer af bestyrelsen holdt et møde med Kamco i marts måned, hvor vi snakkede om, hvordan udskiftningen ville foregå. Vi fik at vide, at Kamco kun ville påtage sig at skifte ledningerne til samtlige huse, ikke kun til "udvalgte" huse. De ville sende et tilbud snarest efter mødet. Kamco fortalte også, at grunden til renoveringen ikke var, at rørene var udtjente, men at de nu var "gamle nok".

Tilbuddet trak ud, men da det langt om længe dukkede op, lød det på 1.105.900 kr. eller 25.134 kr. pr. hus.

Bestyrelsen har ingen viden om rørenes tilstand. Den kan Kamco sagtens undersøge. De vil grave ned i tre tilfældige haver og udtage et rørstykke hvert sted til undersøgelse. Det vil måske koste 15.000 kr.

Hvis en undersøgelse viser, at der er problemer, og vi vælger ikke at få udskiftet, kan det give os et problem med at få forsikringsselskaberne til at dække skader i fremtiden, som kunne have været forebyggede. Hvis vi ikke undersøger, ved vi ikke noget.

Det er Ejerlavet, der har vedligeholdelsen af vandledningerne, så derfor er det generalforsamlingen, der skal stå for beslutningen, og alle må følge den.

Som bestyrelsen ser det, kan vi:

- 1) lade vandledninger være, som de er nu, eller
- 2) få tilstanden undersøgt, og derpå træffe en beslutning eller
- 3) sætte Kamco i gang med en total renovering uden undersøgelse.

Bestyrelsen holdning er at lade det være, som det er nu.

Efter Rasmus' oplæg var der en række spørgsmål fra forsamlingen.

Hvordan går rørene? Rasmus forklarede, at der er en "kort" stikledning fra stophanen i fortovet, en ledning parallel med vejen og derfra stikledninger ind til de enkelte huse.

Kan der spares op til en udskiftning? Blev drøftet under punkt 8.

Kan man forsikre sig? En forsikring vil ikke dække en forebyggende udskiftning, og man bør sikre sig, at ens forsikring også dækker fælles forpligtigelser.

Er selve stikledningen ikke den enkeltes ansvar, medens ledningen parallel med vejen er fælles? Som bestyrelsen læser deklARATIONEN, er der en fælles forpligtigelse frem til ventilen i det enkelte hus. Men ordlyden kan måske fortolkes.

Der er flere huse, hvor vandtrykket er lavt. Hvad gør vi ved det? I nr. 125 havde de fået nye rør inde i huset; det hjalp. Andre havde også skiftet deres rør, men uden resultat. Bestyrelsen havde fået et svar fra KE, på hvor meget vand man bør kunne tappe:

"Når man dimensionerer en vandinstallation i henhold til norm for vandinstallationer, er der nogle vandstrømme, som skal opfyldes, f.eks. skal en håndvask give 0,1 liter i sekundet, køkkenvask 0,2 liter og bruser 0,15 liter.

Om disse vandstrømme kan overholdes, er betinget af, at ledningerne er korrekt dimensioneret, at ledningerne ikke er tilkalkede (specielt varmtvandsledningerne lige efter varmtvandsbeholderen) samt at tapstederne (hanerne) er i en fornuftig trykklasse, som der er tre stk. af."

Dette skal måles uden vandspare og perlatorer.

Bestyrelsen vil sætte en undersøgelse af vandtrykket i gang i løbet af efteråret.

Herefter gik man til afstemning. Der var stort flertal for at lade vandledningerne være, som de er nu.

Der kom et forslag om at hæve kontingentet for at spare penge op. Det blev taget op under budgetpunktet.

Vita foreslog, at vi undersøger, hvor mange der har skjulte rør forsikrede inkl. fælles ledninger. Det følger bestyrelsen op på.

Jens opfordrede alle til at undersøge dækningsskemaet i deres forsikringsbetingelser og eventuelt få tegnet en tillæggsforsikring på dækning af skader på fællesledninger, hvis de ikke er dækkede.

5. Overholdelse af den bevarende lokalplan.

Anne skitserede lokalplanen fra 1999, og henledte opmærksomheden på vores hjemmeside, hvor der er et link til den og hvor man også kan læse bestyrelsens kommentarer til planen. Man er selvfølgelig også altid velkommen til at spørge bestyrelsen.

F.eks. skal vinduer udføres med kitfals og et enkelt lag glas; forhaver skal være grønne og ikke flisebelagte. Bydesign foreslår, at forhaven hegnes med en hæk omkring et trådhegn og med en tilsvarende havelåge. Der er enkelte haver, hvor det stadig kan ses.

Anne pointerede, at ændringer udført før lokalplanens vedtagelse er "lovlige, men at man skal føre tingene tilbage til det oprindelige udseende ved ændringer og udskiftninger".

Eigil fortalte, at man hos kommunen, Bolig & Byggeri kan finde mappen for nr. 125, hvori man kan se, hvordan husene mm oprindeligt har set ud.

Bestyrelsen vil fortsætte med at påtale, når lokalplanen ikke overholdes og også offentliggøre påtalen.

Der blev spurgt til det ene solvarmeanlæg, som findes her. Det er opsat før lokalplanen på dispensation fra kommunen, ligesom de mange hegn mm, som ikke følger lokalplanen, er fra før 1999.

6. Vejfest samt brøndensedag 11. november.

Vi havde en meget hyggelig sammenkomst i år på terrassen i nr. 125, og Anne opfordrede til at forsøge igen næste år.

Birgit, 93, Anders 61 & Kjeld, 113 blev det nye festudvalg. Ellen og Eigil vil gerne lægge have til igen næste år. Tak for det!

I forbindelse med brøndrensningen opfordres der til, at man sørger for at give adgang til baghaverne, således at alle regnvandsbrønde kan blive rensede. Der vil blive udsendt en mail når dagen nærmer sig. Erik vil kontakte dem, hvor det har knebet med adgangen.

7. Indkomne forslag.

Kirsten og Jens, nr. 63 var kommet med et forslag om, at bestyrelsen undersøger om der kan opnås tilladelse til at opsætte solpaneler på tagfladen mod syd - forslaget blev efter aftale med bestyrelsen flyttet til punktet eventuelt.

8. Budget og kontingent 2012/2013.

Erik fremlagde budgetforslaget. Der skal nok bruges penge til udbedring af skader på en utæt gasledning ved nr. 101. Det giver med et uændret kontingent på 250 kr. en beholdning på ca. 70.000 kr.

Der var en mindre debat om at forhøje kontingentet for at få lidt flere penge i kassen, også set i lyset af diskussionen om nye vandledninger. Men som det også blev påpeget, skal kontingentet forhøjes kraftigt for bare at komme i nærheden af at fx kunne betale en samlet udgift på over 1 million kr, som det koster .

Enden på det blev, at en afstemning viste flertal for at fortsætte med 250 kr., og således blev budgetforslaget godkendt uden ændringer.

Bestyrelsen vil overveje en forhøjelse, afhængig af hvad forsikringsundersøgelsen viser.

9. Valg af bestyrelse.

Bestyrelse blev genvalgt uden modkandidater:

Vita Ditzel, nr. 85, Anne Fausbøll, nr. 107, Erik Bildt Vandborg, nr. 47, Rasmus Juvik, nr. 105 & Kjeld Jensen, nr. 113.

Der blev spurgt til, hvorfor hele bestyrelsen er på valg hvert år? Det skyldes, at vi følger deklarationen fra 1930.

Rasmus er i gang med at overveje at udskille den foreningsretlige del af deklarationen i en separat vedtægt, der så bliver mere nutidig.

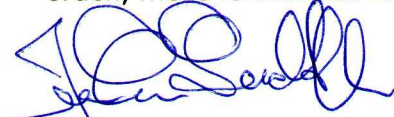
10. Valg af revisor.

Lars Laursen var som altid villig til genvalg og det blev han.


11. Eventuelt.

Kirsten og Jens, nr. 63 kom med et forslag om at bestyrelsen undersøger muligheden for opsætning af solpaneler, således at Ejerlavet er forberedt, hvis der kommer henvendelser om det. Hvis en forespørgsel hos By og Design falder positivt ud, deltager Jens gerne i et ad hoc udvalg sammen med andre.

Kl. ca. 2115 sluttede generalforsamlingen, og dirigenten takkede for god ro og orden, mens formanden takkede for fremmødet.



Jens Gundtoft, dirigent



Kjeld Jensen, referent