

Fuglebakkens Ejerlaug

Indkaldelse til generalforsamling – Februar 2018



Generalforsamling 2018

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Fuglebakkens Ejerlaug

Tirsdag den 27. februar 2018 kl 18.30-22.00 i Pyramiden, Skolen på Duevej

Vi starter generalforsamlingen med lidt mad og drikke, inden vi går over til den formelle dagsorden omkring kl. 20.

Dagsorden for generalforsamling 2018:

1. Valg af dirigent
2. Beretning for 2017
3. Revideret regnskab for 2017 til godkendelse
4. Kontingent for 2018
 - Bestyrelsen foreslår uændret kontingent
5. Forslag til bevarende lokalplan for Fuglebakkebebyggelsen
6. Valg til bestyrelsen. Efter tur afgår:
 - Ole Larsen, E45, villig til genvalg
 - Ole Poulsen, V26, villig til genvalg
 - Georg Danvøgg, S26, afgår
7. Valg af revisorer:
 - Asger Varnild, E35, villig til genvalg
 - Jesper Kjærgaard, F33, afgår
8. Eventuelt

Bestyrelsens beretning for 2017

Bestyrelsen konstituerede sig med formand Ole Poulsen, V26, kasserer Georg Danvøgg, S26, Benedikte Wanscher, F39, Ole Larsen, E45 og Jørn Lynglev, E39.

Bestyrelsen har holdt 5 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Der er udsendt nyhedsbreve og information om nye vandrør samt breve om fordeling af udgifter ved vedligeholdelse af vandrør og kloak.

Vandrør og kloak

Udskiftning af koldtvandsrør er i fuld gang og følger den fastlagte plan. Der er skiftet vandrør på Vagtelvej, Solsortvej 3-45, Egernvej 57-75, 49-55 og 41-47, og arbejdet fortsætter i 2018 med Solsortvej, lige numre, Drosselvej og Egernvej 33-39. Projektet forventes afsluttet i begyndelsen af 2019 med Fuglebakkevej og Egernvej 25-31.

Frederiksberg Forsyning har informeret grundigt om arbejdet undervejs. Det tager ca. tre dage at udskifte rørene i 9-11 rækkehuse, hertil kommer yderligere to dage til isolering. Der er vand i rørene hver dag, når arbejdet forlades.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for udskiftning af vandrørene i jorden fra vejene og ind i rækkehusene. Prisen er omkring kr. 54.000 pr vandstik, der fordeles på 9-11 huse. Teknologisk er opgaven meget enkel. Vandrøret skydes ind fra et hul i kørebanen, via styret underboring frem til et hul i fundamentet. Det nye vandstik trækkes med tilbage gennem hullet og forbindes i begge ender – og der foretages ikke et eneste spadestik i haven.

Bestyrelsen besluttede, at arbejdet med nye rør i jorden måtte vente, både af økonomiske grunde, og fordi Frederiksberg Kommune ikke vil grave flere huller i vejen – i en toårs periode, efter vejene er blevet istandsat. Kun hvis der opstår en utæthed, bliver rørene udskiftet. Hvis utætheden befinder sig i jorden vil skjult rørskadeforsikring ofte dække udgifterne.

Vandledningen til Vagtelvej 26-46 blev udskiftet i forbindelse med udskiftning af vandrørene i husene. To steder har Frederiksberg Forsyning udskiftet hovedhanen i fortovet sammen med nye vandrør – vi kan være sikre på, at hovedhanerne fungerer, når rørene er udskiftet.

Gasledningen ind til Vagtelvej 26-46 er blevet fornyet med en ny gasledning, der blev ført gennem det gamle gasrør.

Der har i 2017 været én reparation af kloakbrønd, hvor rotterne havde gravet sig ud i haven; dertil et

antal spulinger og udskiftning af brønddæksler, i alt kr. ca. 30.000.

Rotter

Der er rigtig mange rotter overalt – også i rækkehusene. Rotterne lever i bedste velgående i kloakkerne.

Der har desværre været nogle sager, hvor rotterne er kommet op på loftet. Trods ihærdige undersøgelser fra kommunens rottemand og specialister fra kloakfirmaer, er det endnu ikke lykkedes at finde rottens adgangsvej fra kloakrørene og ud i tagrummene. Rottespecialisterne forklarer, at rotten kan bevæge sig op gennem faldstammen/udluftningen, hvor den kan gnave et hul, og derfra bevæge sig rundt mellem rækkehusene. Man skal ikke føle sig beskyttet mod rotter, selv om man har monteret en ”gravid dame” på faldstammen – rotten skal blot gnave et enkelt hul ud af kloakken i enkelt faldstamme, så har vi balladen. Husejerne må udvise maksimal omhu med at få tjekket faldstammen, ikke mindst i loftsrummet og ved udluftningen på taget. TV-inspektion og røgprøver kan gennemføres fra faldstammen i kælderen, hvis der er en inspektionslem i faldstammen. Fuglebakkens Ejerlaug undersøger mulighederne for montering af rottespærre i kloakbrøndene – kan det teknisk lade sig gøre og er der tilstrækkeligt fald på kloakrørene til, at fælderne ikke stopper til?

Regnvand fra garager og flisearealer

Regnvandet fra garage og udhus skal afledes på din egen grund. Det samme gælder, hvis du laver flisearealer på din grund. Regnvandet fra udhus og fliser må under ingen omstændigheder føres ned i kloakken.

Husejerne må drage omsorg for, at spildevandsplanen for Frederiksberg Kommune bliver overholdt ved afledning af regnvand. Ejerlauget har orienteret de kloakmestre, som foreningen benytter, om at følge spildevandsplanen og ikke forringe afløbsforholdene ved tilførsel af regnvand.

Istandsættelse af veje og fortov – offentlige veje

Arbejdet med vej og fortov er næsten færdigt i Fuglebakkevarteret. Duevej mangler stadig at blive renoveret, og der er et par andre småopgaver, som entreprenørerne går i gang med, når vejret tillader det, formentlig i marts. Der er lavet en liste over mangler og en frist for afhjælpning, inden arbejdet afleveres, og kommunen udsender regninger til grundejerne.

Kommunen vil herefter udsende varsel til grundejerne om optagelse som offentlig vej, og grundejerne får mindst tre uger til at komme med bemærkninger. Hvis der er væsentlige indsigelser forelægges sagen By- og Miljøudvalget. Endelig afgørelse om optagelse som offentlig vej sendes til

grundejerne. Heri vil fremgå en dato for vejens overgang til offentlig vej.

Lokalplan for Fuglebakkebebyggelsen

Frederiksberg Kommune inviterede husejerne til dialogmøde den 25. januar om kommunens lokalplan for Fuglebakkebebyggelsen. Forslaget forventes behandlet i By-og Miljøudvalget i marts måned og forventes fremlagt i en 8 ugers høringsperiode fra 4. april til 30. maj 2018. Kommunens forslag blev modtaget meget positivt af beboerne. Det fremlagte forslag er kommunens forslag. Kommunen har i stor udstrækning lyttet til synspunkter fra ejerlaugene på Fuglebakken. Formålet med lokalplanen er at afløse facadebestemmelser i de oprindelige deklarationer fra opførelsestidspunktet i 1928-30, og for at sikre de oprindelige arkitektoniske kvaliteter i den samlede bebyggelse. Der skabes bl.a. planmæssig mulighed for udnyttelse af tagetagerne til bolig. Det kræver individuel byggesøgning, hvor flere betingelser skal være opfyldt af hensyn til brandsikkerhed og flugtveje. Fuglebakkens Ejerlaug arbejder for en arkitektonisk god løsning på flugtveje fra tagetagerne samt regler om beplantning i vores haver, så vi kan nyde solen og samtidig kan have pæne træer mod vejen.

Træerne på bagvejene

Træerne på bagvejen mellem Fuglebakkevej og Drosselvej – bornholmsk røn, er gamle, og der har været bekymring for deres tilstand. Der er et enkelt træ, der er gået ud og andre har visne grene.

Træerne er blevet vurderet af en ekspert og konklusionen er, at det som helhed er gamle, men sunde træer, der har mange leveår endnu. Enkelte træer skal beskæres lidt kraftigere til efteråret, og det udgåede træ bliver udskiftet.

Kugleakacierne på bagvejen mellem Drosselvej og Solsortvej har enkelte problematiske træer, som der bliver fulgt op på til foråret med Den Unge Gartner - gartnerfirmaet, der leverede træerne.

Sociale arrangementer

"Bedstemødre for Fastelavn" afholdt igen i 2017 (og 2018) tøndeslagning for alle Ejerlaugets børn - med understøttelse af ejerforeningen.

Sommerfesten på bagvejene fandt som sædvanlig sted, den tredje lørdag i august.

Forenkling af administrationen i Ejerlaug - ForeningLet

Ejerlauget benytter et meget brugervenligt system ForeningLet, til at styre medlemskartotek og regnskab. Kontingentopkrævningerne kører automatisk via Nets -alle medlemmer bedes tilmelde sig betalingservice, for at lette kasserens arbejde. I 2018 vil opkrævninger til medlemmer for udgifter til vandrør og kloak foregå elektronisk gennem ForeningLet, så kassererarbejdet primært bliver betaling af regninger, hvorefter regnskab og opkrævning af betaling fra medlemmerne, udføres af ForeningLet.

Ole Poulsen, formand



Formand Ole Poulsen, Vagtelvej 26, mobil 40 68 36 50 formand@fuglebakkensejerlaug.dk,

Kasserer Georg Danvøgg, Solsortvej 26, mobil 51 26 99 80 kasserer@fuglebakkensejerlaug.dk

Ole Larsen, Egernvej 45, mobil 28 12 79 05

Jørn Lynglev, Egernvej 39, mobil 61 69 53 00

Benedikte Wanscher, Fuglebakkevej 39, mobil 26 24 80 26

Se også www.fuglebakkensejerlaug.dk

Resultatopgørelse for 2017

Indtægter

Kontingenter
Gebyrer
Renter, bank
Diverse

2017	2016
144.410	144.410
2.300	1.300
9	36
1.095	-
147.814	145.746

Indtægter i alt

Omkostninger

Bagveje/stier og kloaker
Træbeskæring og nyplanter
Medlemsaktiviteter
Forsikring
Kontorartikler og fotokopier
Honorarer
Distribution
Bestyrelsesmøder
Generalforsamling
Websted, it
Gebyrer
Diverse

2017	2016
32.691	20.639
11.000	73.501
582	595
3.188	6.254
637	317
-	-
-	1.000
7.245	9.918
16.632	19.327
5.066	3.388
633	2.964
-	254
77.674	138.157
70.141	7.589

Omkostninger i alt

Netto resultat

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Danske Bank
"Aktionærkonto"

Tilgodehavende

2017	2016
611.930	312.294
-	244.003
19.110	2.994
631.040	559.291

Aktiver i alt

Passiver

Egenkapital primo
Periodens resultat

Egenkapital ultimo

Kreditorer
Hensat

2017	2016
557.399	549.810
70.141	7.589
627.540	557.399
3.500	1.892
-	-
631.040	559.291

Passiver i alt

Frederiksberg, den 4. februar 2018

Ole Poulsen
(formand)

Jørn H. Lynglev

Georg Danvøgg
(kasserer)

Ole Larsen

Benedikte Wanscher

Som generalforsamlingsvalgt revisor har jeg revideret foranstående 2017-regnskab, bestående af resultatopgørelse og balance for Fuglebakkens Ejerskab. Regnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af årets resultat og Ejerskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017

Asger Varnild