Fuglebakkens Ejerlaug

Nyhedsbrev december 2016

Generalforsamling

Generalforsamlingen er i år fastsat til 14. marts 2017. Generalforsamlingen afholdes i Pyramiden på Skolen på Duevej. Traditionen tro starter vi med en buffet med at glas vin og noget at spise, inden vi går i gang med selve generalforsamlingen.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal i henhold til vedtægterne være indleveret til bestyrelsens formand inden den 1. januar 2017.

Udskiftning af koldtvandsrør

De fælles koldtvandsrør er ved at være meget dårlige – med mange reparationer til følge og tab af vandtryk i huse, der ligger længst væk på strengen.

Omkostningerne ved reparation af koldtvandsrør ligger typisk på kr. 5-6.000, hvor skaden i første omgang udbedres midlertidigt med en såkaldt klemme. Efter varsling af naboer kan udskiftningen derefter gennemføres ved et senere besøg. Er der tale om et weekendopkald, bliver der tillagt weekendtillæg. Installation af en helt ny installation omfattende koldtvandsrør i hele husets længde afsluttet hos nabo og ført frem til ny hovedhane ved måler, isoleret med Isogena koster til sammenligning ca. kr. 10.000 pr hus.

Vedligeholdelsen af de fælles forsyningsledninger er bestyrelsens ansvar. Omkostningerne fordeles ligeligt på alle huse på den ledning, der er blevet repareret.

Udgifterne bliver fordelt på husene ifølge diagram over vandledningen, hvor hver enkelt husrække er opdelt i to forsyningslinjer omfattende 9-11 huse på Fuglebakkevej/ Vagtelvej og 4-5 huse på Egernvej.
Bestyrelsen har besluttet, at brud på ledninger i første omgang repareres med en foreløbig klemme, hvor det er muligt. Hvis ikke det er muligt med en foreløbig reparation, udskiftes hele rørstrækningen i det pågældende hus afsluttet med ny hovedhane ved måler; det nye rør føres ind til naboen.

Diagram med vandforsyningen hentet fra hjemmesiden

Mange huse har i øjeblikket en midlertidig reparation; et enkelt hus har faktisk to foreløbige reparationer. Bestyrelsen overvejer den videre fremgangsmåde, om vi skal udskifte alle rørene i husene enkeltvis, efterhånden som skaderne dukker op, eller om vi skal gennemføre en samlet udskiftning for alle de huse, der er omfattet af den defekte hovedledning. Vi forventer at kunne præsentere vores overvejelser på den kommende generalforsamling.

Søudsigt på Egernvej er udsat

Frederiksberg Kommune har udsat projektet med at omdanne plænerne på Egernvej til forsinkelsesområde i Frederiksberg Kommunes skybrudsplan. Projektet omfatter etablering af to faskineanlæg og sænkelse af terræn -til forsinkelse og nedsivning af overfladevand fra nærliggende veje samt fra selve de berørte grønne arealer i Egernvejparken samt et grønt bælte langs den østlige del af Egernvej, hvor stierne vil blive sænket. På sigt tænkes tilslutning af tagvand fra nærliggende ejendomme, men det er ikke med i det nærværende projekt.

Skybrudsprojektet er vedtaget af kommunen og pengene skaffet til veje, men projektet afventer nu opgaven med at istandsætte vejene på Fuglebakken og overdragelsen til offentlig vej.

Vejene på Fuglebakken – endelig afgørelse om istandsættelse

Husejerne modtog i december 2015 et høringsbrev fra Frederiksberg Kommune om forslag til istandsættelse af vejene i Fuglebakkekvarteret.
Kommunen modtog en del bemærkninger til den foreløbige beslutning, som betød en mindre ændring af fordelingen af udgifterne. Den ændrede udgiftsfordeling har ikke haft negativ betydning for medlemmerne af Fuglebakkens Ejerlaug. Kommunens afgørelse om istandsættelsens omfang og fordelingen af udgifterne til det samlede arbejde er blevet påklaget af to ejendomme til Vejdirektoratet. Vejdirektoratet kan tage stilling til om afgørelsen er lovlig, men ikke til kommunens skøn inden for lovens rammer. Sagen i Vejdirektoratet er endnu ikke afsluttet, og istandsættelsen af vejene vil først kunne startes i 2017.
Istandsættelsen har efter kommunens vurdering en sådan karakter, at arbejdet udføres som et samlet arbejde ved kommunens foranstaltning for grundejernes regning. Arbejdet har været udbudt i licitation.
Vedrørende chikanerne på Vagtelvej er kommunen enig i, at bump vil være en bedre løsning i forhold til trafikken end den nuværende med chikaner, hvor det kan give anledning til problemer, når store køretøjer skal passere chikanerne. Derfor er kommunen indstillet på, at etablere vejbump efter optagelsen af vejen. Fuglebakkens Ejerlaug har informeret kommunen om, at der vil være en økonomisk gevinst ved at chikanerne fjernes i forbindelse med genopretningen og erstattes med bump, helst som led i det samlede projekt.

ForeningLet

Det it-baserede opkrævnings- og regnskabssystem(FL) er nu sat i drift, og kontingentopkrævningerne for 2016 er udsendt. Betalinger i forbindelse med typisk vandrørsreparationer vil dog i 2016 fortsat ske ved opkrævning på papir.
Fra 2017 planlægges det, at både kontingenter og øvrige betalinger fra medlemmerne vil ske elektronisk, baseret på de e-mailadresser, som er indhentet hos medlemmerne, dog således at de få, som ikke har nogen e-mailadresse, vil få opkrævninger omdelt på papir.

Renovering af tag og facader - deklarationen for Fuglebakkekvarteret

Ejerforeningens bestyrelse observerer fra tid til anden, at der igangsættes renoveringsopgaver, hvor man ikke har iagttaget deklarationens hensigt og krav i tilstrækkelig grad. De væsentligste forsyndelser sker i forbindelse med tagudskiftninger, hvor det især er udskiftning af tagvinduer til nye Velux ovenlysvinduer, der forsyndes imod. Vi ved at kommunen har særlig fokus på placering og antal af ovenlysvinduer i tagfladen. Den praksis kommunen kræver efterlevet er beskrevet i Fuglebakkepjecen, der findes på hjemmesiden for Fuglebakkens Ejerlaug.

Det er derfor bestyrelsen klare anbefaling, at man skal rette henvendelse til forvaltningen i kommunen hvis man er i tvivl eller har andre ønsker. Det er kommunen, der er den påtaleberettigede myndighed. Derfor bør man altid få kommunens godkendelse inden arbejdet igangsættes. Hvis byggeriet er gennemført, kan der blive krav fra kommunen om at retablere eller ændre udførte arbejder, hvilket altid medfører unødvendige udgifter

Vi må derfor anbefale at benytte den lille pjece når man skal drøfte renoveringsprojekter med sin entreprenør. Det giver også entreprenøren en forståelse af, hvad der stilles af krav fra myndighedernes side, og hvad der er god skik og brug.

Det er bestyrelsens intention, at alle skal bidrage til at bevare den samlede bebyggelses gode brugsmæssige og arkitektoniske kvaliteter.

Arbejdet vedrørende udarbejdelse af bevarende lokalplan er desværre igen blevet forsinket på grund af mandefald i byplanafdelingen i kommunen. I skrivende stund ved vi ikke, om der er udpeget en ny person til at videreføre arbejdet. Vi har i bestyrelsen derfor fundet det nødvendigt i mellemtiden at orientere om hvordan man forholder sig, når man skal foretage renoveringsarbejder på sit hus.

Bestyrelsen

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