

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Endelig 24.09.2018

Referat fra 4. bestyrelsesmøde 2018.

Mødet blev afholdt tirsdag, den 27. august 2018, kl. 19:30 hos PJ, Kikhanebakken 129

Deltagere:

Gr. I:

Martin Angelo (MRA)
Tage Heering (TH)

Gr. II:

Poul Juul (PJ)
Søren Bom (SB)
Pawel Zakrzewski (PZ)

Fraværende:

Martin Harding Lange (MHL)
Jacob Gregersen (JG) - suppleant
Piet Philip Christiansen (PPC) - suppleant
Claus Femerling Petersen (CFP) – suppleant

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Agenda:

Agenda iht. mødeindkaldelse udsendt af SB d. 7. august 2018.

1. Valg af referent:

Pawel (PZ) blev valgt

2. Godkendelse af referat fra 3. bestyrelsesmøde 2018

Referat godkendt med kommentarer, udsendes sammen med referat fra 4. møde.

3. Orientering fra Gartner og Natueplejegruppen – PJ

Generelt ingen bemærkninger

3.1. : Opgaver efter kontrakt:

Ingen bemærkninger.

3.2: Opgaver efter rekvisition:

Ingen bemærkninger. Forbrug pr. 30. 06. 2018 fremgår af nedenstående budgetopfølgningsskema.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

BUDGET SKEMA 2018

✓ 10.000

RØKNITET	KONTRAKT				REKVISITION		KVALITETSLØFT GR 1		KVALITETSLØFT GR 2	
	GRÆS	HÆK	STIER	FORTOV	TREFELDNING	NATURREJE	HÆK	GL. LEGERE		
BUDGET	199.500	44.400	31.000	10.000	100.000	85.000	10.000		80.000	
KONTO	30	30	32	40	31	33	41		34	
1.					11.255,-					
2.					6.402,-					
3.				12.500						
4.					19.760,50					
5.					8.865,00					
6.						15.452,50				
7.						724,51				
8.	20.500									
9.	20.500									
10.						4.400,-				
11.			15.500							9.675
12.										
13.						8.100				9.875
14.										1.000
15.	20.500									
16.						6.666	10.000			
17.		25.000		4.135						
18.										
19.										
20.										
30.06.18	85.500	25.800	15.500	16.635	46.282	46.282	10.000		20.750	

3.3.: Kvalitetsløft klyngehuse, gl. småbørnspladser, konto 34: Budget 80.000

Orienteringspunkt

Den 1. plads ud for klynge E er afsluttet - bortset fra tilsåning af skråning mod engen med græs eller markblomster. Samlet udgift inkl. havemøbler 20.750,-

Der planlægges afholdt en beskeden indvielses reception for beboerne beboere i klynge B, C, D og E for besigtigelse og drøftelse af endelig beslutning vedr. de øvrige 3 gamle legepladser.

Arbejdet med de resterende småbørnspladser igangsættes.

4. Orientering fra legepladsgruppen – SB og PPC

Orientering

Der er opsat en ny dækgynge – og PJ har fået repareret vippen.

Vippen skal males.

5. Orientering fra Bevaringsgruppen – PJ

Der er afholdt et møde med Rudersdal Kommune om sagen torsdag den 24. maj 2018. I mødet deltog SB, PJ og PZ. Kommunen lovede at udarbejde et referat fra dette møde når sagen efterfølgende er

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

drøftet internt i kommunen. Der er ikke p.t. modtaget et referat fra mødet.

Ingen bemærkninger til afsnit 5.

6. Notat om fordeling af vedligeholdelsesudgifter for Grundejerlaugets fællesarealer

Endeligt og underskrevet notat af 27. februar 2018 fra Sirius Advokater, omhandlende fortolkning af gældende bestemmelser i "Deklaration for Holte Avlsgaards jorder" og Ejerlaugets vedtægter blev drøftet på bestyrelsens møde nr. 2 – 2018 og efterfølgende på bestyrelsens møde nr. 3 – 2018.

MRA har, uden mandat fra bestyrelsen, rettet henvendelse til advokaten, for at få ham til at klargøre den fortolkningsstrid i bestyrelsen af hans første udgave af notatet, og eventuelt klargøre, hvad han mente med ordene "forny" og "vedligehold".

Advokaten afviste bestyrelsens fortolkning af sætningen, og korrigerede dokumentet, således at det er utvetydigt.

Den således korrigerede version blev afvist af PJ, dels med den nye påstand, at det jo "kun er en advokat og ikke en dommer" og dels med påstanden at advokaten "er Martins personlige ven".

MRA protesterede mod denne ubegrundede påstand, idet advokatfirmaet er valgt af Christian Wiese Svanberg (advokaten, der håndterede vores vejsag) og den aktuelle advokat er valgt internt af advokatfirmaet SIRIUS ADVOKATER.

D.: Forny - (Den danske ordbog)

1. sætte i ny og bedre stand (renovere)

2. Udskifte med noget nyt

3. Det at noget fornyes eller gøres moderne og tidssvarende.

Der foreligger således 2 forskellige notater fra den samme advokat.

MRA protesterede også mod, at "der foreligger to versioner af notatet", idet, der foreligger et oprindeligt og er senere korrigeret version af notatet.

PJ påpegede at begge notater synes at mangle en revision, der tager hensyn til følgende 2 forhold A og B.

A.: En klyngehusejer har henledt opmærksomheden på at det på side 5 i notatet beskrevne vedr. "En ren matematisk fordeling af udgifterne til vedligeholdelse af begge fællesarealer efter reglerne i grundejerdeklarationen vil føre til følgende fordeling" ikke er korrekt, idet denne fordeling lægger til grund at Gr. 2's fællesareal, matr. nr. 3HÆ er på 50.639 m².

Det er korrekt at matr. nr. 3HÆ er på 50.639 m². men af Deklarationen for Holte Avlsgaards jorder, side 2, afsnit 1.6 fremgår følgende:

"De på vedhæftede kortbilag mellem bebyggelse og parceller viste arealer, som ikke er vej og stiarealer, udlægges som grønne fællesarealer til rekreative formål og legepladser m.m. for de omboende."

Det betyder at befæstede vej- og stiarealer (og private, flisebelagte parkeringspladser) i Gr. 2 ikke skal medregnes, da de ikke er omfattet af Grundejerlaugets vedligeholdelsespligt.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

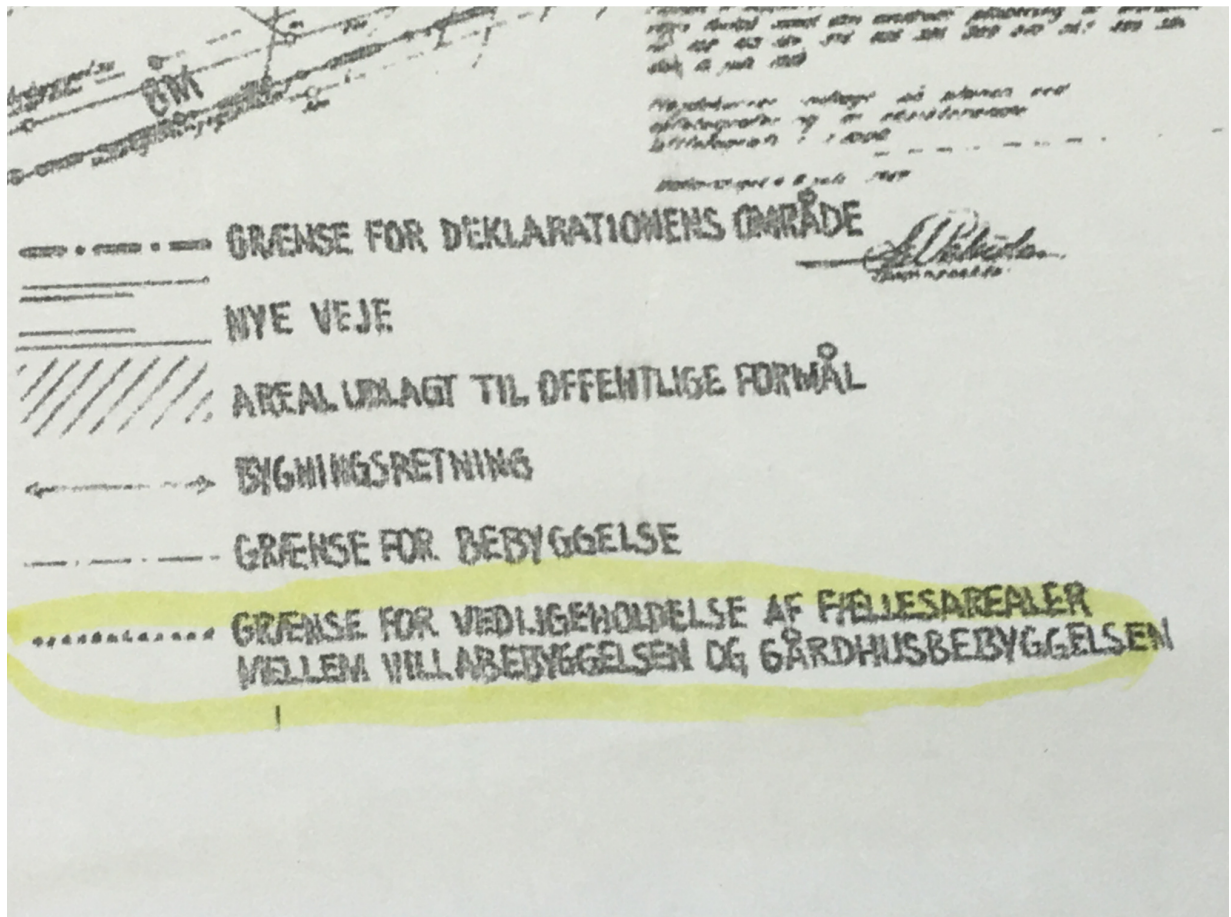
www.holteavlsgaard.dk

Den pågældende klyngehusejer har skønsmæssigt beregnet at der er ca. 13.200 m² "ikke plejekrævende" befæstet areal i Gr. 2 og at det areal der fra Gr. 2 bør indgå i den "matematiske fordeling" derfor bør reduceres fra 50.639 til 37.339 m².

MRA påpegede, at dette blot bekræfter den fordeling, der er fastlagt i vedtægterne, og således bekræfter advokatens konklusion.

B.: Kortbilag af 02. 03. 1970 i deklaration for Holte Avlsgaards Jorder.

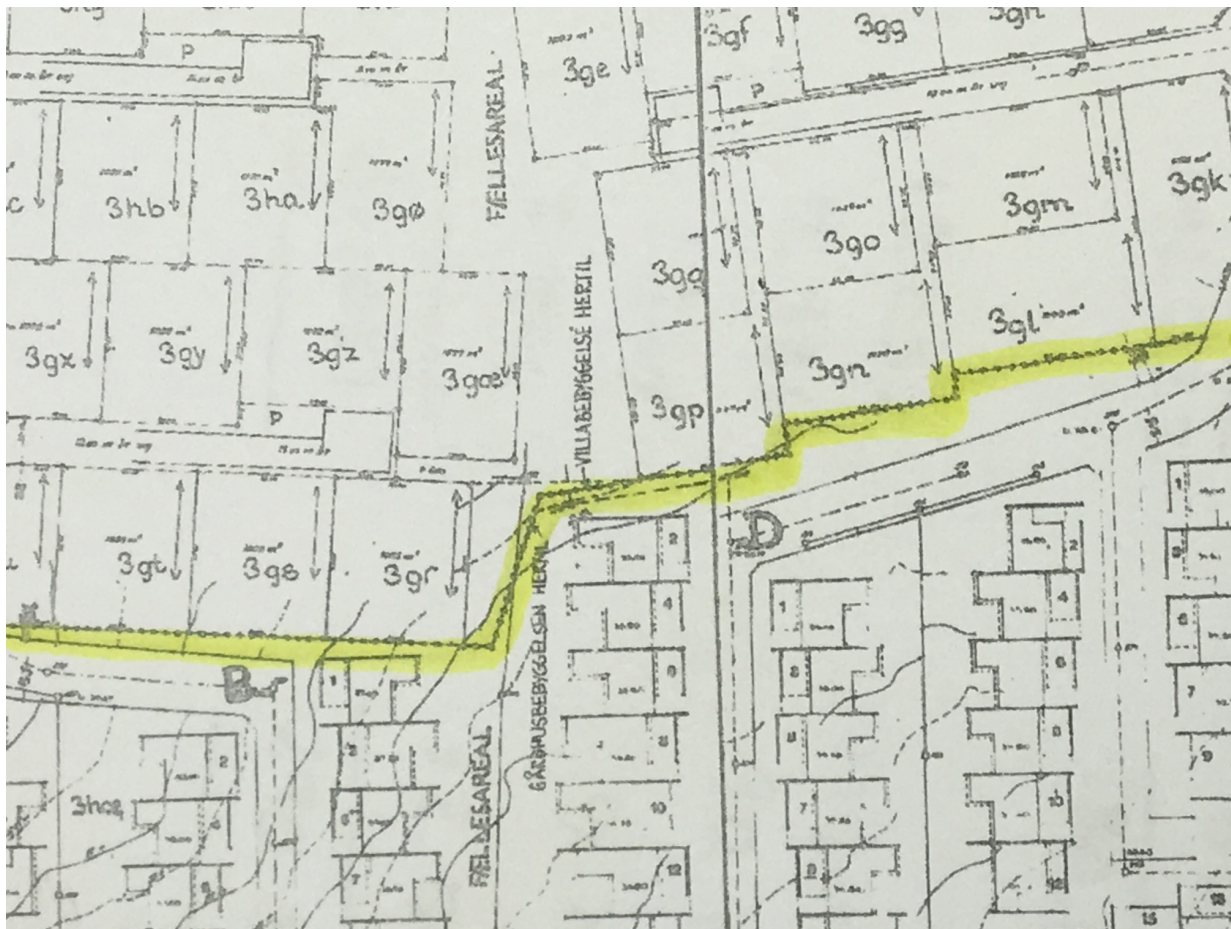
På dette kortbilag er indtegnet "grænse for vedligeholdelse af fællesarealer mellem villabebyggelsen og gårdhusbebyggelsen". Grænsen er markeret med "Villabebyggelse heartily" og "gårdhusbebyggelse heartily".



GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk



Bestyrelsen bør tage stilling til følgende:

6.1.: Skal advokatens notatet korrigeres så notatet konkret forholder sig til betydning af ovennævnte bestemmelser i deklarationen?

MRA og TH stemmer JA

SB, PJ og PZ stemmer NEJ

Konklusion: Advokatens korrigerede notat skal ikke tages til efterretning.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

MRA påpegede, at det ikke ligger i bestyrelsens mandat at foretage en sådan afstemning, især da en af bestyrelsens parcelhus-medlemmer var fraværende.

Desuden er advokatens første udkast ikke længere validt, idet advokaten selv har korrigeret det.

6.2.: Hvilket af de 2 notater skal lægges til grund for bestyrelsens fremtidige arbejde med fordeling af omkostninger til almindelig vedligeholdelse, renoverings- og fornyelsesarbejder samt nyanlæg?

MRA understregede igen, at han kontaktede advokaten, fordi der var voldsom uoverensstemmelse i bestyrelsen om fortolkningen af formuleringen om "fornyelse" og "nyanlæg".

Advokaten erklærede sig uenig i den fremlagte fortolkning, og tilbød at revidere notatet, så det klargør sin intention med konklusionen.

Hele korrespondancen med advokaten er samtidigt med det reviderede notat fremlagt for bestyrelsens medlemmer.

PJ ønskede ført til referat at det er hans opfattelse at ingen af de 2 notater fra advokaten skal lægges til grund for bestyrelsens fremtidige arbejde med følgende begrundelse:

At: Notat nr. 1 er mangelfuldt, idet det ikke indeholder en korrekt beregning af Grundejerlaugets fællesareal.

At: Notat nr. 2 er et "bestillingsarbejde" rekvireret af et menigt bestyrelsesmedlem uden mandat hertil fra bestyrelsen. MRA protesterede igen mod denne udokumenterede og tendentiøse påstand.

6.3.: Har bestyrelsen fortsat tillid til advokatens seriøsitet og habilitet i sagen?

Kontakten med advokaten har i hele forløbet været foretaget af MRA og PJJ, hvorfor det var naturligt at MRA forespørger om forståelsen af et afsnit, hvor bestyrelsen ikke kan blive enige.

Advokatens reviderede notat er klart og uden fortolkningsmuligheder.

6.4: MRA informerede at han havde været i kontakt med kommunen, da de ejer matrikler i parcelhusudstyknings, om deres syn som grundejer på fordelingen af udgifterne til stien og genopretning af hækkene.

Vi får et skriftligt svar, som tilsendes bestyrelsen.

Arbejdet er ikke tilfredsstillende.

7. Forslag om, at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Gr. 1 er kommet med forslag om, at indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Tage vil orientere om forslaget, hvor der i forslaget ønskes følgende punkter.

Ekstraordinær generalforsamling.

For at legalisere den gennemførte bogføring i 2017, skal der indkaldes en ekstraordinær generalforsamling med indkaldelsestekst som tidligere foreslået af Tage og følgende handlinger:

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

1. Generalforsamlingen skal efter reglerne for vedtægtsændringer bekræfte beslutningen fra forrige generalforsamling om at de i 2017 anvendte midler til kvalitetsløft på matrikel 3HZ, i alt kr. 131.222,- skal bæres alene af Grundejerforeningens Gruppe I, dvs. parcelhusene.
2. Såfremt ovenstående punkt (1) ikke vedtages, kan generalforsamlingen, efter reglerne for vedtægtsændringer, vedtage at de i 2017 anvendte midler til kvalitetsløft på matrikel 3HZ, i alt kr. 131.222,- skal bæres med 50% af Grundejerforeningens Gruppe I og med 50% af Grundejerforeningens Gruppe II, som stipuleret i deklarationen.
Herved kommer Gr.I og Gr. II hver til at bære kr. 65.611,-
3. Såfremt ovenstående punkt (1) og punkt (2) ikke vedtages, har generalforsamlingen bekræftet, at de i 2017 anvendte midler til kvalitetsløft på matrikel 3HZ, i alt kr. 131.222,- skal bogføres efter vedtægterne, som advokatens notat fastslår. Herved kommer Gr. I til at bære 9,37% eller kr. 12.296,- og Gr.II 90,63% eller kr. 118.926,-

Bestyrelsen beder derfor generalforsamlingen tage stilling til de 3 nedenstående punkter, for at skabe fuldstændig gennemsigtighed omkring dette emne, og for at skabe et fundament for det videre bestyrelsesarbejde.

- Punktet om hvorvidt, der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling blev afvist af bestyrelsen med 3 stemmer mod 2.

8. Hvordan kommer bestyrelsen videre?

Bestyrelsen er blevet opmærksom på at Grundejerlaugets nuværende vedtægt kun indeholder bestemmelser om vedligehold af fællesarealer. Den indeholder ingen bestemmelser om kvalitetsløft, eller nedbringelse af formuen til nyanlæg, fornyelser eller renovering af fællesarealer.

Grundejerlaugets fællesarealer, udstyr og installationer herpå, er efterhånden mere end 45 år gamle. For at sikre at boligområdet har et kvalitetsniveau, der aktuelt matcher beboernes forventninger og behov - og på passende måde understøtter prisniveauet for boliger i området - må det forventes at der i årene fremover bliver behov for kvalitetsløft i form af nyanlæg, fornyelser og renovering af fællesarealer og udstyr i et omfang, der ligger uden for rammerne for den almindelige definition af vedligeholdelse.

Bestyrelsen bør derfor beslutte at igangsætte en revision af vedtægterne til forelæggelse på generalforsamlingen i 2019.

Det bemærkes at revision af vedtægterne ikke vil berøre beslutninger, der er vedtaget på tidligere generalforsamlinger med nedenstående begrundelse.

På generalforsamlingen i 2016 blev det principielt besluttet at grundejerlaugets medlemmer foretrak et "kvalitetsløft" af området i stedet for en reduktion af kontingentet og at udgifterne hertil skulle fordeles ligeligt mellem de 2 grupper. Bestyrelsen fik til opgave at fremlægge forslag til kvalitetsløft projekter og deres finansiering på generalforsamlingen i 2017.

En beregning på det budget og regnskab, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2017 og 2018 viser at det blev vedtaget at:

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Gr. 1 skal bruge 141.222,- på kvalitetsløft

Gr. 2 skal bruge 180.181,- på kvalitetsløft

Såfremt kvalitetsløft projektets omkostninger i stedet skal finansieres efter deklarationens bestemmelser for almindelig vedligeholdelse, vil regnskabet se således ud:

Gr. 1 skal bruge kr. 31.051,- på kvalitetsløft

Gr. 2 skal bruge kr. 290.352,- på kvalitetsløft

Denne fordeling – hvor gr. 2 betaler ca. 10 gange så meget til kvalitetsløft som gr. 1 vil være meget usædvanlig

Var den fordeling blevet fremlagt på generalforsamlingen ville kvalitetsløft projekterne næppe være blevet vedtaget.

Punktet drøftes med det sigte, at bestyrelsen kommer med forslag om ændringer i vedtægterne til næste generalforsamling.

Punktet blev drøftet og Pawel, Søren og Poul, vil komme med et konkret forslag til vedtægtsændringer

9. Fastlæggelse af dato og sted for de kommende bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøde nr. 5

12. november 2018, kl. 19:30

Bestyrelsesmøde nr. 6/ budgetlægning / julefrokost

3. december 2018, kl. 18:00

Bestyrelsesmøde nr. 1/2019 (forberedelse af Generalforsamling 2019)

4. februar 2019, kl. 19:30

Generalforsamling 2019

ca. uge 9/2019

10. Eventuelt

1. MRA har afleveret til Formanden, med kopi til øvrige bestyrelsesmedlemmer, en notat dateret 25. august 2018 vedrørende hans forslag til behandling og beslutning på generalforsamling 2019.
2. Der er behov for opdatering af grundejerlaugets hjemmeside, og måske trænger den til at have færre sider, som skal opdateres.
- 3.
4. Formanden gør opmærksom på – at bestyrelsen arbejder i møder- med mindre andet aftales

Mødet slut ca. kl. 22:20.

Med venlig hilsen

Pawel Zakrzewski