

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

15-01-2014

Der indkaldes herved til ordinær generalforsamling

Tirsdag 18.02.2014 kl.19:30 i Mariehøjcentret lokale 4 (blå indgang)

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Formandens beretning.
 - a) Detaljeret beretning for istandsættelse af veje (RA)
 - b) Detaljeret beretning for gartnerarbejdet (ABB)
- 3) Fremlæggelse af regnskab (ML).
- 4) Forslag til budget og kontingent (MRA).
- 5) Afstemning om fællesantennens fremtid.
- 6) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 bestyrelsessuppleanter.
- 7) Valg af 1 revisorer og 1 revisorsuppleant.
- 8) Indkomne forslag.
- 9) Eventuelt.

Bemærkninger til dagsordenen punkter:

Ad.2: Beretning aflægges sammen med specifikke omkostninger og budget.

Ad.3: Regnskab er vedhæftet.

Ad.4: Baseret på forventning om samme omkostningsniveau i 2014 som i 2013, foreslår bestyrelsen uændrede kontingentsatser for klyngehusene og forøgede kontingentsatser for parcelhusene, idet det endelige budget for 2015 først godkendes af generalforsamlingen i 2015:

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

20-01-2014

Kontingent	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gr. I	kr 3.250	kr 4.200	kr 3.000	kr 2.000	kr 2.000	kr 2.000	kr 2.250	kr 2.500
Gr. II	kr 5.750	kr 6.200	kr 3.800	kr 5.000	kr 5.000	kr 5.000	kr 5.000	kr 5.000

Grundet forøgede omkostninger til istandsættelse af legeplads, der fordeles ligeligt mellem parcel- og klyngehusene, og tilsvarende besparelser i gartneromkostninger, der betales med ca. 90% af klyngehusene, er der opstået en meget skæv kapitalfordeling mellem klyngehusene og parcelhusene. Derfor foreslår bestyrelsen at parcelhusenes kontingent forhøjes i 2014 med kr.250,- og i 2015 med kr.500,- , og forventer at kunne sætte det tilbage til kr.2000,- i 2016. Klyngehusenes kontingent forventer bestyrelsen at kunne fastholde på kr.5000,- i alle 3 år.

Baseret herpå beder bestyrelsen om generalforsamlingens godkendelse af opkrævning af kontingent som anført nedenfor i kursiv:

	Gr.I	Gr.II
<i>Kontingent for 2014</i>	<i>kr 2.250</i>	<i>kr 5.000</i>
Opkrævet Januar 2014	kr 1.000	kr 2.500
<i>Til opkrævning Juli 2014</i>	<i>kr 1.250</i>	<i>kr 2.500</i>
<i>Til opkrævning Januar 2015</i>	<i>kr 1.250</i>	<i>kr 2.500</i>

Ad.5: Som tidligere meddelt vil bestyrelsen på hver generalforsamling høre om anvendelse af antennesystemet med det formål, til syvende og sidst, at nedlægge det når et overvejende flertal har radio og TV fra andre kanaler.

De samlede omkostninger for antennesystemet er budgetteret til 160.000,- kr. i 2014, svarende til ca. 874,- kr./år/hus inkl. TV2 seerafgift, idet TV2-afgiften og CopyDan er steget igen i år.

Bestyrelsen anbefaler derfor at nedlægge antennesystemet, såfremt en afstemning på generalforsamlingen viser at udnyttelsesgraden er markant faldet.

Der stemmes om nedlæggelse i.h.t kommunalbestyrelsens beslutning med kvalificeret flertal separat i begge grupper, d.v.s. $\frac{2}{3}$ af de fremmødte skal stemme for nedlæggelse, for at nedlæggelse skal kunne finde sted, jfr. vedtægternes §4.

Se årsberetningen for mere information.

Ad.6: Bestyrelsen bestod i 2013 af:

For Gr.I:

Martin Angelo

(valgt i 2013)

Rasmus Albrink

(valgt i 2012, villig til genvalg)

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

15-01-2014

For Gr.II:

Anne-Birthe Bundgaard (valgt i 2012, villig til genvalg)
Jørn Ohm Laursen (valgt i 2013)

samt

Henrik Næsved (suppl. Gr.II) (villig til genvalg)
Poul Juul Larsen (suppl. Gr.II) (villig til genvalg)

Bestyrelsen anbefaler genvalg af alle 4, der er på valg.

Ad.9: Bestyrelsen opstiller Mette Sandahl, Ø59, som revisor.
Bestyrelsen opstiller kun 1 revisor, og ingen revisorsuppleant.
Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at nominere kandidater fra dens midte.

Ad.10: Bestyrelsen har ikke modtaget yderligere forslag fra medlemmer til debat.



Martin R. Angelo

formand

Resultatopgørelse	Real 2012	Budget 2013	Realiseret 2013			Budget 2014		
INDTÆGTER		Hele året	Hele året	Gr.1	Gr.2	Hele året	Gr.1	Gr.2
kontingent 1, parcel	-152.472	-154.800	-155.124	-155.124	-	-175.500	-175.500	-
kontingent 2, klynge	-552.517	-553.000	-538.575	-	-538.575	-550.000	-	-550.000
Vejprojekt indbetalt	-	-	-924.000	-924.000	-	-	-	-
Vejprojekt udgifter NCC	-	-	926.953	926.953	-	-	-	-
Samlede indtægter	-704.989	-707.800	-690.747	-152.172	-538.575	-725.500	-175.500	-550.000
FÆLLESOMKOSTNINGER	100,00%	100,00%	100,00%	39,89%	60,11%	100,00%	39,89%	60,11%
administration, hjemmeside, genralforsamling m.m.	3.078	2.500	3.250	1.297	1.954	5.000	1.995	3.006
gebyrer og PBS	5.807	5.000	3.941	1.572	2.369	5.000	1.995	3.006
Advokat	50.000	-	10.150	4.049	6.101	-	-	-
forsikring, ansvar	925	1.200	944	377	567	1.000	399	601
legeplads	20.085	20.000	90.465	36.086	54.378	15.000	5.984	9.017
Veje og stier	-	10.000	12.500	4.986	7.514	10.000	3.989	6.011
Samlede fællesomkostninger	79.896	38.700	121.250	48.366	72.883	36.000	14.360	21.640
ANTENNE	100,00%	100,00%	100,00%	39,89%	60,11%	100,00%	39,89%	60,11%
serviceabonnement	57.339	60.000	57.823	23.066	34.757	60.000	23.934	36.066
reparation og ændring	20.048	-	650	259	391	-	-	-
el	6.878	10.000	7.103	2.833	4.269	10.000	3.989	6.011
Andet	-	-	-	-	-	-	-	-
Copy-Dan	40.408	40.000	49.819	19.873	29.946	50.000	19.945	30.055
programafgift	30.482	32.000	34.452	13.743	20.709	40.000	15.956	24.044
Samlede antenneudgifter	155.154	142.000	149.846	59.774	90.072	160.000	63.824	96.176
GARTNER	100,00%	100,00%	100,00%	9,37%	90,63%	100,00%	9,37%	90,63%
gartnerentreprise	351.981	360.000	324.940	30.447	294.493	210.000	19.677	190.323
gartner træfældning	58.750	70.000	43.588	4.084	39.503	70.000	6.559	63.441
Gartner andet arbejde	10.833	10.000	3.567	334	3.233	100.000	9.370	90.630
Samlede gartneromkostninger	421.564	440.000	372.094	34.865	337.229	380.000	35.606	344.394
SNE OG GLATFØRE	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	50,00%	100,00%	50,00%	50,00%
Vej vedligehold, forudbetalt	-	-	72.285	36.143	36.143	75.000	37.500	37.500
Snerydning og Glatførebekæmpelse, forudbetalt	66.978	50.000	16.072	8.036	8.036	45.000	22.500	22.500
Samlet omkostninger	723.592	670.700	731.547	187.184	544.363	696.000	173.790	522.210
ÅretsResultat, Overskud (-) Underskud (+)	18.603	-37.100	40.800	35.012	5.788	-29.500	-1.710	-27.790

Balance	Real 2012
AKTIVER	Ultimo
kasse	-
bank	420.803
aktiver ialt	420.803
PASSIVER	
Skyldige omkostninger	-60.000
kapitalkonto Gr.1	-163.918
kapitalkonto Gr. 2	-196.885
passiver i alt	-420.803
Afst.	-

Real 2013	
Hele året	
Bevægelser	Ultimo
-	-
-22.217	398.586
-22.217	398.586
-18.584	-78.584
35.012	-128.906
5.788	-191.097
22.217	-398.586
-0	-0

Budget 2014	
Hele året	
Bevægelser	Ultimo
-	-
49.084	349.502
49.084	349.502
-78.584	-
1.710	-130.615
27.790	-218.887
-49.084	-349.503
-	-0

Ovenstående regnskab for 2013, med tilhørende kapitalkonti er gennemset af Mette Sandahl, Ørnebakken 59, og fundet i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Bankkonto er kontrolleret fra udskrifter og fundet i overensstemmelse med regnskabet

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Holte, 15-01-2014

Formandens beretning 2013

Konstituering

Efter sidste generalforsamling 2013 konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Martin Angelo	Gr.I	Formand, antenner, hjemmeside
Rasmus Albrink	Gr.I	Kasserer, naboforhold, veje, legeplads
Martin Lange	Gr.I	Regnskab, legeplads
Jacob Skurup	Gr.I	Gartner og snerydning Gr.I
Anne Birthe Bundgaard	Gr.II	Gartner Gr. II
Jørn Ohm Laursen	Gr.II	Medlemsregister, indbetalinger

Henrik Næsved	Suppl. Gr.I	
Poul Juul	Suppl. Gr.II	Gartner Gr.II

Som tidligere deltager suppleanterne aktivt i bestyrelsesarbejdet.

Istandsættelse af fortove og stikveje.

Det forløbne år har været præget af istandsættelse af vores veje. Efter Rudersdal Kommune havde afvist at vores veje trængte til istandsættelse umiddelbart før generalforsamlingen 2013, meldte Rudersdal Kommune ud få dage efter generalforsamlingen, at de nu ville tvangsistandsætte vores veje, dog ikke stamvejene, som kommunen selv skal betale for. Efter nogen diskussion blev dog stamvejen på Kikhanebakken istandsat, mens Ørnebakkens stamvej må vente.

Bestyrelsen fik derfor travlt, fordi det ville være uheldigt at starte istandsættelse af veje, før vores planlagte istandsættelse af fortove var gennemført.

Bestyrelsen indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling d. 2. april 2013, hvor den foreslåede istandsættelse af fortove ved parceller med tilhørende budget blev vedtaget.

Arbejdet blev igangsat så hurtigt som muligt herefter, og gennemført i godt samarbejde med NCC, der allerede havde kontrakten fra kommunen på istandsættelse af vejene.

Bestyrelsen har dog endnu ét udestående punkt med kommunen:

Vores deklaration, som er skrevet af kommunen selv da området blev udstykket i 1970, indeholder en paragraf om fordeling af sådanne omkostninger, nu § 8.2.2., dengang § 8.2.a.:

Udgifter, der vedrører de til villaområdet hørende fællesarealer og de ikke-offentlige vej- og stiarealer, som udelukkende betjener villaområdet, samt halvdelen af de udgifter, der vedrører ikke-offentlige vej- og stiarealer, som betjener både villaområdet og gårdhusbebyggelsen, fordeles på samtlige parceller i villaområdet med lige store andele til hver, idet dog det til børneinstitution udlagte areal skal bære 5 andele.

Selvom kommunen selv har dikteret denne paragraf i 1970, og selvom vejloven skriver at lokale aftaler kan anvendes til fordeling af omkostninger til istandsættelse af private fællesveje, har kommunen uden særlig begrundelse valgt at fravige deklarationen til fordel for vejlovens særdeles kompliceret fordeling, som mange af os har modtaget fra kommunen.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Holte, 15-01-2014

Det har dels den effekt at kommunens børneinstitutioner ikke skal betale nær så meget som efter deklarationen, og dels den effekt at enkelte huse, som ikke kører direkte ud på vejen, men kører over 1 m offentlig gang- og cykelsti før de når vejen, slet intet skal betale.

Det fandt bestyrelsen uheldigt, og indstillingen blev, efter indsigelser til kommunen, som blev afvist, anket til Vejdirektoratet, men sagen er endnu ikke afgjort.

Gartner og træfældning

Året har været præget af skift af gartner, idet Green Circle, som vi har anvendt i mange år, efterhånden havde svært ved at leve op til deres egne specifikationer. Efter mange møder, og Green Circles uvillighed til at levere dokumentation for deres priser, og manglende opfyldelse af arbejde i.h.t. de lister over arbejder, som Green Circle selv havde udarbejdet, besluttede gartnergruppen at finde en ny leverandør, en beslutning den samlede bestyrelse godkendte.

Valget faldt på en markant mindre entreprenør, nemlig firmaet Topkapning ApS, ved forstkandidat Lars Bondo Svane.

Samtidigt blev kontraktens faste bestanddel begrænset til hækketrimning og græsklipning, og alt andet arbejde, såsom træfældning, ukrudtsbekæmpelse, stubfræsning og oprydning og bortkørsel af materiale fra vores eget arbejde, blev taget ud og fastlagt ved stykpriser, der reguleres én gang om året.

Gartnergruppen har også arrangeret fælles arbejdsdage i år. Den første var 11. maj, hvor der blev luget skråninger og bede langs slugterne, fældet små træer og buske og fjernet mos fra stier og trapper. Dagen blev afsluttet med et fælles aftensmåltid. Den anden var 26. oktober, hvor der blev gennemført en hæk-renoveringsdag, idet 5 beboere rensede og beskar de mere eller mindre vildtvoksne 1100 m ligusterhæk ved og omkring legeplads, boldbane og fællesarealet midt i bebyggelsen. Begge projekter har reduceret vores gartneromkostninger væsentligt, og det er gartnergruppens (og bestyrelsens) håb at disse fællesdage kan gentages de kommende år med større tilslutning fra beboerne.

Atter i år har vi fældet en række af de store træer, med prioritet for træer, der af vores gartner vurderes til at udgøre en risiko for de nærliggende huse.

De anmodninger om fældninger, det ikke har været mulighed for at efterkomme sidste år, vil blive opprioriteret i år i det omfang æstetiske og praktiske hensyn nødvendiggør det og så længe, budgettet rækker.

Bestyrelsen vil atter i år gøre opmærksom på, at det også er muligt for medlemmer, som ikke ønsker at afvente at grundejerlaugets budget giver mulighed for fældning, da selv at bekoste fældninger, men det må selvsagt kun ske efter forudgående aftale med bestyrelsens arealansvarlige, som skal godkende fældningerne i samarbejde med vores gartner.

Randbeplantningerne har været diskuteret i snart flere år. Nu har gartnergruppen vedtaget at retablere den beplantning, der var godkendt af Søllerød Kommune ved etableringen i 1970. Gartnergruppen har fået stillet de oprindelige beskrivelser og tegninger til rådighed af kommunen, og vil i løbet af 2014 konkretisere hvilket arbejde, der skal gennemføres, for at få styr på de mere eller mindre vildtvoksede buskads, iblandet enkelte grundejere, der ved selvtægt har ryddet eller skamklippet området.

Snerydning

Snerydningen er fra 1. januar 2010 overgået til Rudersdal Kommune. Snerydning og glatførebekæmpelse sker nu på samme vilkår som for resten af Rudersdal Kommune.

Overdragelsen til kommunen har de sidste år betydet en markant besparelse for grundejerforeningen. I år har der dog været ganske ringe behov for glatførebekæmpelse og i skrivende stund overhovedet ingen snerydning.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Holte, 15-01-2014

Helikopterflyvning

Søndag d. 14. juli 2013 foretog "GRY Helikopter", der flyver på vegne af "Benair", korte flyvninger fra Langkærsgaards marker med meget hyppige starter og landinger. Det medførte en infernalsk larm i hele vores område og mange opkald til bestyrelsen.

Bestyrelsen klagede til trafikstyrelsen, men fik det svar, at det var fuldt lovligt, såfremt der forelå tilladelse fra markens ejer.

Det nedslående svar lagde vi på hjemmesiden, og heldigvis var der en kvik beboer, der påpegede at der tillige stod i forordningen at flyvninger ikke måtte foretages fra "særligt følsomme områder" og det måtte Søllerød Naturpark da siges at være.

Vi sendte øjeblikkeligt klagen videre til Rudersdal Kommune, som ekspresbehandlede sagen, og fik udvirket et forbud 3 dage før næste flyvning fra Langkærsgaards marker skulle have fundet sted i midten af oktober. Takket være Rudersdal Kommunes meget hurtige sagsbehandling slap vi for denne støjforurening, nu og forhåbentlig fremover.

Legeplads

Legepladsen blev færdiggjort i år, idet basketball-banen fik ny belægning i forbindelse med at stikvejene blev renoveret, og efterfølgende er der opsat nye mål.

Det blev en væsentlig meromkostning, der ikke var forudset i budgettet, fordi istandsættelse af vejene ikke var forudset, men omkostningerne til ny belægning og mål blev efterfølgende godkendt på den ekstraordinære generalforsamling 2. april 2013.

I år skal legeredskaberne vedligeholdes med maling og enkelte reparationer, ligesom en bænk skal flyttes som resultat af en naboklage over støj fra legepladsen; bestyrelsen har ligeledes accepteret at opsætte er skilt med teksten: "Støjende adfærd bedes undgået om aftenen" ved indgang til legepladsen.

Fællesantennner

Der har ikke været de store problemer med antennesystemet i år og vedligeholdelsesomkostningerne har være lave, men CopyDan og TV2 afgifterne er steget.

Det samlede kanaludbud på fællesantennen er stadigvæk:

DR1, DR2, TV2, DR-Ultra, DR-Ramasjang, DR-K, SVT1, SVT2, Sverige TV4, NKR1, TV5 Europe, ARD, ZDF, Arte.

Bestyrelsen har dog erkendt at færre og færre anvender det analoge signal fra fællesantennen, idet mange ved indkøb af nye digitale TV-apparater finder billedkvaliteten for ringe. De mange alternative kilder til radio og TV har derfor fået mange til at fravælge fællesantennen (men betaler jo stadigvæk til den).

Både Telia og TDC har opdateret deres central i området, som nu muliggør internet med over 25 Mbps, visse steder op til 60 Mbps, hvilket er rigeligt til at se mange samtidige TV-kanaler, som udbydes fra TDC, Telia o.m.a.

Egen parabol (ikke synlig fra offentligt tilgængeligt område) eller egen antenne er også en mulighed, som få beboere har valgt. Med egen digitalantenne kan man modtage TV-signal fra Boxer, der også tilbyder mange og alsidige programpakker, men hvis man ikke har behov udover de gratiskanaler, der kan modtages via egen antenne (som p.t. er DR1, DR2, DR3, DR-Ultra, DR-K, DR-Ramasjang og en række Københavnerkanaler, og dertil SVT1, SVT2, SVT4-Malmö, Access og Kundskabskanalen) kan omkostninger til TV reduceres til nul udover indkøb af antennen. Se hjemmesiden med information herom.

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD

Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

Holte, 02-02-2014

Indbetaling af kontingent

Vi har fortsat meget få udestående kontingenter, og det skyldes ofte ejerskifte.

Det har lettet arbejdet betydeligt for bestyrelsen, at over $\frac{3}{4}$ af ejendommene har tilmeldt sig automatisk betaling via Betalingsservice, der som bekendt ikke koster noget for medlemmet. Derfor vil bestyrelsen atter opfordre alle, der ikke er tilmeldt betalingservice, til at gøre dette.

Vi har i år opkrævet kr.12.000,- per parcelhus til istandsættelse af vores fortove, som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling. Det var forbigået nogle få beboeres opmærksomhed, at denne opkrævning kom, da disse enkelte, der ikke kom til generalforsamlingen, heller ikke fulgte med på hjemmesiden. Efter de havde fået en forklaring fra et af bestyrelsesmedlemmerne, blev det dog bragt i orden. Ultimo 2013 er der desværre fortsat ét parcelhus, som mangler at betale aconto opkrævningen til fortove.

Istandsættelse af stikvejene bliver muligvis opkrævet via ejendomsskatten (se ovenfor herom) med mindre kommunen til syvende og sidst vælger at respektere vores deklaration. I så fald bliver Grundejerlauget faktureret samlet, og regningen videresendt til de enkelte grundejere. Denne betaling kan altså muligvis dukke op på PBS i løbet af 2014, men information herom senest samtidigt vil blive lagt på hjemmesiden.

Usædvanlige installationer i energibesparelsens navn

De væsentligste ændringer ved den reviderede deklaration, som blev tinglyst i januar 2013, er muligheden for lovliggørelse af bl.a. solceller på tagene.

Som omtalt sidste år indeholder deklarationen nu, efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen, følgende tekst:

Rudersdals Kommunen skal godkende alle yderligere udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markerer sig set fra vej og offentligt tilgængelige arealer.

Da solcellers overflade er glas, og blanke tagmaterialer er i strid med deklarationen, er solcelleinstallationer i strid med deklarationen, og skal egentlig fjernes. Det er derfor vigtigt og ufravigeligt at kommunen skriftligt godkender en påtænkt solcelle-installation. Solcelleleverandøren vil ofte ikke have kendskab til dette krav, så det er vigtigt at beboerne selv sørger for en eventuel godkendelse.

Både solceller og kølekompressorer fra varmepumper, hvor miljørigtige de en måtte være, kan være til stor gene for naboer, og derfor vil bestyrelsen aktivt søge denne klausul overholdt.

Hjemmesiden

Hjemmesiden fungerer – så vidt vides – tilfredsstillende.

Vi har fået flere henvendelser om at informationerne er gode og nyttige og enkelte gange har man reageret på indholdet i bestyrelsesmødereferaterne, så vi tror de bliver læst.

Bestyrelsen lægger løbende referater af bestyrelsesmøderne på hjemmesiden, ligesom information om den næste generalforsamling d. 18-02-2014 kl.19:30 har været tilgængelig på hjemmesiden siden 11-11-2013.



Martin Angelo / (formand)

GRUNDEJERLAUGET HOLTE AVLSGÅRD
Kikhanebakken og Ørnebakken, 2840 Holte

www.holteavlsgaard.dk

FULDMAGT

Undertegnede:

Navn:.....

Adresse:.....

Klyngehus: Parcelhus: (sæt kryds)

giver herved:

Navn:.....

Adresse:.....

i henhold til § 4 i Grundejerlauget Holteavlsgaards¹⁾ vedtægter fuldmagt til på mine vegne, at afgive min stemme i forbindelse med afstemninger på grundejerlaugets generalforsamlingen.

¹⁾ Vedtægterne tekst:

Et medlem kan give møde ved befuldmægtiget i henhold til skriftlig fuldmagt.

Ingen fuldmægtig kan dog afgive mere end 3 stemmer.

Restanter har ikke møderet på generalforsamlingen og kan ikke afgive stemme ifølge fuldmagt.

Rudersdal, den.....

Fuldmagtsgivers underskrift:

.....