

Referat af generalforsamling for regnskabsåret 2019 afholdt 09.06.20.

Ejerforeningen Holtegårdsvej

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Jill (nr.78). Referent: Birgit (nr.56).

Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt og rettidigt indkaldt efter flere udskydelser p.g.a. Coronakrisen. Dirigenten bemærker, at generalforsamlingens beslutninger vil være lovligt gældende grundet force majeure-præcedens skønt overskridelse af sidste frist for generalforsamling jvf. foreningens vedtægter. Undtagelsesvis finder mødet sted under de bageste carporte på Holtegårdsvej.

Fremmødte: 22 husstande. Medbragte fuldmagter: 3.

Ad. 2. Formanden aflægger beretning. (vedlagt)

Beretningen godkendes uden bemærkninger eller ønsker om yderligere uddybning.

Ad. 3. Regnskab for 2019. Budget for 2020. (begge vedlagt)

Regnskab fremlægges af kassereren og godkendes.

Vedligeholdelsesplan (vedlagt) gennemgås af formanden, Han gør opmærksom på, at den kun indeholder de allermest nødvendige opgaver. Stenmængde i carporte er tilstrækkelig. Der er ikke taget stilling til fornyelse af carporttage.

Bestyrelsen har et ønske om at udarbejde en mere konkret 10-årsplan for vedligeholdelse. Vigtigt, når man tager bebyggelsens alder i betragtning. Dette er der bred opbakning til.

Budget: Bestyrelsen foreslår en kontingentforhøjelse fra 4.600 kr. til 4.975 kr.

Begrundelse: Budgettet er meget stramt. Udgifter til pletvis professionel udskiftning af carporttagreder og nyligt pålagt selvrisko på vores husforsikring hos Alm. Brand er ikke medtaget.

Dirigenten foreslår at rykke medlemsforslag 5.a. ”Ændring af foreningsbidrag samt nedsættelse af foreningskapital” frem til behandling nu i sammenhæng med bestyrelsens forslag. Dette accepteres. Preben (nr.64), forslagsstiller, mener ikke, at foreningen skal opbygge formue. Hvis kontingentet nedsættes til 4.000 kr., sænkes formuen automatisk. Dette skal være gældende for 2020 og kan reguleres hvert år. Egenkapitalen foreslås at være på ca. 100.000 kr.

Herefter følger mange indlæg omhandlende:

Bekymring for, at 100.000 kr. er for lavt et beløb, men at der gerne må være en øvre grænse for egenkapitalen – at vi faktisk p.t. er underfinansierede med de udgifter, der venter – at vores ejerafgift er meget lav sammenlignet med de fleste andre ejerforeningers – at udgifter til tagreder skal med i budgettet – at det giver arbejdsro ikke hvert år at skulle ændre på kontingentets størrelse. – at det er vigtigt at have en økonomisk buffer af en vis størrelse til uforudsete, akutte ting.

Afstemning om forslag **5a.** 3 for, stort flertal imod.

Forslaget er nedstemt.

Herefter godkendes det af bestyrelsen fremsatte budget enstemmigt - med et foreningsbidrag på 4.975 kr. for året 2020.

Ad. 4. Behandling og afstemning af forslag fra bestyrelsen.

4.1. Godkendelse af seneste husorden september 2019 (vedlagt)

Husorden september 2019 godkendes i nuværende form. Dog med opdatering jvf. pkt 4 c. vedr. voldsom aktivitet i haver, godkendt på nærværende generalforsamling.

4.2. Godkendelse af ”Velkommen til Holtegårdsvej” marts 2019 (vedlagt)

”Velkommen til Holtegårdsvej” marts 2019 godkendes i nuværende form. Dog vil den blive opdateret med ny bestyrelse.

Det skal bemærkes, at ingen af ovenstående skrivelser kan revideres uden generalforsamlingens endelige godkendelse.

Bestyrelsen ønsker mandat til at arbejde med at tilrette og overføre praktiske ting fra ”Velkommen til Holtegårdsvej” til Husordenen. Imens fastfryses det skrevne.

Dette mandat gives.

4.a. Mandat til vedligeholdelsesarbejde uden for vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen ønsker et økonomisk råderum til igangsættelse af evt. vedligeholdelsesarbejde udenfor den godkendte vedligeholdelsesplan og udenfor en forudgående generalforsamlingsgodkendelse. Det vil give bestyrelsen ro og sikkerhed i arbejdet.

Afstemning: 17 for, 4 imod

Mandatet er givet - med et årligt maks. på 50.000 kr.

4.b. Mandat til investering i værdipapirer af foreningens kapital – (negative renter)

Bestyrelsen foreslår investering i likvide, omsættelige papirer på et noteret marked. Begrundelsen er, at ejerforeningen betragtes som en virksomhed og derfor skal betale negativ rente af hele det indestående beløb. Renten er p.t. estimeret til ca. 1.400 kr. årligt.

Der følger mange indlæg, som især peger på: Usikkerhed i investeringerne - at den estimerede renteomkostning på 1.400 kr. årligt er et relativt mindre beløb - at forslaget ved godkendelse også vil gælde for fremtidige bestyrelser - at en investeringsstrategi er nødvendig.

Herefter trækkes nuværende forslag og renteudgiften på ca. 1.400 kr. accepteres af generalforsamlingen.

4.c. Begrænsning i voldsom aktivitet i haver, herunder hoppeborge, trampoliner mv.

Generalforsamlingen har beslutningskompetence hertil, da havearealer formelt set er fællesareal på grund af vores ejerlejlighedsstatus og dermed underlagt en brugsret.

Afstemning: 21 for

Forslaget er godkendt og vil blive tilføjet til ”Husorden september 2019”, som er godkendt på nærværende generalforsamling (se punkt 4.1)

Ad. 5. Behandling og afstemning af forslag fra medlemmerne

5.a. ”Ændring af foreningsbidrag samt nedsættelse af foreningskapital”

Forslaget er behandlet under 3.a. og nedstemt.

5.b. Forslag om fastsættelse af legepladsudvalg for opgradering af legeplads

Forslaget er fremsat af Helle (nr.54) og Lasse (nr.61). Helle præsenterer: Der ønskes en renovering af legepladsen bag de bageste carporte. Den skal omfatte nedtagning af gammelt nedslidt materiale og opsætning af nyt med genbrug af det, der er muligt. Helle fremviser et forslag til nye legeredskaber. Hvis dette godkendes, og udvalget selv kan stå for nedtagning og opsætning, vil det beløbe sig til ca. 13.000 kr. Det understreges, at alt jo endnu kun er på idéplanet.

Kommentarlysten er stor: Der skal nedsættes et udvalg. (Helle og Lasse er selvskrevne) - et udvalg skal også have ansvar for vores legeplads mod Øverødvej - noget arbejde skal også kunne udføres på fælles arbejdsdage - der er p.t. kun 1 lille barn i bebyggelsen - der spørges meget til sikkerhed - der er lovgivning om opsætning af legepladser - sikkerhedskrav og alle lovkrav skal være opfyldt - hvad med forsikring? - forsikringsspørgsmålet skal afklares, det må ikke kunne koste foreningen noget - da der vil være offentlig adgang, skal legepladsen inspiceres 1 gang årligt. Det koster et honorar, som ikke er afsat i de 13.000 kr.

Det skal bemærkes, at Legepladsudvalget nødvendigvis må referere til bestyrelsen for godkendelser af etablering, sikkerhed, forsikringsforhold mv., da det endelige juridiske og forsikringsmæssige ansvar for legepladser påhviler foreningen og hermed bestyrelsen.

Afstemning: 19 for nedsættelse af udvalg, som p.t. består af Helle (nr.54), Lasse (nr.61) og Jeppe (nr. 92) OBS! Der er plads til flere.

5.c. Forslag om afsættelse af 20.000 kr. i 2020 til legepladsudvalget.

Især sikkerhed og forsikring diskuteres igen. Det vil ikke være muligt at lukke legepladsen så forsvarligt af, at den enkelte beboers egen forsikring kan dække ved uheld - der må under ingen omstændigheder kunne opstå forsikringsmæssige problemer for ejerforeningen - legepladsudvalget må undersøge det hele og kan ikke beslutte noget, som ikke er fuldt lovligt og afklaret.

Afstemning: 13 for og 8 imod. 20.000 kr. er hermed afsat til det nyoprettede legepladsudvalg.

Beløbet finansieres over egenkapitalen.

Ad. 6. Valg af bestyrelsen og suppleanter

Bestyrelsen består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 suppleanter.

3 medlemmer genopstiller til bestyrelsen. Lars (nr.59) Formand, Elsebeth (nr.55) og Bodil (nr. 90).

Lasse (nr.61) genopstiller ikke.

Gitte (nr. 80) opstiller til bestyrelsen.

Dorte (nr. 88) stiller på generalforsamlingen op som suppleant.

Alle vælges med applaus, og bestyrelsen ser nu ud som følger:

Lars Bøcker (nr.59)

Elsebeth Hjortshøj (nr.55)

Bodil Dixen Sunde (nr. 90)

Gitte Halberg (nr.80)

Dorthe Liljengren (Nr.88) Suppleant

Ad. 7. Valg af revisor

Claus Iversen (nr.70) vælges som revisor. Henrik Zeltner (nr.68) genopstiller ikke.

Ad. 8. Fælles arbejdsdage

Forårsarbejdsdag: Søndag d.17. maj kl. 13.00 – 17.00. Er afholdt

Efterårsarbejdsdag: Søndag d.25. oktober kl. 12.00 – 16.00

Bestyrelsen finder sjakbajs til efteråret.

Ad. 9. Årets vejfest

Lørdag d. 22. august - Masterchef Mikael (nr.73)

Ad. 10. Eventuelt

Affaldssortering: Formanden orienterer: Det er kommunen, der bestemmer, hvilken løsning vores ejerforening skal benytte. Vi kan ikke tilbydes en fællesordning. Det ville bl.a. kræve en vicevært, og selv om vores boliger har ejerlejlighedsstatus, betragtes de af kommunen som villaer, der skal benytte en individuel løsning.

Det er frivilligt, om den enkelte vil modtage de nye plastspande, men alle skal sortere og alle får en regning over ejendomsskatten.

Bestyrelsen ser helst, at de nye plastspande placeres ved de enkelte boliger, hvor skraldestativerne står lige nu, men er gerne behjælpelig med løsningsforslag.

Af de fremmødte har kun Helle (nr.54) netop fået e-mail fra kommunen om affaldssortering.

Bestyrelsen opfordrer alle til at orientere sig på bestyrelsens nyhedsbrev fra sept. 2019 og på

www.rudersdal.dk/sorter

Bygningsforsikring: Se Formandens beretning og regnskab/budget. Alm. Brand har i relation til vores høje skadeshistorik pålagt os en fremtidig selvrisko. Ved taksatorbesøg belastes skadesfrekvens, uanset om der tildeles erstatning eller ej. Derfor har bestyrelsen fastlagt følgende:

Ny procedure for skadesanmeldelser: Alle anmeldelser skal forelægges bestyrelsen før afsendelse.

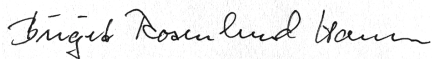
Godt råd: Det kan i tvivlstilfælde være en god ide at rådføre sig med en håndværker, som kan bistå med at vurdere, om der er tale om reparationsarbejde eller en reel forsikringskade.

Nabogener fra gøende hunde. Michael (nr.73). Det specifikke problem er løst, da lejer med hunde er fraflyttet ejendommen.

Parkeringsproblemer på fælles parkering. Michael (nr.73). Opfordring – igen – til at benytte sin carport i stedet for at parkere på vejen. Se også ”Husorden”.

Dirigenten afslutter årets generalforsamling med tak for god ro og orden.

Holtegårdsvej d. 25. juni 2020



Birgit Rosenlund Hansen - Referent



Jill Byrmit - Dirigent

Generalforsamling for E|F Holtegårdsvej - 2019

Pkt. 2 Formandens beretning for året 2019

Endnu et år er forløbet med rigtig mange aktiviteter og nye tiltag på Holtegårdsvej.

Bestyrelsen har i året bestået af Elsebeth Hjortshøj, nr. 55, Bodil Sunde, nr. 90, Lasse Lundstrøm, nr. 61, undertegnede nr. 59, samt Gitte Halberg nr. 80 som suppleant. Der har været mange emner på bordet gennem året, hvilke jeg skal forsøge at uddybe i det følgende.

Bestyrelsen konstituerede sig straks efter sidste GF, hvor efter vi fordelte arbejdsopgaverne. Elsebeth har fortsat sit virke med de grønne områder og heraf kontakten med vores gartner. Lasse har medvirket ved en del særopgaver og Bodil har taget sig af regnskabet, mens Lars har varetaget hjemmesiden, kommunikation nabokontakt samt formandskabet.

Årets resultat for 2019 viser et overskud på 8.590 - mens egenkapitalen ultimo udgør Kr. 171.096. Således anser vi resultatet som tilfredsstillende, taget i betragtning at vi i løbet af sommeren blev mødt med en større stigning i vores fælles forsikringspræmie på knap 20.000 årligt. Derfor har vi brugt en del energi på at opbygge en forsikringsprocedure, der skal sikre en bedre skadshistorik end vi pt. har - og dermed på sigt kunne opnå mere rimelige forsikringsbetingelser. Stigningen har betydet, at vi har fremskudt mindre vedligeholdelses opgaver til det nye år. På trods af primært forsikringsomkostninger, der er den eneste væsentlige afvigelse i regnskabet, så er resultatet rimeligt fornuftigt.

Vi har gennem året været forskånet for større pludseligt opståede vedligeholdelses arbejder på fællesbygningerne, hvilket vi kan glæde os over, bygningernes alder taget i betragtning.

Hvilke tiltag har vi så haft på Holtegårdsvej?

Arbejdsdagene var i i året udvidet med en forårs samt en efterårsdag. Foråret var med stor tilslutning og vi fik løst rigtig mange opgaver, klippet buske og kanter, ryddet fortorv ved Øverødvej, malet sten og lappet tagrender. Der var rigtig fint fremmøde, og dagen blev afsluttet med hyggeligt samvær hos Helle & Michael. Efterårsdagen var et nyt initiativ, og vi fik løst en masse efterårsopgaver. Nyt gyngestiv kom til, der blev revet blade, og ryddet ukrudt, rensede tagrender samt beskåret lidt træer. Efterårsdagen gav os et fint løft af vejen efter løvfald og vækstsæsonen med dejlig lang holdbarhed gennem vinteren. Det er af meget stor værdi for foreningen og vores økonomi, at vi ved fælles hjælp kan løse mange opgaver selv. En stor tak for indsatsen, og en meget stor tak til sjakbejdserne på arbejdsdagene.

Sommerfesten i august var igen en succes med flot deltagelse. Endnu engang blev carporten fyldt med stemning og god mad. Michael, nr. 73 var traditionen tro MasterChef ved grillen med hjælp fra de tro væbnere i sommerstemning. Stor tak for dette arrangement og indsatsen.

Storskrald blev afhentet i oktober, denne gang var mængderne begrænsede, men det er vores vurdering, at denne ordning er værdsat, hvorfor vi forventer at fortsætte denne indsats.

De grønne fællesarealer varetages primært af vores faste gartner Marco, og området fremstår i god stand efter en fin sæson. Vi har i løbet af året fået hjælp til beskæring og lidt beplantning af en ny gartner Maibritt, der effektivt varetager beskæring mv. Vi har udskiftet et par æbletræer på fællesarealer, der havde givet op ved sidste års tørke.

Bestyrelsen har taget den digitale tidsalder til sig, og vi har været på grøn ekskursion hos en ejerforening i Nærum for at se på Robot-plæneklippere. Løsningen kræver en større investering, og vi har vurderet, at vi ser tiden lidt an - om det er en fremtidig mulighed for vores grønnearealer. Samtidig er vi er forpligtet af vores nuværende gartneraftale, der løber for en 2årig periode. Men vi blev inspireret til at se nye muligheder og løsninger for fremtiden.

Beplantningen mod Øverødvej er nu udført af kommunen, og det begynder så småt at vokse - det tager lidt tid at gro til - så vi må væbne os lidt med tålmodighed mens naturen udfolder sig. Som det måske er bemærket, så har Vejdirektoratet som forsøg valgt at slukke for belysning på motorvejen, herunder belysning af skilte på Øverødvej. Forhåbentligt kan dette også medvirke til mindre lys gener fra Øverødvej.

Tagrender er løbende under observation, og vi har fortsat vores løbende vedligehold med lapninger på arbejdsdagene. Det ser ud til at holde rimeligt - dog er der enkelte steder hvor udskiftning er nødvendig. Vi har nu fundet løsningen, dog valgte vi at skubbe start af projektet til 2020 grundet økonomien. Det forventes at påbegynde mindre udskiftning i løbet af 2020. Tagrender bliver mere vigtige i fremtiden med de voldsomme nedbørsmængder ved skybrud mv. Derfor er det vigtigt, at alle tagrender renses løbende - også bagsider på carportene, der vender mod haverne. Vigtigt er det også at holde rensebrønde rene - ved hvert tagnedløb findes en rensebrønd, og i skuret findes en kloakrenser til fri afbenyttelse.

Holtegårdsvej fik også i årets sin første Elbil - og den første private ladeinstallation er installeret. Vi har i bestyrelsen lagt en del energi i at fremsætte nogle retningslinjer for dette emne. Mens fremtiden hastigt nærmer sig, er det glædeligt at se løsningerne ser ud til at kunne bruges.

Affaldsordning har været et af det helt store emner. Vi har i bestyrelsen afsøgt mulige løsninger blandt andre foreninger, mens vi har søgt information og rådgivning hos kommunen. Ordningen implementeres løbende for alle husstande i kommunen, og for Holtegårdsvej, der er pålagt en af kommunen individuel løsning med plastspande, forventes det at komme i gang i 2020. Her vil jeg gerne henvise til vores informationsbrev SEP 2019, hvori der redegøres for løsningen for vores bebyggelse samt praktik for den nye sorteringsordning. Den endelige tidsplan fra kommunen er i skrivende stund ikke nærmere fastlagt - så derfor afventer vi alle nærmere information omkring tidsplanen fra kommunen. Den dukker nok snarligt op i e-boks hos den enkelte husejer. Til orientering findes løbende opdateringer på kommunens hjemmeside .

Affaldsordningen er for alle i kommunen et større projekt, det synes særligt tydeligt på ældreboligernes matrikel, der har fungeret som oplagsplads for voldsomme betonelementer. Vi har været i kontakt med boligforeningen omkring dette, og desværre har man foretaget indkøb af sorteringssystemer til adskillige boligforeningerne samtidigt af økonomiske hensyn. Den seneste melding er, at beholderne nedgraves i foråret, hvorefter vi igen skulle kunne få en redelig vej.

En stor tak til vores revisor Henrik Zeltner nr. 68, der med kritiske øjne og skarp pen har varetaget revision af vores regnskab. Henrik har valgt ikke at genopstille som revisor, da han desværre har planer om at forlade Holtegårdsvej. En stor tak til Henrik for indsatsen.

Bestyrelsens medlemmer har alle været dybt engageret og bidragende til vores arbejde. Det er glædeligt og jeg håber alle på vejen kan se udbyttet af dette engement. Det er en stor glæde at samarbejde med Jer alle - en stor tak til alle.

Endelig vil jeg gerne byde de nye beboere på vejen velkommen til Holtegårdsvej, lejere såvel som ejere. Det er glædeligt med nye ansigter, og jeg håber I alle vil få en god tid her på Holtegårdsvej.

De bedste hilsner

Lars Bøcker

E|F Holtegårdsvej

Resultatopgørelse 2019	Real. 2019	Budget 2019	Afvigelse
Hensættelse 2018 Rep. El Carporte	4.500		
Indtægter:			
Kontingent (44*4.600 kr)	202.400	202.400	0
Renteindtægter			
Mæglerbistand			
Indtægter i alt	206.900	202.400	0
Udgifter:			
Fællesarealer	-78.576	-100.000	21.424
Diverse vedligehold og indkøb	-16.854	-15.000	-1.854
Forsikring	-88.391	-70.000	-18.391
El i carporte	-4.343	-4.000	-343
Vejfester, GF, bestyrelsesmiddag mv.	-9.094	-10.000	906
Website	-808	-1.500	692
Gebyrer	-294	-350	56
Udgifter i alt	-198.360	-200.850	
Årets resultat	8.540	1.550	6.990

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver		Passiver	
Foreningskonto bank ultimo 2019	171.096	Egenkapital primo	162.556
		Årets resultat	8.540
Balance	171.096	I alt	171.096
Egenkapital E F Holtegårdsvej ultimo 2019		171.096	

Nærværende regnskab er revideret og revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger

Gl. Holte d. 02.02.2020

Revisor Henrik Zeltner



Table 1-1

E F Holtegårdsvej	Budget 2020
Indtægter:	
Kontingent (44*4.975 kr)	218.900
Renteindtægter	0
Mæglerbistand	0
Indtægter i alt	218.900
Udgifter:	
Fællesarealer	-100.000
Diverse vedligehold og indkøb	-15.000
Forsikring	-87.000
El i carporte	-4.500
Vejfester, GF, bestyrelsesmiddag mv.	-10.000
Website	-1.000
Gebyrer - renteomk.	-1.400
Udgifter i alt	-218.900
Årets budgetterede resultat 2020	0

Aktivitet	Tidspunkt	Senest udført	Bemærkning
Gartner			
Græsslåning	Efter behov		
Beskæring af buske/træer	Januar/ februar		Aftales med bestyrelsen i dec/jan.
Levende hegn m. Øverødvej	Januar/ februar		
Malararbejde			
Carporte	Hvert 8-10. år	2018 (oktober)	Holdbarhed ca. 10 år
Vindskeder på beboelse	Hvert 8-10. år	2018 (oktober)	Holdbarhed ca. 10 år
Træhegn mod Øverødvej	Hvert 8-10. år	2018 (oktober)	Holdbarhed ca. 10 år
Indsats fra ejerne			
Maling - diverse	Maj/juni	2018	Legehus/sandkasser m.v.
Carporte	Løbende		Oprydning/rive sten
Fortorve	Løbende		Rydning af ukrudt
Andet			
Sten i carporte	Aftales på GF		Fornyelse/suppl. af sten
Tage på carporte	Aftales på GF		Udskiftning - forventes ca. 2025 >>
Tagrender på carporte	Aftales på GF	2013	Løbende lapning/ udskiftes partielt
Krydsfiner gavle på carporte	Aftales på GF	Malet i 2018	5-10 år partiel udskiftning

Foreningen tilstræber at holde vores arkitekttegnede bebyggelse pæn og ensartet. Vi har derfor nogle krav til beboerne og ejerne, som skal overholdes. Der henvises til foreningens vedtægter.

Facader

Træværket skal males med jævne mellemrum, afhængig af beliggenheden.

Der skal udelukkende anvendes **GORI ADVANCE PROFESSIONAL** træbeskyttelse.

Farverne er **Kridt 110** og **grøn Umbra 720**.

Vi beder jer være opmærksomme på, at facaderne ikke må ændres uden bestyrelsens godkendelse. Det drejer sig bl.a. om, lamper, postkasser, markiser, vindfang, skure mv.

Carporte og vindskeder på gavlhus males normalt på initiativ af bestyrelsen, jf. vedligeholdelsesplanen.

Tagrender

Vedligehold og udskiftning af tagrender er en del af bebyggelsens facadeudtryk. For private huse, skure mv. ligger det inden for ejernes egen vedligeholdelsespligt. Fællesbygninger, dvs. carporte og fælles skur, varetages af ejerforeningen.

Ved udskiftning og reparation af renderne, skal der benyttes den samme type og dimension tagrende, rendjern samt nedløb som eksisterende,. Dette for at sikre, at bygningernes ensartethed og det arkitektoniske udtryk fastholdes.

Eksisterende render er speciallavet i zink og består af rendestykker på ca. 100 cm, loddet sammen, og nedløb er skåret i gering og loddet sammen.

Kontakt bestyrelsen for kontakt til reparatør.

Postkasser

Vi har ensartede hvide postkasser. Slidte, rustne og ødelagte postkasser skal udskiftes af ejeren og for dennes regning. Den nye postkasse skal være hvid og i samme stil som øvrige på vejen.

Den oprindelige postkasse samt avisrør kan nu igen købes gennem Veksø A/S. Se fordelisten for mere information.

Brug navneskiltet ved indgangsdøren. Bogstaver udleveres af bestyrelsen.

Antenneforhold og parabolantenner

Ifølge lokalplanen og foreningens vedtægter må der ikke monteres antenner eller andet modtagerudstyr på tage, udhæng mv. Aftaler om tv-signal, internet, telefon mv. er alene en sag mellem den enkelte ejer og dennes udbyder.

Snerydning

Den enkelte ejer skal rydde sit fortov, naturligt tilhørende gangarealer og fortov ved carporten.

Der gælder i det hele taget samme bestemmelser som ved andre beboelser. Forsikringen, der er tegnet af foreningen, dækker normalt skader, der forekommer som følge af glat føre. Forsikrings-selskabet har dog mulighed for at nægte at dække skaden, hvis den skyldes, at man ikke har ryddet og saltet/gruset ansvarligt. Så lad os udvise hensyn og være meget opmærksomme på dette forhold

Kommunen rydder og salter vejen.

Carporte og parkeringspladser

Carportene er naturligvis til biler, og der er nogle P-pladser til ekstrabiler.

Det er i orden at benytte carportene til cykler. Carportene må ikke bruges til opbevaring, det skæmmer bebyggelsen. Ligeledes må der ikke hænges vasketøj op i carportene. Havemøbler og lignende kan evt. lægges op under spærene.

Man bedes undlade at parkere ud for nr. 48-54 samt i svinget og ud for nr. 57, da det gør det vanskeligt at komme rundt for den øvrige trafik, hvilket også nedsætter sikkerheden. Ligeledes henstilles til, at der ikke parkeres ud for de trappenedgange, der er i græsrabatterne. Dette må gerne kommunikeres til gæster.

Der findes ekstra p-pladser før nr. 48 og mellem nr. 80 og 82.

Alle bedes være opmærksomme på, at den anbefalede max-hastighed er 30 km i timen. Der er legende børn på vejen, ligesom den lave hastighed giver en mere rolig vej uden støj fra vejen. Så venligst sæt farten ned og **kør forsigtigt!**

EL-biler

Ladebokse til elbiler kan etableres i carport. Opladning skal foregå ved parkering i carport for at undgå ledninger over fortorve m.v. Etablering af lovlig godkendt el-installation i carport etableres for den enkelte ejers regning og risiko. Installation skal ske fra den enkelte ejers primære el-installation. Udførelse skal ske af aut. el-installatør. Således er det den enkelte husejers ansvar, at alle myndighedskrav og lovkrav er løbende opfyldt. Da dette er et nyt område, skal der indhentes individuel tilladelse fra bestyrelsen mht. etablering og placering af ladebokse.

Haven

Det er ikke tilladt at opsætte større ting i haven, som kræver fundament – f.eks. drivhuse, havestuer og lignende. Redskabsskure uden fundament, som ikke overstiger højden på hækken til de umiddelbare naboer på opførelsestidspunktet, må gerne opstilles. Max. højde er dog til enhver tid to meter.

Legeredskaber med voldsom og støjende aktivitet i private haver tillades ikke. Under voldsom aktivitet forstås opstilling af hoppeborge, trampoliner og lignende aktiviteter, der kan være til uhensigtsmæssig gene for naboer.

Genbrug/affald

Har man ting til genbrugspladsen er adressen Rundforbivej 179, Nærum.

Havelåger

Eksisterende havelåger er udført i træbeklædning og malet i farverne Umbra grøn eller Hvid Kridt. Ved udskiftning eller etablering af nye havelåger skal disse opføres i træbeklædning, og farve skal følge eksisterende bygninger eller fasthegns/plankeværks farve.

For de af husene, hvor der ikke er eksisterende adgang til/fra haverne, kan dette etableres, efter bestyrelsens godkendelse mht. placering, farve samt adgangsforhold - således at bedst muligt helhedsindtryk opnås for bebyggelsen.

Fliser ved indgangspartierne

I bedes anvende den flisetype, der er standard for husene.

Husdyr

Husdyr kan holdes, hvis de ikke er til gene for naboerne, her tænkes bl.a. på lugt og støj. Hunde bør ikke være løse uden for haverne, og deres efterladenskaber skal samles op og behørigt bortskaffes.

Der må højst holdes 2 katte pr. ejendom, og så vidt mulig skal der tages hensyn til naboerne.

Foreningens hjemmeside

Her kan I finde vigtige dokumenter såsom vedtægterne, Husorden, Velkommen til Ejerforeningen Holtegaardsvej, generalforsamlingsreferater, bestyrelsesmedlemmer. Link: www.holtegaardsvej.dk.

Beslutninger taget ved Generalforsamlingen d. 30. marts 2017:

- Bestyrelsen består af 3-5 personer. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. Ved lige antal stemmer tæller formandens stemme dobbelt.
- Bestyrelsens kommunikation med Ejerforeningen Holtegaardsvejs beboere, f.eks. indkaldelse til generalforsamling, kan ske pr. e-mail, hvor det er muligt, ellers vil det ske pr. brev.

Venlig hilsen

Ejerforeningen Holtegaardsvej
Bestyrelsen

Velkommen til Ejerforeningen Holtegårdsvej

MAR 2019

Ejerforeningen byder velkommen til Holtegårdsvej.

Her følger råd og vejledninger, som den enkelte ejer bedes læse grundigt igennem. De skal ses som et supplement til vores "Husorden", som er vedtaget i henhold til foreningens vedtægter, og som skal overholdes.

Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges hvert år på foreningens generalforsamling og ser for 2020 således ud:

Formand:

Lars Bøcker, nr. 59, tlf. 2095 5526, email: larsboecker@me.com

Kasserer:

Bodil Dixen Sunde, nr. 90, tlf. 2042 2019, email: bodil.dixen.sunde@gmail.com

Ansvarlig for grønt område:

Elsebeth Hjortshøj, nr. 55, tlf. 3056 1712, email: elsebethhjortshoj@gmail.com

Gitte Halberg, nr. 80, tlf. 2334 0216, email: gitte.halberg@hotmail.com

Suppleant:

Dorthe Liljengren, nr. 88, tlf. 2279 7965 email: dortheliljengren@yahoo.dk

Foreningens hjemmeside

Her kan I finde vigtige dokumenter såsom vedtægterne, Husorden, Velkommen til Ejerforeningen Holtegårdsvej, generalforsamlingsreferater, bygningsforsikringspolice, fordelslisten og andre nyttige informationer.

Link: www.holtegaardsvej.dk

Facebook

Vores Facebookside, Ejerforeningen Holtegårdsvej, er en lukket gruppe, som man som beboer kan ansøge at blive medlem af. Siden bruges til at udveksle informationer mellem beboerne.

Kontingent til Ejerforeningen

Der er medlemspligt i henhold til vedtægterne.

Kontingentet udgør for 2020 kr. 4.975 og dækker kalenderåret. Kontingentets størrelse vedtages på samme års generalforsamling og opkræves umiddelbart efter.

Kontingentet går bl.a. til ejendomsforsikring, vedligeholdelse af fællesarealerne og maling af carporte, arbejdsdag, sommerfest.

Generelt om vedligeholdelse

Vedtægternes §§6.5 og 7.7 fastslår, at Ejerforeningen kan pålægge den enkelte ejer udgifter til vedligeholdelse mv. op til et vist beløb. Dette beløb er af generalforsamlingen fastsat til kr. 15.000.

Man bedes være opmærksom på, at den enkelte ejer kan blive pålagt at bringe eventuelle forandringer tilbage til udgangspunktet, såfremt de pågældende forandringer er af en sådan karakter, at foreningen finder dem i strid med vedtægterne og Husorden. Foreningen anbefaler derfor, at bestyrelsen kontaktes, inden arbejdet påbegyndes.

Gartner

Foreningen betaler for en gartner, som passer en del af fællesarealerne. Det vil sige, at græsset bliver slået på arealerne, der omkranser vores beboelse, træer bliver beskåret, sand i sandkasse bliver udskiftet osv.

De enkelte beboere skal selv sørge for, at bøgehækkene omkring deres haver klippes på både inder- og ydersiden, samt at de små græsarealer i forbindelse med stier mellem husene og græsrabatter ud mod vejen bliver slået. Man må ligeledes også selv sørge for lugning af disse arealer.

Bestyrelsen svarer meget gerne på spørgsmål vedrørende pasningen af fællesarealer mv.

Naboskab

Spørg gerne din nabo, om de vil holde et vågent øje med din bolig og evt. tømme din postkasse etc., når du er væk i nogle dage eller i længere tid. Man kan også tilmelde sig Nabohjælp på: nabohjælp.dk.

Sikkerhed

Vi henviser til hjemmesiden, hvor vi har udarbejdet en lille folder med idéer til, hvordan du kan sikre dig mod ubudne gæster.

Fælles arbejdsdage

På den årlige generalforsamling bliver der fastsat to fælles arbejdsdage. I 2020 arbejder vi med forårs arbejdsdag samt en i efteråret. Arbejdsdage planlægges en søndag fra kl. 12.00 – 17.00. Der vælges en "sjakbajs", som står for uddeling af opgaverne og indkøb af materialer.

Arbejdsdagen slutter med fællesspisning, der betales af foreningen.

Sandkasser og legehus til børnene

Der er gynger på det store fællesareal mod motorvejen bag ved nr. 82. Der er en sandkasse og et legehus ved siden af nr. 104 samt fodboldmål på det grønne område. Disse kan naturligvis frit benyttes.

Fælles bygningsforsikring hos Alm Brand

Alle individuelle skader rapporteres af den enkelte ejer til bestyrelsen ved anvendelse af skadesformular på . Bestyrelsen vil herefter vurdere skaden og være behjælpelig med anmeldelse til forsikringsselskabet.

Forsikringsbetingelser, selvrisiko mv. fremgår af forsikringspoliceen der er tilgængelig på ovenstående hjemmesiden.

Diverse

Gasfyret skal vedligeholdes af ejeren selv. Der kan tegnes et vedligeholdelsesabonnement. Vandtrykket bør jævnligt kontrolleres.

Vandlåsen på badeværelset skal holdes ren og renses efter behov.

Fællesforsikringen dækker ikke indvendige vandskader, der f.eks. er opstået på grund af, at vandlåsen ikke er holdt ren. Vandlåsen sidder i de fleste huse under risten i gulvet under håndvasken. Nogle huse har ikke vandlås.

El-pærer i carportene er LED pærer. Lampeglasser og pærer skal være monteret i alle lampesteder i carportene for at undgå fugt i elinstallationen. Hvis en El-pærer i en carport er gået, kan en ny hentes i skuret for enden af vejen.

Foreningen har en **trailer, en lang stige og en slagboremaskine (borehammer)**. Hvis man ønsker at bruge disse, skal man henvende sig til bestyrelsen. Effekterne bedes leveret tilbage hurtigst muligt efter brug og i samme stand, som da man tog dem. Nøgler til trailer og stige udlånes af bestyrelsen.

Der kan etableres **ovenlysvinduer på første sal**. Foreningen har tegninger for placering, udførelse mv. Kontakt bestyrelsen inden et evt. projekt igangsættes.

Husholdningsaffald hentes hver tirsdag

Man kan (mod betaling) tilmelde sig afhentning af **haveaffald** på kommunens hjemmeside

Aviscontainer findes ved Holtegårdsvej nr. 25, og container til både aviser og flasker står ved Mariehøjcenterets P-plads ved blå indgang, dvs. den længst mod Gl. Holtegård.

Bestyrelsen bestiller fælles afhentning af **storskrald** et par gange om året. Har man ting til **genbrugspladsen**, er adressen Rundforbivej 179, Nærum.

Fælles arrangementer

Ud over nævnte fælles arbejdsdag, holder foreningen en **sommerfest** i august måned. Den holdes for enden af vejen, enten på området mellem carportene til venstre eller – i tilfælde af dårligt vejr – i carportene. Foreningen betaler ca. kr. 5.000 til sommerfesten.

Endvidere holdes en **fastelavnsfest**, hvis der er stemning og børn nok til det. Her bidrager foreningen med ca. kr. 1.000.

Der vælges dato og festudvalg på generalforsamlingen.

Vi håber, at I bliver glade for at bo på Holtegårdsvej og byder jer endnu engang

Venlig hilsen

Ejerforeningen Holtegårdsvej
Bestyrelsen

Velkommen!

Nærværende dokument "Velkommen til Holtegårdsvej - version MAR 2019" er godkendt på generalforsamling 2019.