



Omegnens Fritidshaveforening

Referat HB-møde

Dato: Onsdag d. 30.08.2023 kl.18:00:21:00

Afholdes: OF, Gothersgade 158, 1123 København K

Deltagere:

OF Frølunde	Palle Orth (PO)
OF Harrestrup	Mathias Zangenberg (MZ)
OF Møllehøj UDEBLEVET	Helle Vithardt (HV)
OF Lynæs	Mads Willads Petersen (MWP)
OF Torup	Sune Højrup Petersen (SHP)
OF Vesterlyng	Morten Schak Nielsen (MSN)
OF Kvistgård	Mette Pontopidan (MP)
OF Ågerup	Noomi Malou Indianna N. Poiiseng (NMIP)
Bilagskontrollant	Poul Erik Mortensen (PEM)
Bilagskontrollant	Torben Petersen (TP)
FMS	Maria Garde (MG) Mødeleder
FMS	Inge Eiersted (IE)
FMS	Benedikte Agerskov (BA)
Kontoret	Britt Oder (BO)

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af mødeleder og referent
3. Godkendelse af referat af d. 28.06.2023
4. Økonomi
5. Løbende sager
6. Status på HB beslutninger
7. Indkomne sager
8. Status på Dræn/Status på Vandafledning i OF
9. Status på sagen med Ballerup Kommune
10. M-Files
11. Vedtægtsændringer 2024
12. Områderne
13. Næste HB-møde
14. Evt.

1. Velkomst

MG bød velkommen.

2. Valg af mødeleder og referent

MG valgtes som mødeleder og referatet bliver optaget til nedskrivning.

3. Godkendelse af referat af d. 28.06.2023

Referat godkendt.

4. Økonomi:

~~4.1 HB bedes godkende budget opfølgning samt Bilagskontrollanternes protokollat for 2.kvartal 2023. Bilag 1. v/TP. Bilag eftersendes.~~

Punktet udgår til næste HB møde d. 25.9.23.

5. Løbende sager:

5.1 HB genoptog i marts måned et ekskluderet medlem, mod at medlemmet betalte kr. 31.000 op i depositum (til de kr. 55.000,-)

Medlemmet anmoder om ratebetaling ift. at betale op på depositum, som følge af eksklusion. og foreslår følgende: 2. juli – kr. 2000,- / 2. august – kr. 3000,- / 2. september – kr. 5000,- / 2. oktober – kr. 5000,- / 2. november – kr. 5000,- / 2. december – kr. 11.000. Såfremt betaling ikke overholdes genoptages eksklusionssagen prompte, uden mulighed for genoptagelse.

På grund af stemmelighed på dette punkt, valgte HB at godkende medlemmets anmodning om ratebetaling.

Et HB-medlem har efterfølgende stillet spørgsmål til afstemningen. FMS har derfor konsulteret foreningens advokat, der af den opfattelse, at vedtægten ikke indeholder hjemmel til at tillægge formandens stemme afgørende betydning ved stemmelighed.

En sådan favorisering af formandens stemme skal fremgå eksplicit af vedtægten, så det er kendelig for medlemmerne, hvilke regler, der regulerer afstemningerne.

Dette tages til efterretning.

6. Status på HB beslutninger:

6.1 E-conomic:

Ikke alle områder er tilmeldt. (Husk der er kommet ny bogføringslov).

HB beslutning d. 30.01.2023: Efter de lokale generalforsamlinger marts 2023, skal alle områder være på e-conomic.

Da der i den nye bogføringslov er et krav om, at alle regnskaber er digitale i 2024, skal

områderne selv tilkøbe indscanningsmodulet i e-economic, som de vil få refunderet af hovedkontoret.

6.2 Agerhaven 81 (Plankeværk på fællesareal) v/HV:

- Sagen starter d. 06.09.2021
 - HB behandler sagen d. 27.09.2021
 - Status til HB d. 29.11.2021
 - Landmåler på parcellen d. 18.02.2022
 - Behandlet på HB d. 28.03.2022
 - Behandlet på HB d. 02.05.2022
 - FMS og lokalbestyrelsen har drøftet sagen på mødet d. 24.11.2022
 - HB beslutning d. 28.11.2022: Sagen skal være afsluttet 01.03.2023
 - HV oplyste d. 30.01.2023: Lokalbestyrelsen kontakter medlemmet i den kommende uge, og udlevere i den forbindelse et brev om, at hegnet skal tilbageføres senest d. 01.03.2023.
 - HV oplyste, at bestyrelsen har kontaktet medlemmet og fået afleveret brevet, samt aftalt at hegnet er tilbageført senest d. 01.03.2023. Lokalbestyrelsen fremsender fotodokumentation, af det tilbageførte hegn primo marts.
 - D. 08.03.2023 har lokalbestyrelsen som aftalt fremsendt fotodokumentation.
 - HV oplyste d. 27.03.2023: Der er sat snor op til brug for sætning af hegn, samt at fliser der ligger på fællesarealet, vil blive fjernet.
 - HB besluttede d. 28.06.2023, at fliserne på fællesarealet skulle fjernes og arealet reableres inden for 1. uge efter modtagelse af skrivelsen (d. 14.07.2023). Såfremt dette ikke efterkommet, ville arbejdet blive udført for medlemmets regning.
- D. 31.07.2023 har lokalbestyrelsen fremsendt foto af parcellen, hvor hegnet er flyttet og fliserne er fjernet, hvorfor HB betragter sagen som afsluttet.**

6.3 Eksklusions sag i OF-Harrestrup:

HB har besluttet, at hvis medlemmets søn, skal kommentere sagen på medlemmets vegne, skal medlemmet fremsende en underskrevet fuldmagt til OF, samt at OF bliver underrettet om korrespondance fra medlemmets advokat.

- OF har modtager fuldmagt fra medlemmet, så dennes søn kan kommentere sagen på

medlemmets vegne.

- Kontoret har rykket for advokatskrivelser til denne sag d. 17.03.2023.
- OF har modtaget anmeldelse om at medlemmets har fremsendt klagesag til Planklagenævnet. Planklagenævnet v/ Nævnenes Hus har oplyst at sagen vil kunne færdigbehandles senest og inden udgangen af september 2023.
- Ballerup Kommune har fremsendt første instans bemærkninger til Planklagenævnet d. 21.03.2023.

Ballerup Kommune har været på opfølgende tilsyn d. 12.juni 2023, her kunne det konstateres, at ejer ikke havde opfyldt de ovennævnte påbud (skiffer beklædning og lovliggøre huset ved en reducere af husets boligareal fra 81,1 m2 til de tilladte 50 m2, og 30 m2 skur)

Ballerup Kommune har sendt en orientering til klagesagen 1045112 om CPR-registrering. Kommunen oplyser, at den ene part (beboer) i sagen er blevet CPR-tvangsregistreret med tilbagevirkende kraft fra d. 21.september 2020 på adressen Ceresvej 42, og oplyser ydermere, at CPR og Kontrol har oplyst, at der pågår sagsbehandling på den anden part (beboer) i sagen. Der ventes en afgørelse på denne sag snarest.

Kontoret har adspurgt kommunen om medlemmet evt. har fået en frist forlængelse, Så forholdene kan bringes i orden. Ballerup Kommune har svaret:

Ballerup Kommune har d. 20. december 2022 udstedt et påbud til XX XX, ejer af kolonihavehuset på Ceresvej 42, 2740 Skovlunde, med krav om lovliggørelse af det ulovlige materiale på husets facader. Påbuddet skulle være efterkommet senest d. 20. marts 2023.

Desuden har Ballerup Kommune har d. 12. januar 2023 udstedt et påbud til ejer af kolonihavehuset på Ceresvej 42, 2740 Skovlunde, med krav om lovliggørelse af det ulovlige beboelsesareal. Påbuddet skulle være efterkommet senest d. 12. april 2023.

Ved Ballerup Kommunes opfølgende tilsyn d. 12. juni 2023, kunne det konstateres, at ejer ikke havde opfyldt de ovennævnte påbud.

Ejers repræsentant, gav over for kommunen udtryk for, at der ikke ville blive foretaget yderligere i forhold til det ulovlige beboelsesareal, og at det ulovlige materiale på facaderne ville blive udskiftet i forbindelse med et salg af huset på en ikke nærmere angivet dato.

Husets ejer har således haft henholdsvis knap 6 måneder og 5 måneder før Ballerup Kommune kom på opfølgende tilsyn, i hvilken periode ejer har haft rig mulighed for at efterkomme kommunens påbud.

Idet ejer således ikke har efterkommet to af Ballerup Kommunes påbud, og da ejer heller ikke i forbindelse med påbuddenes udstedelse har ansøgt kommunen om

fristforlængelse til lovliggørelsen, samt da ejer har haft god tid til at efterkomme begge påbud, har kommunen viderebehandlet sagen med henblik på en lovliggørelse af de ulovlige forhold.

HB bedes beslutte om medlemmet skal indstilles til eksklusion.

HB besluttede at det jf. vedtægtens § 12-3, er bestyrelsen i OF-Harrestrup, der skal indstille medlemmet til eksklusion, hvis medlemmet ikke efterkommer kommunens påbud, hvilket MZ foreligger lokalbestyrelsen.

Medlemmet skal forud for HB's stillingtagen til eksklusionen, partshøres i sagen.

6.4 På vegne af HB har FMS adspurgt foreningens advokat om, hvordan OF står i forhold til de påbud som Ballerup Kommune har fremsendt, og hvor OF er varslet dagbøder.

Advokat Michael Transø Schultz beskriver, at OF er berettiget til at opkræve bødeforlæg hos pågældende medlem, der er årsag til påtalen.

MW understreger, at nogle områder ikke har deklaration (som det blev beskrevet) men lokalplan.

7. Indkomne sager:

7.1 Indkomne forslag fra OF-Frølund til drøftelse i HB:

Vi skal hermed foreslå følgende;

1. FORSLAGET TRÆKKES DA DEN BESKREVNE ORDNING IKKE FINDES.

~~Ordningen med at bruge tidligere ansats-løn til at betale for syn ved salg, udover de 500 kr. sælger skal betale, ophører omgående og sælger skal betale samtlige udgifter desangående. Ligesom de selv betaler kvalitetssikring m.m.~~

2. Hovedkontoret udfærdiger en skrivelse til ejendomsmæglerne, hvor det fremgår at depositum ikke er en andelssum og afregnes separat over foreningen, mellem sælger og ny bruger af parcellen. Sælger/ejendomsmægler skal levere en målsat plantegning, med samtlige bygninger for der kan udfærdiges "en syn ved salg" erklæring.

Målet er at ejendomsmæglerne ikke må få provision af vores depositum, samt de gøres ansvarlig for lovligheden af det, de sælger. v/PO

Det besluttes, at kontoret fremover vedhæfter OF-folder i forbindelse med udarbejdelse af grundejerskema, som i forvejen udfyldes med størrelse på depositum. I forhold til målsatte plantegninger er det ikke ejendomsmæglerens opgave, men sælgers at udfærdige disse.

Kontoret har undersøgt hos de største ejendomsmæglere, at det er kutyme, at der aftales et fast salær ved salg og ikke en procentdel af salgssummen.

Debatten om depositum bringes op på et andet tidspunkt.

8. **Status på Dræn/Status på Vandafledning i OF. v/BO:**

Intet nyt til punktet.

9. **Status på Lokalplan med Ballerup Kommune. v/MG:**

9.1 OF har modtaget kopi af skrivelser fremsendt fra Ballerup Kommune til 10 medlemmer i OF-Ågerup vedr. observationer på forskellige datoer i februar 2023, hvor der efter kommunens opfattelse foregår helårsbeboelse.

Ballerup Kommune har henvendt sig til OF med denne bemærkning:

For god ordens skyld kunne vi se, at der er sneget sig en fejl ind i nogle få tro- og loveerklæringer til ejere af bebyggelse i OF Ågerup. De er rettet, og ejerne/brugere har fået en ny med korrekt skrevet vinterperiode.

Kontoret har efterfølgende stillet spørgsmål til Ballerup Kommune vedr. datoer for perioden hvor medlemmerne må opholde sig i fritidshuset:

Blot til orientering, så står der i deklARATIONEN for OF Ågerup § 3: bebyggelsen må kun anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1.april til 30.september.

Men i Lokalplan 053 § 3.2, står der: området må kun bebos i tidsrummet 1.april til 1.oktober.

Der har været stillet en del spørgsmål til de to slutdatoer, så er det 30.september eller 1.oktober der er gældende?

Ballerup Kommune har svaret:

I princippet er det perioden 1. april til 30. september, der er gældende i både i OF Harrestrup og i OF Ågerup.

Dette skyldes, at perioden også er anført i § 3, stk. 1 i gældende deklARATION af 24. september 1991 for OF Ågerup, og at denne bestemmelse, ud fra et lex posterior princip, går forud for, og supplerer, lokalplan 053, idet deklARATIONEN er vedtaget efter lokalplanen.

I praksis vil forskellen dog ikke have nogen reel betydning, set i forhold til Ballerup Kommunes håndhævelse af reglerne.

(lex posterior princip: Den yngste lov af to i øvrigt ligeværdige love går forud for den ældste).

9.2 Indkommet forslag fra OF-Frølund til drøftelse i HB.

Da det ikke fremgik af det fremsendte materiale, hvilke medlemmer dokumentet omhandlede, valgte HB ikke at behandle det fremsendte.

10. **M-Files. v/BO:**

Intet til punktet.

11. **Vedtægtsændringer 2024:**

11.1 Der er indkommet forslag til vedtægtsændringer 2024.

Disse vil blive behandlet på ekstra ordinært HB-møde søndag d. 03.09.2023

12. **Områderne:**

13. **Næste HB-møde:**

12.1 HB-vedtægts møde d. 03.09.2023 kl. 10:00 – 16:00 i Frølundes aktivitetshus.

HB-møde d. 25.09.2023 kl. 18:00. (spisning 17:30-18:00)

Afholdes: Gothersgade 158, 1123 København K

14. **Evt.:**

Formandskabet: Maria Garde, Inge Eiersted, Benedikte Agerskov/ Referatet udsendt d.11.09.2023.