



# Omegnens Fritidshaveforening

## Referat af HB-møde

Dato: Tirsdag d. 13.02.2024 kl.18:00-22:00

Afholdes: OF, Gothersgade 158, 1123 København K

Deltagere:

OF Frølund	Palle Orth (PO)
OF Harrestrup	Eigil Staal-Nielsen (ESN)
OF Møllehøj	Thomas Grundahl (TG)
OF Lynæs	Mads Willads Petersen (MWP)
OF Torup	Sune Højrup Petersen (SHP)
OF Vesterlyng	Morten Schak Nielsen (MSN)
OF Kvistgård	Elisabeth Windfeld (EW)
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)
Kontoret	Benjamin Egedal Skriver Thorè (BEST) Referent

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af mødeleder og referent
3. Godkendelse af referat af d. 15.01.2024
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 til mødet.

## 2. Valg af mødeleder og referent

MG blev valgt som mødeleder, og BEST som referent.

## 3. Godkendelse af referat af d. 15.01.2024

Referatet godkendt.

## 4. Økonomi:

4.1 HB bedes godkende budgetopfølgning samt bilagskontrollanternes protokollat for 4.Kvt. 2023.

Bilag 1. v/TP.

### **Budgetopfølgningen blev enstemmigt godkendt af HB.**

TP laver en orientering om sammensætning af egenkapitalen til HB.

## 5. Løbende sager:

PO efterlyser det punkt vedr. forsikring og grundværdi, som burde være på dagsordenen iht. referat fra sidste HB-møde.

MG beklager, at punktet ikke er kommet med. Det kommer med til næste møde, og Frølund får svar på deres forsikring spørgsmål snarest.

## 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-conomic, som de vil få refunderet af hovedkontoret.

Lynæs og Torup er ved at komme på. Sagen afsluttet?

**Begge områder er kommet på, og punktet er afsluttet.**

## 6.2 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 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.

Bestyrelsen i OF-Harrestrup var af den mening, at sagen om dagbøder skulle genoptages, efter at have været sat i bero, pga. Lokalplan 182, (da medlemmet havde henvendt sig til Ballerup Kommune og bedt kommunen overveje, at tage skiffer som udvendig beklædning med i den nye lokalplan) og at sagen derfor skulle behandles om en eksklusionssag på baggrund af pengeskyldigt beløb.

For at få sagen undersøgt på et oplyst grundlag, har FMS stillet spørgsmål til foreningens advokat Michael Transø Schultz. Spørgsmål der er stillet:

*FMS vil derfor gerne have din vurdering af sagen, om det er en fordel for OF, (1) at starte sagen om dagbøder op igen, og dermed kan medlemmet ekskluderes på baggrund af et pengeskyldigt beløb – eller (2) vil det være en fordel at starte eksklusionssagen på, at medlemmet ikke overholder deklarationens/servituttens bestemmelser ?*

*FMS ønsker den løsning der er bedst for OF, i betragtning af de tidligere sager (eksklusion på baggrund af pengeskyldigt beløb).*

Der er d. 30.10.2023 indgået information fra lokalbestyrelsen:

Der oplyses, at medlemmet nu er i gang med at nedtage yderbeklædningen.

Medlemmet har d. 13.11.2023 informeret om, at huset er sat til salg.

Kontoret har modtaget en underskrevet købsaftale, hvori det fremgår, at huset er solgt d. 10.11.2023. Da Ballerup Kommune ikke har godkendt lovliggørelsen af huset, afventer OF en endelig godkendelse fra Ballerup Kommune, før nyt overdragelsesdokument kan underskrives.

Ballerup Kommune har varslet, at der vil blive udført tilsyn på parcellen d. 04.01.2024.

Kommunen har konstateret, at ingen af tingene er bragt i orden.

Afventer der kommer et nyt påbud – kommunen er kommet med en vejledning til medlemmet om, hvordan de kan lovliggøre huset.

**BO oplyste, I erklæring ved salg forpligtes køber til, at opsætte ny lovlig yderbeklædning senest 3 måneder efter overtagelsesdato efter påbud af kommunen. Ballerup Kommune har fremsendt en godkendt lovliggørelse af ejendommens beboelsesareal.  
Sagen betragtes som afsluttet.**

**7. Indkomne sager:**

7.1 HB bedes behandle denne sag vedr. betaling af en vandregning på kr. 101.518,00:

HB bedes beslutte om medlemmet i OF-Harrestrup, kan afdrage beløbet med kr. 5.000,00 pr. måned i 20 mdr., som medlemmet har foreslået.

FMS foreslog medlemmet at starte tilbagebetalingen, så der var gang i afdragene indtil HB havde behandlet sagen.

Medlemmet har indbetalt kr. 5.000,00 i januar mdr.

**HB vedtog enstemmigt, at medlemmet kan afdrage beløbet med kr. 5.000,00 pr. mdr. i 20 måneder, og at det fulde beløb skal være indbetalt indenfor 20 måneder.**

7.2 FMS har fremsendt nedenstående henvendelse fra OF-Harrestrup til behandling i HB:

OF-Harrestrup har henvendt sig til FMS vedr. vandbrud:

Asynjevej 7 havde et vandbrud i 2022, hvor der ved årets afslutning blev registreret et Forbrug på 1.863 m<sup>3</sup>. Vi har på sædvanlig vis søgt om refusion for vandaflædningsafgiften, da vandet ikke er løbet i kloak.

Anmodningen om refusion er afvist af Novafos ad flere omgange. Til sidst blev det afvist, da der ikke er tale om en skjult skade. Medlemmet havde ikke lukket for vandet. Medlemmet har forsøgt at gå til flere advokater for at føre sagen mod Novafos i forhold til det principielle i at skulle betale vandaflædningsafgift og dermed betale for rensning af det vand, der reelt er sivet gennem gulvet og ned i jorden. Der er imidlertid ingen advokat vil hjælpe hende, da det er foreningen, der er Novafos' kunde. Medlemmet er derfor af advokaterne blevet rådet til at bede foreningen om at gå til advokat med sagen.

Medlemmet bebrejder i øvrigt bestyrelsen, at der ikke er gjort *indsigelse*, men blot søgt om *refusion*. Henset til det principielle i sagen - og da det jo nok ikke er det sidste

medlem, der glemmer at lukke for vandet - finder bestyrelsen i OF Harrestrup det interessant at få afklaret, om Novafos' praksis med at opkræve afledningsafgift for vandskader, hvor vandet ikke er ledet i kloak, er lovlig.

Henset til at problematikken kan være relevant for alle lokalafdelingerne, foreslår vi, at

hovedforeningen afklarer spørgsmålet med foreningens advokat.

Vi har samtidig under et møde med medlemmets ægtefælle i dag opfordret til, at de kontakter kontoret i forhold til indgåelse af en afdragsordning.

Der vedhæftes bilagsfil, som tidligere har været sendt til medlemmet. Novafos' afslag er på side 30. Endvidere vedhæftes mail fra VVS, der beskriver skaden. Bilag 2 v/MG

**FMS rådfører sig hos advokat om problemstillingen.**

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

Torsdag d. 15.2.24. er der planlagt møde i Harrestrup med Morel, kommunen, bestyrelsen og FMS vedr. vandafledningsprojektet i Harrestrup.

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

9.1 Ballerup Kommune har fremsendt en mail hvori de spørger til, hvor de kan fremsende en anmodning om vandforbrug i henhold til CPR-lovens § 10. Bilag 3.

**FMS undersøger, om Ballerup kommune har hjemmel til at indhente oplysninger om forbruget.**

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

10.1 BO har undersøgt fremsøgning af dokumenter i M-Files og har ikke fundet problemer med, at søge dokumenter frem på datoen f.eks. 2024-01-15.

**MWP har stadig problemer med søgningen, og EW har også haft problemer.  
Dette undersøges af kontoret.**

## **11. Vedtægtsændringer 2024:**

MG fremlagde det endelige dokument med HB's forslag til vedtægtsændringer.

Efter lidt justeringer blev det endeligt godkendt, og det uploades 14.2.24 til M-files, hvor områderne kan hente det, så det kan vedhæftes indkaldelserne til generalforsamlingerne, hvor forslagene skal behandles under dagsordenens pkt. 6.

## **12. Områderne:**

12.1 I forhold til den kommende kongres, tolker den siddende hovedbestyrelse § 13-3 som, at de 5 medlemmer af lokalbestyrelsen, der er faste delegerede, kan erstattes med en bestyrelses suppleant i tilfælde af frafald.

Stemmer imod: 0

Stemte for: 10

Stemte blankt: 1

**Denne tolkning blev dermed vedtaget for den kommende kongres.**

12.2

PO fra Frølunde meddelte, at dette møde blev det sidste HB-møde han deltog i, og at der ville komme nye kræfter til. PO blev givet en klapsalve for mange års godt arbejde.

## **13. Næste HB-møde:**

13.1 HB-møde d. 03.04.2024 kl. 18:00. (spisning 17:30-18:00)

Afholdes: Gothersgade 158, 1123 København K

14. **Evt.:**

Husk i indkaldelserne til generalforsamlingerne:

- HB's forslag til vedtægtsændringer under Dagsordenens pkt. 6 "Forslag".
- Dagsordenens pkt. 10 – Valg af delegerede.  
(Der vælges ikke suppleanter jf. § 13-3)