

REFERAT

af den stiftende generalforsamling

for

Grundejerforeningen POTENTILVEJ

der blev afholdt onsdag den 24. september 2003 kl. 17.30 hos Lind & Risør A/S, Erik Husfeldts Vej 9, 2630 Taastrup.

I henhold til dagsorden for den stiftende generalforsamling, blev der foretaget følgende:

Ad 1: Salgschef Henrik Ankersen, Lind & Risør A/S, bød velkommen og præsenterede de fremmødte og herunder

Byggeleder Svend Åge Marboe,
Boligøkonom Karina Christoffersen,
Projektchef Thomas Uldall,
Salgschef Henrik Ankersen,
alle Lind & Risør A/S, samt
Advokat Steen Schierbeck, Steen Schierbeck Advokatfirma, København, Lind & Risør's advokat.

Ad 2: Advokat Steen Schierbeck blev valgt som dirigent og konstaterede, at 20 boliger var til stede, samt at skriftlig indkaldelse var udsendt d. 25.08.2003 og senere til i alt 25 boliger med angivelse af dagsorden og vedlagt vedtægter for Grundejerforeningen POTENTILVEJ, deklaration om pligt til medlemskab af Grundejerforeningen POTENTILVEJ samt endeligt skøde fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen POTENTILVEJ vedr. fællesarealer.

Ad 3: Henrik Ankersen og Thomas Uldall orienterede om grundejerforeningen og herunder om dens medlemmer og om overdragelse af fællesarealer til Grundejerforeningen POTENTILVEJ samt deklaration om pligt til medlemskab af grundejerforening (servitut- og pantstiftende).

Henrik Ankersen fortalte, at grundejerforeningens område af Lind & Risør A/S sælges i 2 etaper, hvor 1. etape er forsynet med røde tage, medens 2. etape har sorte tage. I 1. etape etableres 23 boliger, hvoraf 6 endnu ikke er solgt, medens salget af 2. etape star

tede for ca. 1 måned siden. Kun 4 boliger i denne etape er endnu ikke solgt. Eksisterende prøvehus ligger i 1. etape, og nyt prøvehus vil blive valgt ved lejlighed.

Thomas Uldall fortalte om områdets historiske forløb og gennemgik i den forbindelse kortbilag 3 fra lokalplanen, lokalplan 2.27 Kragehave Vest. Området er betegnet Kragehave Vest, etape 4 og 5. Naboområdet betegnet etape 6 indeholder villabebyggelse. Grundejerforeningen for denne 6. etape blev stiftet i sidste uge, og Thomas Uldall udleverer listen over bestyrelsesmedlemmerne til dirigenten til videreekspedition til bestyrelsen i Grundejerforeningen POTENTILVEJ. I den sydlige del af etape 3 og i etape IIa etableres ligeledes klyngehuse/dobbelthuse. Området forventes betegnet etape B med bolignr. 36-49 og nr. 50-61. Denne etape ventes udbudt til salg om et halvt års tid. Resterende etape, såkaldt etape 3, ventes at blive betegnet som etape II med 12 villaejendomme, bolignr. 82-93. Høje-Taastrup Kommune har i skrivelse af 26. november 2002 til dirigenten meddelt, at kommunen principielt kan godkende den fremsendte vedtægt for Grundejerforeningen POTENTILVEJ, der samtidig vil danne grundlag for de øvrige vedtægter i området. Kommunen meddeler dispensation til at opdele grundejerforeningerne således, at der oprettes selvstændige grundejerforeninger for etaperne I og II samt A og B. Endelig meddeler kommunen, at den overordnede grundejerforening vil blive oprettet, når yderligere en grundejerforening er etableret. Oversigtskort, påtegnet af kommunen, vedhæftes dette referat.

Thomas Uldall fortalte endvidere, at Frøgårds Alle er offentlig og ejes af kommunen. Resterende veje og stier i området er private og udføres af Lind & Risør A/S i henhold til belægningsplanen. Støjbolden er udført og beplantes for tiden. Det overvejes af Lind & Risør A/S at undlade opsættelse af støjskærm, såfremt eksisterende støjbold viser sig at være tilstrækkelig. Det er dog muligt, at eksisterende beplantning yderligere suppleres i stedet for opførelse af støjskærm.

På forespørgsel oplyste Svend Åge Marboe, at han forventer, at der foretages yderligere støjmålinger i løbet af de kommende måneder. Herefter beslutter Lind & Risør A/S, hvorledes der forholdes med evt. opsættelse af støjskærm.

Forslag til lokalplan 2.27.1 Kragehave Nord blev bragt i offentlig høring i mandags. Udkastet udleveres til bestyrelsen med henblik på dennes eventuelle kommentarer overfor kommunen. Udkastet kan også hentes på kommunens hjemmeside eller ved henvendelse direkte til i kommunen. Området, omfattet af dette forslag til lokalplan, er igangsat tidligere end forventet, og byggeri må ventes udbudt i licitation.

Herefter gennemgik Thomas Uldall oversigtsplan over områdets etape 4 og 5, d.v.s. det område, grundejerforeningen overtager ved endeligt skøde. Købesummen bliver 0 kr. Det er udgangspunktet, at Lind & Risør A/S intet foretager i relation til den del af arealet, der omfatter sø og nærliggende vådområde, idet grundejerforeningen forestår og bekoster foranstaltninger for dette område. Lind & Risør A/S har dog besluttet at foretage en vis oprensning af vådområdet og genbeplantning i samarbejde med amtets biolog, der følger dette arbejde. Lind & Risør A/S afgør, i hvilket omfang dette sker. Stien i udkanten af området mod Roskildevejen vil ikke blive anlagt af Lind & Risør A/S. Der er tale om en offentlig sti, som ligger uden for området, og drøftelser om evt. anlæg pågår mellem Lind & Risør A/S og kommunen. Resultatet kendes således ikke endnu.

I henhold til lokalplan 2.27 er der krav til udstykker om samlet beplantningsplan for hele lokalplanområdet. Thomas Uldall foreviste skovbælte og områder, hvor der tilplantes med ligusterhække. Også i etape 6, villabebyggelsen, forventes grundejere at plante ligusterhække, ellers bøgehække. Thomas Uldall oplyste, at kommunen gerne ser, at fællesarealerne af grundejerforeningerne beplantes i overensstemmelse med navneangivelserne i lokalplanområdet, Løvefodvej, Lavendelvej og Potentilvej. Kopi af disse planter blev i farver forevist under generalforsamlingen.

Lind & Risør A/S har erhvervet det samlede areal fra et tidligere byggefirma. Lind & Risør A/S ejer også arealet mod vest, ca. 20.000 m², matr. nr. 5 cz Kragehave by, Høje-Taastrup. Dette område kan indtil videre tilbydes vederlagsfrit benyttet af grundejerforeningerne i lokalplanområde 2.27, såfremt der fremsættes skriftlig anmodning derom, og herunder til f.eks. boldbane el.lign. på nærmere betingelser, som fastsættes af Lind & Risør A/S i samråd med de(n) enkelte grundejerforening(er). Også etape 6, villabebyggelsen, har fået dette tilbud. Det er hensigten med arealet, at dette på et tidspunkt søges bebygget. Der må i så fald forventes etableret vejadgang gennem grundejerforeningens område.

X Reglerne i Naturbeskyttelsesloven gældende for søområdet skal følges. Grundejerforeningen kan tilrettelægge sin indsats efter nærmere drøftelse med amtet. X

Lind & Risør A/S havde ønsket området udbygget tættere end sket, men områdets udbygning er sket efter kommunens ønsker, således at dette fremtræder mere åbent end påtænkt af Lind & Risør A/S.

Ad 4, 5
og 6.

Det blev enstemmigt besluttet at stifte foreningen, Grundejerforeningen POTENTILVEJ, samt at godkende vedtægterne for grundejerforeningen, reference 250803-5, principgodkendt af kommunen, alene med den ændring, at vedtægternes § 21, stk. 1. 2. punktum, bliver sålydende: "*Første regnskabsår løber dog fra foreningens stiftelse og til 31/12 2004.*"

Alle grundejere indmeldte sig i Grundejerforeningen POTENTILVEJ.

Ad 7, 8, 9,
10 og 11.

Dirigenten gennemgik og oplæste vedtægternes § 18, stk. 1 og 2, § 19, stk. 2, og § 21, stk. 2.

Efter præsentation og afstemning blev følgende enstemmigt valgt:

Formand:

Brian Hansen
Diamantvej 15
3650 Ølstykke
Tlf.privat: 47 17 56 65
Tlf.arbejde: 44 54 02 02
Mobil: 40 27 32 22
E-mail: brian.hansen@leica-geosystems.com

Bestyrelsesmedlemmer:

Ulla Marcussen
Piletoften 9
2630 Taastrup
Tlf.privat: 43 71 14 10
Mobil: 21 21 01 29
E-mail: ulla@marcussen.com

René Rhodin Erichsen
Klosterengen 117 D
4000 Roskilde
Tlf.privat: 46 36 22 00
Tlf.arbejde: 33 42 82 87
E-mail: rene@erichs1.dk

Suppleanter:

René Hasly
Potentilvej 17
2630 Taastrup.
Tlf.privat: 43 99 00 05
Tlf.arbejde: 77 32 50 91
E-mail: hasly@kommuneforsikring.dk

Frede Pallesen
Røjlevangen 42
2630 Taastrup.
Tlf.privat: 43 99 99 34
Tlf.arbejde: 70 24 94 69
E-mail: fredep@post2.tele.dk

Ad 10:

Generalforsamlingen valgte ikke nogen administrator.

Ad 11:

Generalforsamlingen valgte enstemmigt som

Revisor:

Jens Damsgaard
Torslundevej 5
2635 Ishøj
Tlf.privat: 43 9913 41
Tlf.arbejde: 33 77 33 35
E-mail: bio@di.dk

Revisorsuppleant:

Kim Larsen
Potentilvej 1
2630 Taastrup.
Tlf.privat: 43 99 89 88
Tlf.arbejde: 43 22 88 09
E-mail: kim.larsen@fiat.com

Ad 12:

Thomas Uldall forelagde forslag til årligt budget for bidrag for Grundejerforeningen POTENTILVEJ, 04.09.2002, med bidrag første år pr. ejendom ved 35 boliger, kr. 2.400,00. Thomas Uldall gennemgik posterne og henledte opmærksomheden på, at budgettet kun er et arbejdsredskab, og et forslag, som skal justeres i takt med de erfaringer, som opnås om de faktiske udgifter.

I forbindelse med gennemgangen af de enkelte poster fremkom Thomas Uldall med sine bemærkninger:

- Kloak, vej- og stivedligeholdelse, kr. 16.000,00.

Der vil næppe blive trukket meget på posten i de første år. Kloakvedligeholdelsen ventes at udgå, da kommunen har givet tilsagn om at overtage kloakkerne og at forestå vedligeholdelsen. Thomas Uldall foreslår dog, at posten bibeholdes, således at opsparing søges påbegyndt med henblik på vej- og stivedligeholdelse. Kommunens forventede overtagelse af kloakkerne indebærer bl.a. vedligeholdelse indtil stikbrønde på grund, således at stikledninger til hus og stikbrønde er i privat eje, hvoraf stikledning fra hus til grundgrænse ligger i privat regi, medens vejbrønde vedligeholdes af grundejerforeningen. Posten ventes således retteligt benævnt "vej- og stivedligeholdelse".

- Vej- og stibelysning, kr. 20.000,-.

Der er tale om erfaringstal, der er skønsmæssigt angivet. Der kan forekomme afvigelser fra det budgetterede, og vej- og stibelysningen søges af Lind & Risør A/S overdraget til NESA. Hvis NESA overtager denne, forhøjes elbetalingen via det individuelle brug, således at posten i grundejerforeningens regi udgår.

- Overordnet snerydning, kr. 22.000,-.

Arbejdet er budgetteret under forudsætning af udførelse ved privat vognmand i ca. 8 snevejrskdage á 4 timer á kr. 550,- excl. moms. Bestyrelsen overvejer foreliggende servicetilbud fra kommunen. Kommunens tilbud om pakkedækning, vil muligt reducere udgiften til grundejerforeningen. Opkrævning sker i så fald individuelt via de enkelte ejendommers skattebillet. Bestyrelsen drøfter tilbuddet med kommunen, og herunder om det er muligt at opnå kollektiv opkrævning via grundejerforeningen.

- Vedligeholdelse af fællesarealer, herunder fæled, sø- og skovbælter m.m. (materialer), kr. 25.000,-.

Der er alene budgetteret på grundlag af forventet materialeforbrug, og budgettet forudsætter, at arbejdet udføres af bebyggelsens beboere i en turnusordning eller i fællesskab efter nærmere aftale. Skal anlægsgartner ansættes, vil posten snarere blive i størrelsesorden kr. 250.000,- p.a. Beløbet, kr. 25.000,-, er således meget beskedent budgetteret. Bestyrelsen arbejder med spørgsmålet. Thomas Uldall henledte opmærksomheden på, at kommunen har en anden servicepakke (tilbud B). Hvad pakken omfatter, herunder udtrykket "græsabat", må afklares af grundejerforeningens bestyrelse. Bestyrelsen opfordres til nærmere forhandling med kommunen.

- Diverse, kr. 1.000,-.

Er budgetteret som en afrundingspost, som f. eks. dækker udgifter til porto, telefon, øl og vand til bestyrelsen.

Servicetilbudet fra Høje-Taastrup Kommune er vedhæftet dette referat.

Bestyrelsen overvejer også at tegne ansvars- og ulykkesforsikring og afklarer udgifterne derved. Udgiftsposter hertil er ikke indregnet i budgettet.

✓ Støjvolden etableres og beplantes af Lind & Risør A/S, medens driften derefter overtages af grundejerforeningen. ✓

Budgettet skal hen ad vejen tilpasses foreningens særlige behov. Generalforsamlingen besluttede, at første regnskabsår løber fra stiftelsen og til 31/12 2004.

Det blev enstemmigt vedtaget at godkende det foreslåede budget med bidrag i første regnskabsår pr. bolig kr. 2.400,- og uanset indflytningstidspunkter. Opkrævningen sker ved boligens færdiggørelse.

Der blev ikke truffet beslutning om betaling af indskud.

Lind & Risør A/S forestår og betaler vintervedligeholdelsen i vinteren 03/04. Derefter forestår og betaler Grundejerforeningen POTENTILVEJ vedligeholdelsen af området og uanset dettes beskaffenhed og/eller færdiggørelse.

Ad 13: Skøde fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen POTENTILVEJ vedrørende fællesarealer m.v. blev drøftet og gennemgået. Grundejerforeningens navn er angivet og c/o adressen ved formanden vil blive indsat. ✓

Efter besvarelse af diverse spørgsmål vedr. skødet blev dette enstemmigt godkendt.

Ad 14: Eventuelt.

Lind & Risør A/S's areal mod vest er beliggende i byzone, og der er for tiden ikke planer for området, medmindre grundejerforeningen måtte have ønske om vederlagsfri brug af dette på nærmere vilkår, fastsat af Lind & Risør A/S. På sigt er der ønske om at bebygge arealet.

Da spørgsmål og bemærkninger under eventuelt var besvaret og kommenteret, blev mødet hævet.

DOKUMENTER:

- Bilag 1. Medlemsfortegnelse med 24 (oprindelig 25) købere af i alt 35, herunder med kopi af oversigt over E-mail adresser og telefonnumre for medlemmerne.
- Bilag 2. Servicetilbud vedr. private fællesveje, Høje-Taastrup Kommune, Teknisk Forvaltning, Driftsafdelingen.