

REFERAT

af den stiftende generalforsamling

for

Grundejerforeningen Søholmen

der blev afholdt torsdag, den 7. maj 2015, kl. 17.00 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: Boligchef og byggerådgiver Claus Heje Olesen fra Lind & Risør A/S bød velkommen og præsenterede de øvrige fremmødte i panelet, herunder

anlægsingeniør Hans Pedersen,
projektchef Thomas Uldall fra Lind & Risør A/S samt
advokat Mads Schierbeck fra Nielsen & Thomsen Advokater, København, der er advokat for Lind & Risør A/S.

Claus Heje Olesen orienterede om status for byggeriet i området.

Ad. 2: Advokat Mads Schierbeck blev enstemmigt valgt som dirigent og referent. Det kunne konstateres, at købere af 19 (ud af 22) solgte huse var repræsenteret. Skriftlig indkaldelse var udsendt pr. e-mail den 8. april 2015 (enkelte senere på grund af efterfølgende salg) til købere af solgte huse, og vedlagt dagsorden for den stiftende generalforsamling, tillige med kopi af

- fuldmagt/erklæring fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen Søholmen vedrørende veje, stier og fællesarealer, matr.nr. 15u og 15v Måløv By, Måløv,
- matrikelkort af 3. juni 2014 udarbejdet af landinspektørfirmaet Hyldegaard,
- ejendomsvurdering 2014 for matr.nr. 15u og 15v Måløv By, Måløv,
- vedtægter tinglyst den af 11. november 2014 for Grundejerforeningen Søholmen med bilag 1 og 2, der er godkendt af Ballerup Kommune. Opmærksomheden henledes særligt på § 7, hvorefter foreningen forestår funktionen som spildevandslaug,
- vedtægter for GF Søndergård Syd (overordnet grundejerforening) af 25. oktober 2012,
- referat af generalforsamling i GF Søndergård Syd, dateret 29. oktober 2014,
- regnskab 2013 samt budgetter 2014 og 2015 for GF Søndergård Syd,
- lokalplan nr. 102.2, delområde B,
- Deklaration for jordkabelanlæg tinglyst den 28. oktober 2014,
- forslag til budget dateret 3. juli 2014, som tidligere er udleveret (bl.a. "Salgsmappen", faneblad 6),

- situationsplan, beplantningsplan samt kote- og belægningsplan, foreløbigt tryk.

Ad. 3:

Claus Heje Olesen foreviste bebyggelsesplanen og fortalte, at salget af de 27 rækkehuse pågår. Der er solgt 23, heraf 1 betinget, reserveret 2 til prøvehuse samt reserveret 1 til en køber, således at der p.t. er 1 hus til salg.

Med hensyn til TV-signal oplyste Claus Heje Olesen, at eksisterende aftale med YouSee eller andre skal opsiges, og tilmelding til kabel-TV sker via den overordnede Grundejerforening Søndergård Syd pr. e-mail sondergaardsyd@gmail.com og med angivelse af navn, adresse på Søholmen, tlf.nr., TV-pakke som ønskes samt indflytningsdag.

Hvis man i forvejen har internetaftale med YouSee skal man kontakte YouSee og aftale flytning af internetforbindelsen fra den gamle til den nye adresse.

Hvis man har anden internetudbyder og ønsker at flytte til YouSee, så skal man selv opsiges eksisterende internetaftale og kontakte YouSee direkte for aftale om ny internetforbindelse.

Hvis man har anden internetudbyder og ønsker at fortsætte med denne, skal man selv kontakte sin internetudbyder og aftale nærmere om muligheder og tidspunkt for flytning af internetforbindelsen.

Claus Heje Olesen mindede om, at usolgte boliger/udlejede boliger/prøveboliger fortsat ejes af Lind & Risør A/S, der er medlem og stemmeberettiget i grundejerforeningen, hvorfor al form for korrespondance i foreningen, herunder orienteringer, indkaldelse til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kontingentopkrævning m.v. tillige skal sendes til Lind & Risør A/S pr. e-mail lr@lr-hus.dk og således ikke må lægges i postkasser tilhørende usolgte/udlejede boliger eller prøvehuse.

På forespørgsel fra forsamlingen blev det oplyst, at såfremt beboere ønskede at få lagt fliser i haver, skulle disse beboere snarest rette kontakt til Hans Pedersen pr. e-mail, hpe@lr-hus.dk.

Thomas Uldall orienterede om områdets historik og i den forbindelse om udviklingen af området, som selskabet har erhvervet af Ballerup Kommune. Området har navn efter en nu nedbrændt gård. Færdigudbygget kommer området til at rumme ca. 750 boliger, heriblandt 3 seniorbofællesskaber, plejecenter, ældreboliger og handicapbofællesskab. Der findes også børnehus og hospice. Det samlede områdes boliger repræsenterer mange forskellige ejerformer: private parcelhuse, private ejerboliger, privat udlejning, almene boliger og andelsboliger.

Uldall fortalte om placering og planer for det kommende fælleshus, hvor Ballerup Kommune i april 2015 har indbudt til en totalentreprisekonkurrence. Af kommunens konkurrenceprogram fremgår bl.a., at der er 7 mio. kr. excl. moms til rådighed, og at ibrugtagning af huset ifølge hovedtidsplanen er den 15. november 2016.

Thomas Uldall beskrev lokalplanområdet, som er omfattet af lokalplan nr. 102.2, Ballerup Kommune. Grundejerforeningen Søndergård Syd blev dannet i 2005 med medlemspligt for

samtligte grundejere inden for lokalplanens område. Foreningen har til formål at varetage interesserne for beboerne i Søndergårdsarealets sydlige del; herunder at sørge for vedligeholdelse og drift af fællesarealerne og fælleshus som angivet i vedtægter Grunderforeningen Søndergård Syd. Herudover blev placering af legepladser i området angivet.

Uldall oplyste, at der i henhold til lokalplanen kunne stiftes grundejerforeninger for delområder, og at selskabet i overensstemmelse hermed har indhentet kommunens godkendelse af vedtægter for den omhandlede grundejerforening, GF Søholmen; vedtægterne er tinglyst pr. 11. november 2014. Det blev understreget, at stiftelsen af GF Søholmen ikke fritager for forpligtelsen til at være medlem af grundejerforeningen for hele området, Grundejerforeningen Søndergård Syd, og i den forbindelse henvises til § 4 i vedtægter for GF Søholmen.

Bestyrelse blev opfordret til, at kontakte Grundejerforeningen Søndergård Syd for afklaring af bl.a. omfanget af drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fællesarealer. Størrelsen af bidrag/indskud pr. ejendom til Grundejerforeningen Søndergård Syd andrager p.t. kr. 1.000, hvor Thomas Uldall oplyste, at beløbet medtages på kommende refusionsopgørelse overfor den enkelte køber. Det årlige kontingent pr. ejendom udgør p.t. kr. 3.000. I forbindelse med den kommende bestyrelses afklaring af omfanget af den overordnede grundejerforenings drift og vedligeholdelse, vurderes budget/kontingent i GF Søholmen, og evt. beslutning om justering heraf foretages på en generalforsamling.

Thomas Uldall beskrev nærmere fællesarealet som Lind & Risør A/S tilskøder vederlagsfrit til grundejerforeningen, som er beliggende på matr. nr. 15u, Måløv By, Måløv, hvor arealet andrager 1.675 m², heraf vej 1.384 m², samt matr.nr. 15v, Måløv By, Måløv, hvor arealet andrager 1.474 m², heraf vej 1.090 m², idet der blev henvist til matrikelkort af 3. juni 2014 fra Landinspektørfirmaet Hyldegaard, som medfulgte indkaldelsen.

Affaldssystemet for området blev beskrevet, herunder placeringen heraf. Det drejer sig om nedsænkede containere til husholdningsaffald, der placeres ved indkørslen til boligvængerne, således at de enkelte beboere bærer sit affald hen til en "indkast-studs" med opdeling i dagrenovation og papir.

Endvidere orienterede Uldall om, at ejendomsvurderingen vedrørende fællesarealet som ventet var fastsat til kr. 0.

Det blev påpeget, at ejendomsskatterne for de enkelte huse er steget i forhold til tidligere anslåede beløbsangivelser.

På forespørgsel fra forsamlingen blev det understreget, at tilskødningen af fællesarealet til grundejerforeningen ikke er udtryk for, at Lind & Risør A/S betragter fællesarealet for afleveret, idet opmærksomheden blev henledt på, at afleveringsforretning med købers bestyrelse og evt. tekniske rådgiver først afholdes, når fællesarealerne er færdiggjort. Det blev oplyst, at Lind & Risør A/S's arbejde med fællesarealerne, herunder etablering af beplantning sker under hensyntagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme, og grundejerforeningen overtager her-

efter vedligeholdelsesforpligtelsen, herunder for kloakker m.v. samt veje og stier incl. rende-
stensbrønde.

Thomas Uldall orienterede endvidere om, at grundejerforeningen tillige havde funktion som
spildevandslaug, der blandt andet omfatter regn- og spildevandsledninger samt brønde. Der
blev henvist til vedtægtens § 7 samt bilag 2 hertil med driftsinstruks for anlægget og med be-
skrivelse af og kortskitse over regn- og spildevandsanlægget.

Thomas Uldall orienterede om, at der i henhold til lokalplanen etableres samt udlægges p-
pladser. Den nærmere placering heraf blev angivet på bebyggelsesplan, og med oplysning
om, at p-pladserne ikke "øremærkes". På opfordring fra forsamlingen blev bestyrelsen opfor-
dret til at afklare muligheden for etablering af ladestander til elbiler med henblik på nærmere
drøftelse på kommende generalforsamling.

Fra forsamlingen blev der endvidere udtrykt ønske om, at der blev set på lokalplanens krav
vedrørende bl.a. markiser.

Uldall orienterede endvidere om tinglyste servitutter, herunder deklaration for jordkabelanlæg
tinglyst den 28. oktober 2014, som medfulgte indkaldelsen.

Thomas Uldall gennemgik endvidere vedlagte bilag 1 vedrørende ejerforhold til ledninger og
kabler m.v. og fortalte i den forbindelse følgende:

- 1) HMN naturgas I/S ejer gasanlæg til og med måler.
- 2) Vand leveres fra Forsyning Ballerup, der ejer anlæg til og med jordstoppane. Vandmåler
placeres i bryggers og ejes af Forsyning Ballerup.
- 3) TDC ejer telefonanlæg til og med monopolstik i teknikskab.
- 4) Antenneanlæg ejes af Grundejerforeningen Søndergård Syd.
- 5) DONG Energy ejer anlæg/elkabler i vej til og med forsyningsselskab, idet stikkabel og
måler ejers af den enkelte grundejer.
- 6) Vej- og stibelysning ejes af DONG Energy og består af 7 stk. armaturer placeret på 4
meter master samt 23 stk. armaturer på bøjlestander.
- 7) Grundejerforeningen Søholmen ejer kloak- og regnvandsledninger og brønde m.m. Ved-
ligeholdelse sker i henhold til driftsinstruks/bilag 2 til vedtægterne.

Endvidere oplyste Thomas Uldall om udformningen af fællesarealerne, og at der vil ske be-
plantning af fællesarealerne som angivet i lokalplanen og beplantningsplanen. Lind & Risør
A/S færdiggør under hensynstagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme etablering af be-
plantning for området, og grundejerforeningen overtager straks herefter vedligeholdelsesfor-
pligtelsen for foreningens område. Grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse her-
af.

Thomas Uldall oplyste, at grundejerforeningen betaler alle driftsudgifter vedrørende fælles-
arealer og anlæg fra overtagelsesdagen den 7. maj 2015 og mindede om, at Grundejerfor-
eningen Søndergård Syd – alternativt Grundejerforeningen Søholmen – som første regning

må forvente at modtage opkrævning vedrørende betaling for belysning af fællesarealerne. GF Søndergård Syd/Lind & Risør A/S sørger for vintervedligeholdelse af veje og stiarealer for kommende vinter 2015/2016. GF Søndergård Syd/GF Søholmen står for vintervedligeholdelse af veje og stiarealer for vinteren 2016/17 og frem.

På forespørgsel fra beboere orienterede Hans Petersen om, at der ved beplantning ikke benyttes "vandingsposer".

Endvidere blev det på forespørgsel fra beboere oplyst, at beplantning af hække m.v. sker i henhold til beplantningsplan.

- Ad. 4:** Det blev enstemmigt besluttet at stifte grundejerforeningen med navneangivelsen, Søholmen.
- Ad. 5:** De tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Søholmen blev enstemmigt godkendt. Vedtægterne er tillige godkendt af kommunen.
- Ad. 6:** Alle fremmødte købere i henhold til underskrevne købsaftaler med Lind & Risør A/S godkendte at være indmeldt i Grundejerforeningen Søholmen.
- Ad. 7, 8 og 9:** Dirigenten gennemgik og oplæste vedtægternes § 19, stk.1 og 2.

Efter præsentation, en pause og indstilling fra interesserede mødedeltagere blev følgende enstemmigt valgt:

Formand: Flemming West
Søholmen 19
2760 Måløv
Mobil: 30 93 27 37
E-mail: flemming_west@hotmail.com

Bestyrelsesmedlemmer: Gülsen Kocak
Søholmen 4
2760 Måløv
Mobil: 29 38 94 39
E-mail: gulsen2607@hotmail.com

John Edemann
Søholmen 5
2760 Måløv
Mobil: 22 24 66 85
E-mail: joedk1511@gmail.com

Marianne Marker-Villumsen
Søholmen 16

2760 Måløv
Mobil: 61 79 12 79
E-mail: mariannemarker@gmail.com

Per Hjortshøj
Søholmen 18
2760 Måløv
Mobil: 50 50 27 99
E-mail: per@m2konsulenten.dk

Suppleanter:

Rikke Louise Østergaard Reich
Søholmen 13
2760 Måløv
Mobil: 27 26 53 46/29 37 37 16
E-mail: rikke.reich@gmail.com

Mikal Bech From Stausholm
Søholmen 14
2760 Måløv
Mobil: 25 45 79 92/28 57 73 19

Der var enighed om, at suppleanter er velkommen til at deltage i bestyrelsesmøderne på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

- Ad. 10:** Generalforsamlingen valgte ikke administrator.
- Ad. 11:** Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at bringe en revisor og revisorsuppleant i forslag med henblik på valg ved kommende generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær.
- Ad. 12:** Thomas Uldall gennemgik fremsendt forslag til budget dateret 3. juli 2014. Gennemgangen omhandlede budget baseret på 2014-tal og med fuldført bebyggelse af 27 boliger.

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

- Kloak-, vej-, og p-plads- og sti-vedligeholdelse, herunder spildevandslaug. Budget: kr. 25.000.
Bestyrelsen blev opfordret til at kontakte Grundejerforeningen Søndergård Syd for nærmere afklaring af bl.a. omfanget af drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fællesarealer. I forbindelse hermed vurderes budget/kontingent i GF Søholmen, og evt. beslutning om justering heraf foretages på en generalforsamling. GF Søholmen har ejerskab til regn- og spildevandsanlægget, der blandt andet omfatter regn- og spildevandsledninger samt brønde, og foreningen forestår i sin egenskab heraf drift, vedligeholdelse og fornyelse af det fælles private regnvandsanlæg, hvorfor der må påregnes udgifter hertil. Tho-

mas Uldall anbefalede derfor, at posten fastholdes, således at der bl.a. sker hensættelse hertil.

- Kontingent til G/F Søndergård Syd, herunder til vej- og stibelysning og overordnet sne-rydning på vej og p-arealer. Budget: kr. 81.000.
Thomas Uldall oplyste, at beboerne i henhold til lokalplanen var pligtige medlemmer af Grundejerforeningen Søndergård Syd, og at det årlige kontingent pr. ejendom p.t. udgør kr. 3.000.
- Overordnet sne-rydning af stier, m.m. Budget: kr. 12.000.
Grundejerforeningen Søndergaard har oplyst, at denne forening står for overordnet sne-rydning m.v. Det er ikke endeligt afklaret, om denne forening også sørger for sne-rydning af stier, hvorfor der er afsat et beløb hertil, såfremt beboere ikke selv vælger at sørge for sne-rydning af stier.
- Vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder grønne områder, plantebælter, støttemure, m.m. (kun materialer). Budget: kr. 15.000.
Udgiften er alene budgetteret på grundlag af forventet materialeforbrug, og budgettet forudsætter, at arbejdet udføres af beboerne i en turnusordning eller i fællesskab efter nærmere aftale. På kommende bestyrelsesmøder afklares mulighederne/priser for ekstern bistand, hvorefter der træffes beslutning om anvendelse af eventuel ekstern bistand på en generalforsamling.
- Diverse udgifter. Budget: kr. 2.000.

I henhold til budgettet for 2014 udgør bidrag i første regnskabsår pr. bolig (27 boliger i alt) anslået kr. 5.000 og i øvrigt som angivet i budgettet. Thomas Uldall bemærkede, at forudsætningen om, at den offentlige ejendoms- og grundvurdering for fællesarealerne androg kr. 0,00, som ventet holdt.

Der er ikke medregnet udgifter til eventuel bestyrelsesansvars-, grundejeransvars og arbejdsskadeforsikring. Præmie hertil anslås i 2014 at andrage i størrelsesorden kr. 15.000 p.a.

Det er forudsat, at grundejerforeningen selv forestår administration og regnskab.

Det forudsættes endvidere, at der bliver etableret kabel-TV til husene fra grundejerforeningens fællesantenneanlæg i området og drift og vedligeholdelse hertil betales af hver ejer via signalafgiften direkte til grundejerforeningen Søndergård Syd som ejer anlægget.

Dong Energy ejer vej- og stibelysningsanlægget. Forbrugstal kendes ikke, og grundejerforeningen skal betale for driften, når anlægget er i drift, og opkrævning herfor forventes fremsendt af Dong direkte til Grundejerforeningen Søndergård Syds betaling.

Kommende udgifter til fælleshuset, som etableres i forbindelse med torvet i den nordlige ende af søen, er ikke medregnet i budgettet. Udgifterne kendes ikke p.t., og det er G/F Søndergård Syd og G/F Søndergård Nord som i fællesskab skal drive fælleshuset.

Det blev efter afstemning ved håndsoprækning og med overvældende flertal vedtaget at godkende budgettet dateret 3. juli 2014, og således at bidraget på kr. 5.000 opkræves for 2015 og fuldt ud uanset indflytningstidspunktet i 2015.

Ad. 13: Fuldmagt/erklæring vedrørende tilskødning af veje og fællesarealer fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen Søholmen blev drøftet og gennemgået med bemærkning om, at navne på bestyrelsesmedlemmerne vil blive indsat på side 1.

Fuldmagt/erklæring blev enstemmigt godkendt.

Ad. 14: Der blev fra forsamlingen forespurgt til markiser. Endvidere blev ladestandere til elbiler drøftet, ligesom evt. "øremærkning" af p-pladser blev vendt.

Der var i øvrigt generel stemning for, at bestyrelsen kontakter kommunen for nærmere afklaring af diverse myndighedskrav i lokalplan m.v.

Endvidere blev det indstillet, at bestyrelsen som en af de første opgaver følger op på at tegne bestyrelsesansvars-, grundejeransvars- og arbejdsskadeforsikring m.v.

Der blev derefter afholdt 1. bestyrelsesmøde.

Dokumenter:

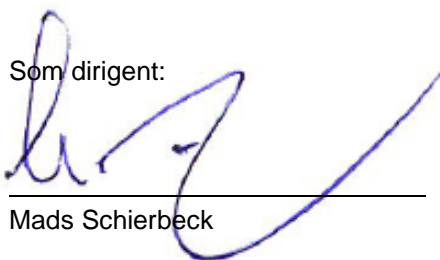
Bilag 1. Lind & Risør A/S' e-mail-oversigt af 15. september 2014 med oplysning om ejerforhold til bl.a. gas, vand, antenne, el, vej- og stibelysning og kloak.

Bilag 2. Medlemsfortegnelse for køberne af de 22 solgte huse, herunder med e-mailadresser og telefonnumre for fremmødte medlemmer.

Bilag 3. Et sæt vedtægter for Grundejerforeningen Søholmen, underskrevet af bestyrelsen.

Taastrup, den / 2015

Som dirigent:



Mads Schierbeck