

REFERAT

af den stiftende generalforsamling

for

Grundejerforeningen Gartnervænget

der blev afholdt onsdag, den 21. september 2016, 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

projektleder Klaus Nagel,
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 13 solgte huse var repræsenteret. Skriftlig indkaldelse var udsendt den 17. august 2016 (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 Gartnervænget vedrørende veje, stier, sø og fællesarealer med varmecentral, matr.nr. 12g Lyngby, Lyngby,
- parcelkort af 21. august 2015 udarbejdet af landinspektørfirmaet Hyldegaard vedrørende bl.a. fællesarealet,
- Ejendomsvurdering 2015 for fællesarealet samt brev af 22. marts d.å. fra Lind & Risør til Skatteankestyrelsen med begæring om ændring af ejendomsvurderingen til kr. 0, idet der er tale om et fællesareal,
- vedtægter for Grundejerforeningen Gartnervænget tinglyst den 23. oktober 2015 samt bilag 1 og 2 (excl. bilag 3 og 4 som tidligere er udleveret), der tillige er principgodkendt af Allerød Kommune. Opmærksomheden henledes særligt på § 7, hvorefter foreningen tillige forestår funktionen som varmelag,
- BBR-meddelelse af 16. januar 2016 for fællesarealer med varmecentral,
- naturgasaftale med HMN af august 2015,
- serviceaftale på gaskedlerne af september 2015,
- lokalplan nr. 2-312,
- forslag til budget dateret 15. juli 2015, som tidligere er udleveret,
- situationsplan, beplantningsplan samt kote- og belægningsplan, foreløbigt tryk.

Ad. 3: Claus Heje Olesen foreviste bebyggelsesplanen og fortalte, at 21 huse (ud af 23) var solgt – heraf 7 betinget – og der således er 2 ledige huse til salg.

Endvidere oplyste Claus Heje Olesen, at byggeriet forløb planmæssigt, og husene forventes afleveret i henhold til tidsplanen. Hække forventes plantet i løbet af november måned 2016 og for nogle huses vedkommende efter aflevering. "Før-aflevering" forventes gennemført ca. 1. måned før aflevering/indflytning.

Herudover fortalte Heje Olesen, at fællesarealerne forventes færdiggjort – herunder med etablering af asfaltbelægning og overkørsel samt opsætning af gadelamper og stibelysning – i løbet af efteråret 2016 og med forventet aflevering til december 2016. Der er i området etableret faskiner, og i den forbindelse tinglyses servitut herom på nærmere angivne ejendomme.

Thomas Uldall orienterede om områdets historik og i den forbindelse om den tidligere planteskole.

I forbindelse med erhvervelse af arealerne fra den tidligere ejer af arealerne/planteskolen indledte Lind & Risør A/S drøftelser med kommunen om områdets udvikling, der resulterede i opførelse af de omhandlede 23 huse. Området er omfattet af lokalplan nr. 2-312 ("Tæt-lav boligbebyggelse ved Allerød Planteskole").

Thomas Uldall beskrev lokalplanområdet, som afgrænses mod syd af Røglevej, mod øst af en rækkehusbebyggelse, mod nord af en anden rækkehusbebyggelse og mod vest af fritliggende boliger. Uldall orienterede endvidere om oprensning af konstateret mindre olieforurening i den sydlige del af området. Endvidere orienteredes om søen i den nordvestlige del af området, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor der ikke må ske ændringer i søens tilstand. Søen indhegnes med trådhegn incl. låge.

Herudover beskrev Uldall nærmere det fællesareal som Lind & Risør A/S tilskøder vederlagsfrit til grundejerforeningen, som er beliggende på matr. nr. 12 Lyng By, Lyng, og hvor arealet andrager 5.157 m², heraf vej 3.422 m², idet der blev henvist til matrikelkort af 21. august 2015 fra Landinspektørfirmaet Hyldegaard, som medfulgte indkaldelsen.

Thomas Uldall orienterede om, at der bl.a. etableres sandfangsbrønde, faskiner og forsinkelsesbassin til opsamling og forsinkelse af regnvand. Uldall oplyste, at grundejerforeningen havde vedligeholdelsesforpligtelsen herfor, og at der jævnlig skulle foretages rensning af blandt andet sandfangsbrønde. Uldall mindede om, at der ville blive tinglyst deklaration på en række af ejendommene.

Der blev fra en beboer spurgt til afledning af regnvand via faskiner, som Klaus Nagel oplyste var tilkøbet det offentlige spildevandssystem.

Thomas Uldall fremhævede endvidere, at grundejerforeningen tillige havde funktion som varmelag, der blandt andet omfattede drift, vedligeholdelse og fornyelse af den fælles var-

mecentral. Der blev henvist til vedtægtens § 7 samt bilag 2, 3 og 4 hertil vedrørende placeringen af den fælles varmecentral, monterings- og vedligeholdelsesvejledning samt betjeningsvejledning”. I den forbindelse fortalte Lind & Risør A/S om den indgåede serviceaftale med Vaillant. Efter generalforsamlingen er der den 23. september 2016 underskrevet en ny og enslydende aftale med Vaillant, som vedhæftes referatet, og hvor det bl.a. fremgår, at der løber en 4-årig garantiperiode. Lind & Risør A/S har betalt Vaillant for de første 4 år, som regnes fra installationen af anlægget i april 2016. Selvom foreningen overtager varmecentralen fra stiftelsen af grundejerforeningen, og der sker indflytning fra november 2016 og frem, oplyste Thomas Uldall, at Lind & Risør A/S afholder udgifterne til varmecentralen til og med udgangen af 2016. Endvidere oplystes, at Lind & Risør havde indhentet tilbud fra Codan – som blev udleveret til bestyrelsen på 1. bestyrelsesmøde samme aften efter stiftelsen – vedrørende forsikring af varmecentralen samt i øvrigt tilbud vedrørende bl.a. bestyrelsesansvars-, grundejeransvars- og arbejdsskadeforsikring. Bestyrelsen blev opfordret til hurtigst muligt at tegne forsikring for varmecentralen.

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

- 1) Den fælles blokvarmecentral er gasopvarmet med fjernvarmerør ud til de enkelte boliger, og grundejerforeningen ejer varmecentralen incl. fjernvarmerør i jord til og med stopventiler og måler i den enkelte bolig.
- 2) Vand leveres fra Lyng Overdrev Vandværk, der ejer anlæg til og med jordstopbane. Vandmåler placeres i bryggers og ejes af vandværket.
- 3) TDC kan uden etableringsomkostninger forsyne bebyggelsen med telefoni via fiberkabel. TDC ejer telefonanlæg til og med monopolstik placeret i bryggers.
- 4) Antenneanlæg ejes af YouSee til og med monopolstik, som placeres i bryggers. Husk at tilmelde i god tid inden indflytning, da der er ekspeditionstid hos YouSee – p.t. ca. 1 måned.
- 5) DONG Energy ejer el-kabler i vej/sti til og med forsyningselskab, idet stikkabel og måler ejes af den enkelte grundejer.
- 6) Vej- og stibelysning ejes af DONG Energy og består af 6 stk. armaturer placeret på 3,5 meter master samt 41 stk. pullert-armaturer. Strømforbrug og abonnement betales til DONG Energy.
- 7) Allerød Kommune/Forsyningen Allerød Rudersdal A/S ejer ledninger og brønde i veje og stier. Skelbrønde på de enkelte grunde ejes af den enkelte grundejer. Rørbassin incl. sandfangsbrønde under vej ejes af kommunen. Øvrige regnvandsledninger, brønde, faskiner og rendestensbrønde incl. stikledning til faskiner m.m. ejes af grundejerforeningen.

Endvidere oplyste Thomas Uldall om udformningen af fællesarealerne, og at der vil ske beplantning af fællesarealerne som angivet i lokalplanen og beplantningsplanen. Lind & Risør A/S færdiggør under hensynstagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme etablering af beplantning for området, og grundejerforeningen overtager straks herefter – forventeligt ultimo 2016 – vedligeholdelsesforpligtelsen for foreningens område. Grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse heraf, herunder sø og faskiner m.v.

Thomas Uldall oplyste, at grundejerforeningen betaler alle driftsudgifter vedrørende fællesarealer og anlæg fra overtagedesdagen den 21. september 2016 – dog undtaget varmecentralen hvor Lind & Risør betaler frem til udgangen af 2016 – og mindede om, at grundejerforeningens bestyrelse/formanden som første regning må forvente at modtage opkrævning fra bl.a. Vaillant og HMN Gashandel A/S vedrørende varmecentralen samt fra DONG for belysning af fællesarealerne. Thomas Uldall oplyste, at vintervedligeholdelse, herunder snerydning for kommende vinter 2016/17 og frem forestås af grundejerforeningen for foreningens regning.

Det blev anbefalet den kommende bestyrelse, at der blev oprettet særskilt konto for varmecentralen for bl.a. at øge overblikket. Det blev endvidere foreslået af en beboer, at bestyrelsen fremsendte aconto opkrævninger for en længere periode – f.eks. ½-års periode – for at gøre det lettere for bestyrelsen, og for at øge grundejerforeningens likviditet.

På forespørgsel fra beboere blev der oplyst om, at beplantning af hække m.v. sker i henhold til beplantningsplan, og at beplantning i skel mellem grunde i øvrigt sker i henhold til hegnsloven. Der blev også spurgt til beplantning af frugttræer/æbletræer.

Thomas Uldall orienterede om, at fællesarealet var vurderet til ca. kr. 1,3 mio., og at Lind & Risør A/S havde klaget og begæret værdien nedsat til kr. 0, da der er tale om et fællesareal. Det blev dog understreget, at den offentlige vurdering af fællesarealet meget vel kunne blive fastsat til en vis værdi på grund af den etablerede varmecentral, der er placeret på fællesarealet. Efter generalforsamlingen har Lind & Risør A/S modtaget vurderingsskema fra SKAT, som selskabet har udfyldt, og hvor de samlede udgifter til varmecentral/udhus er skønnet til ca. kr. 200.000.

- Ad. 4:** Det blev enstemmigt besluttet at stifte grundejerforeningen med navneangivelsen, Gartnervænget.
- Ad. 5:** Vedtægter for Grundejerforeningen Gartnervænget med bilag 1-4 – herunder § 7 hvorefter foreningen forestår funktionen som varmelag – blev enstemmigt godkendt. Det blev oplyst, at kommunen havde godkendt vedtægterne som tillige var tinglyst.
- Ad. 6:** Alle fremmødte købere i henhold til underskrevne købsaftaler med Lind & Risør A/S godkendte at være indmeldt i Grundejerforeningen Gartnervænget.
- 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: Birthe Porsild
Gartnervænget 1
3450 Allerød

Mobil: 40 14 73 55
E-mail: bporsild@gmail.com

Bestyrelsesmedlemmer:

Nancy Fuglsang
Gartnervænget 10
3450 Allerød
Mobil: 71 72 72 18
E-mail: nafuglsang@gmail.com

Henrik Linding Hansen
Gartnervænget 8
3450 Allerød
Mobil: 61 20 82 41
E-mail: lisoghenrik@hotmail.com

Jan Baumgarten
Gartnervænget 20
3450 Allerød
Mobil: 20 25 27 05
E-mail: helle.dyrlev@ericsson.com

Suppleanter:

Hongyan Sun
Gartnervænget 3
3450 Allerød
Mobil: 25 21 64 77
E-mail: hongyan-sun@hotmail.com

Anders Christiansen
Gartnervænget 23
3450 Allerød
Mobil: 29 23 91 03/29 71 50 62
E-mail: ac30@outlook.dk

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 valgte Anne Therese Dyhr (Gartnervænget 4, tlf. 22 95 22 01, anne.dyhr@hotmail.dk) som revisor og Hanne Gløet (Gartnervænget 14, tlf. 29 67 84 68, hanne.gloet@sol.dk) som revisorsuppleant.

Ad. 12: Thomas Uldall gennemgik fremsendt forslag til budget dateret 15. juli 2015. Gennemgang omhandlede budget baseret på 2015 tal og med fuldført bebyggelse af 23 boliger. Første regnskabsår løber fra stiftelsen den 21. september 2016 til 31. december 2016.

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

- Kloak-, vej-, og p-pladser- og stivedligholdelse, herunder faskiner, brønde og stikledninger. Budget: kr. 28.000.
Posten kan med seneste viden korrigeres til "vej-, p-plads- og stivedligholdelse" i forhold til tidligere budget, idet Allerød Kommune/ Forsyningen Allerød Rudersdal A/S overtager kloakanlæg. Dette indebærer en besparelse af de samlede udgifter, således at budgetposten indeholder en reserve. Thomas Uldall anbefalede, at posten fastholdes, således at der sker en opsparing i en form for "vejfond".
- Vej- og stibelysning. Budget: kr. 25.000.
Thomas Uldall oplyste, at anlægget ejes af grundejerforeningen DONG Energy og består af 6 stk. armaturer placeret på 3,5 meter master samt 41 stk. pullertarmaturer. Uldall oplyste endvidere, at den kvartalsvise abonnementspris i 2015 androg kr. 120,- ex. moms for armaturer og kr. 105,- ex. moms for pullertarmaturer. Endvidere mindedes om, at opkrævning snarest må forventes fremsendt til bestyrelsen, jf. ovenfor.
- Overordnet snerydning af veje, p-pladser, stier, m.m. Budget: kr. 25.000.
Foreningens veje og stiarealer samt p-pladser gruses og sneryddes, eventuelt efter aftale med privat vognmand. Udgiften i budgettet fra 2015 er anslået på baggrund af ca. 3 snevejrskdage á 3 timer á kr. 1.250 incl. moms. Grundejerforeningen skal sørge for vintervedligeholdelse for kommende vinter 2016/17 og frem.
- Vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder grønne områder, beplantning, hegn, sø m.m. (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.
- Drift af fælles blokvarmecentral (service, el og vand). Budget: kr. 20.000.
Posten er budgetteret på grundlag af naturgasaftale med HMN og service aftale med Vaillant. Lind & Risør A/S har betalt Vaillant for de første 4 år, som regnes fra installationen af anlægget i april 2016.
- Diverse udgifter. Budget: kr. 2.000.

I henhold til budgettet for 2015 udgør bidrag i første regnskabsår pr. bolig (23 boliger i alt) anslået kr. 5.000 og i øvrigt som angivet i budgettet. Thomas Uldall anførte endvidere, at det forudsættes, at den offentlige ejendoms- og grundvurdering for fællesarealerne er kr. 0,00, hvilket imidlertid ikke er tilfældet, da den offentlige vurdering p.t. andrager ca. kr. 1,3 mio.

Selskabet har begæret vurderingen nedsat til kr. 0, men på grund af etableret varmecentral/udhus på fællesareal er det ikke sikkert, at begæringen vil blive fulgt. Såfremt fællesarealet vurderes af SKAT til et vist beløb, skal grundejerforeningen herefter betale grundskyld. Eventuelle omkostninger hertil er ikke medtaget i budgettet. Vurderes fællesarealet til f.eks. kr. 200.000, vil grundejerforeningens omkostning til grundskyld i 2016-tal andrage i alt kr. 4.560,00 p.a.

Der er ikke medregnet udgifter til eventuel bestyrelsesansvars-, grundejeransvars og arbejdsskadeforsikring. Præmie hertil anslås i 2015 at andrage i størrelsesorden kr. 15.000 p.a. Selskabet har indhentet konkurrencedygtigt tilbud fra Codan, som er udleveret til bestyrelsen til deres gennemgang og videreekspektion. Det blev bemærket, at varmecentralen/udhus hurtigst muligt skal forsikres.

Det er forudsat, at grundejerforeningen selv forestår administration og regnskab, herunder for den fælles blokvarmecentral samt foretager den månedlige/kvartalsvise/halvårlige opkrævning af a conto varmebidrag hos hver enkelt husejer, betaling af varme til udbyder samt udarbejdelse af årlig regnskab og budget.

Det forudsættes endvidere, at der bliver etableret kabel-TV til husene og drift og vedligeholdelse betales af hver ejer via signalafgiften til signaludbyderen, som ejer anlægget. Tilmelding skal ske i god tid før signal ønskes samt med oplysning om adresse m.v.

Det blev enstemmigt vedtaget at godkende budgettet dateret 15.07.2015 med ovennævnte justeringer, og således at det årlige bidrag fastsættes til kr. 5.000,-, idet bidrag forfalder fra det tidspunkt, hvor boligen er indflytningsklar. Første regnskabsår løber fra stiftelsen den 21. september 2016 og til den 31. december 2016.

Ad. 13: Fuldmagt/erklæring vedrørende tilskødning af veje og fællesarealer fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen Gartnervænget 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 forespurgt til beplantning, og der blev i den forbindelse henvist til lokalplanen og foreløbig beplantningsplan.

Der blev derefter afholdt 1. bestyrelsesmøde.

Dokumenter:

Bilag 1. Lind & Risør A/S' e-mail-oversigt af 24. august 2015 med oplysning om ejerforhold vedrørende ledninger og kabler m.v.

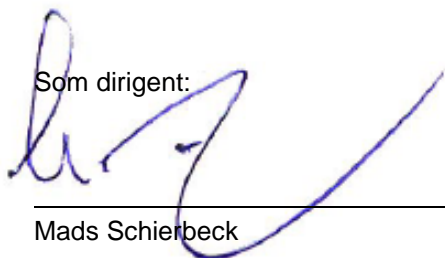
Bilag 2. Medlemsfortegnelse for køberne af de 14 solgte huse, herunder med e-mailadresser og telefonnumre for fremmødte medlemmer.

Bilag 3. Et sæt vedtægter for Grundejerforeningen Gartnervænget, underskrevet af bestyrelsen og med Kommunes påtegning, idet bemærkes, at vedtægterne tillige er tinglyst.

Bilag 4. Serviceaftale med Vaillant vedrørende gaskedler underskrevet pr. 23. september 2016.

Taastrup, den / 2016

Som dirigent:



Mads Schierbeck