

REFERAT

af den stiftende generalforsamling

for

Grundejerforeningen Asminderødhave

der blev afholdt torsdag, den 18. maj 2017, kl. 17.00 på Asminderød Kro, Asminderødgade 53, 3480 Fredensborg.

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

Salgschef Morten Bertelsen
anlægsingeniør Hans Pedersen fra Lind & Risør,
byggeleder Mads Peter Breinegaard fra Lind & Risør,
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 37 solgte huse var repræsenteret, heraf var 1 repræsenteret ved skriftlig fuldmagt. Skriftlig indkaldelse var udsendt pr. 26. april 2017 (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 Asminderødhave vedrørende veje, stier og fællesarealer, matr.nr. 5cd, Asminderød By Asminderød,
- matrikelkort af 24. august 2016 udarbejdet af landinspektørfirmaet Hyldegaard for fællesarealet matr. nr. 5cd, Asminderød By Asminderød,
- ejendomsvurdering 2016 for fællesarealet,
- reviderede vedtægter af 30. januar 2017 for Grundejerforeningen Asminderødhave med bilag 1-3, der er principgodkendt af Fredensborg Kommune. Opmærksomheden henledes særligt på § 7, hvorefter foreningen forestår funktionen som regnvandslaug,
- Lokalplan nr. F111 – ”for et boligområde ved Benediktevej”,
- Tillæg nr. 7 til Fredensborg Kommunes spildevandsplan 2011-2020,

- brev af 8. marts 2017 fra Fredensborg Kommune med tilladelse til nedsivning af tag- og vejvand i Asminderødhave på fællesarealet matr. nr. 5cd, Asminderød By, Asminderød,
- deklaration om kloak- og vandledning, regnvandsbassin samt servicevej tinglyst den 2. februar 2017,
- beplantningsplan samt kote- og belægningsplan, foreløbigt tryk,
- forslag til budget dateret 21. april 2016 (tillige medtaget i "salgsmappen").

Ad. 3:

Claus Heje Olesen foreviste bebyggelsesplanen og fortalte, at 33 huse i 1-plan (ud af 34) er solgt, hvoraf 4 er betingede – 1 er reserveret som kommende udstillingshus (nr. 52), der forventes åbnet i pinsen, jf. nærmere Lind & Risørs hjemmeside. Af de 36 rækkehuse i 2-plan er 10 solgt, heraf 2 betingede – 2 er reserveret som kommende udstillingshuse, som forventes åbnet primo september 2017, jf. nærmere Lind & Risørs hjemmeside. Af de 23 byggegrunde er 8 solgt, 1 er reserveret og 4 er reserveret til jorddepoter, som sættes til salg nu – 5 færdighuse er igangsat og sat til salg.

Heje Olesen mindede om, at så længe Lind & Risør har usolgte boliger – og såfremt Lind & Risør måtte udleje disse – er Lind & Risør A/S fortsat ejer af disse boliger og dermed 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 i Taastrup ved brev eller e-mail lr-hus@lr-hus.dk og således ikke må lægges i postkasser tilhørende usolgte/udlejede boliger eller prøvehuse.

Endvidere oplyste Claus Heje Olesen, at byggeriet forløb planmæssigt, og husene p.t. forventes afleveret i henhold til tidsplanen. Lind & Risør A/S' byggeleder Mads Peter Breinegaard/Robert Volder – for byggegrunde: byggeleder Kevin Helmersen – vil kontakte den enkelte køber ca. 2-3 uger før overtagelsesdagen med henblik på aftale af tidspunkt for overtagelse/aflevering.

Claus Heje Olesen orienterede endvidere om, at etablering af flisebelægning er i fuld gang på 1-plan rækkehuse, og at flisebelægning på 2-plan rækkehuse forventes igangsat i ca. uge 22. Opmærksomheden blev henledt på, at såfremt købere af 2-plan rækkehuse ønskede fliseareal i haven udvidet, skulle de snarest kontakte anlægsingeniør Hans Pedersen pr. e-mail hpe@lr-hus.dk.

Endvidere oplystes, at rullegræs for 1-plan rækkehuse går i gang nu og forventes etableret ved indflytning under hensyntagen til naturlig arbejdsrytme og vejrliget, og hvor etablering i vinterhalvåret som udgangspunkt ikke kan forventes. Rullegræs for 2-plan forventes igangsat primo august. Hække forventes plantet fra ultimo oktober til december 2017 og igen fra marts til april 2018, idet højden for hække for rækkehuse bliver ca. 80-120 cm (i stedet for oprindelig ca. 60-80 cm).

Claus Heje Olesen fortalte, at fællesarealer (matr.nr. 5cd, Asminderød By Asminderød) færdiggøres under hensynstagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme. Aflevering af fællesarealet

forventes p.t. at ske tidligst i efteråret 2018. Belysning forventes opsat i efteråret 2017 og færdigetableret inden årsskiftet. Byggepladshegn bliver formentlig stående det meste af 2017, dog således at der er adgang til området.

Endvidere bemærkede Heje Olesen, at græs på fællesarealer delvist sås, ligesom der plantes hække/buske, idet størstedelen af beplantning og færdiggørelse af fællesarealet forventes udført i efteråret 2018.

Herudover blev der orienteret om regnvandsbassiner og faskiner, der er gravet ned i fællesarealerne, og at regnvand fra husene generelt afledes til de grønne fællesarealer med henblik på nedsivning. Opmærksomheden blev henledt på, at dele af fællesarealer i henhold til gældende normer og krav kan fremstå fugtige, og i perioder – hvor der er meget nedbør – kan der stå vand indtil nedsivning har fundet sted.

Thomas Uldall orienterede om lokalplanområdet, hvor der i 1960'erne blev etableret en skole, Asminderød Skole med parkeringsplads. Fredensborg Kommune udbød i 2014 området, og Lind & Risør A/S erhvervede i den forbindelse området. Uldall fortalte om den nærmere udvikling af området, herunder nedrivning af skolen samt oprensning af forurening m.v.

Uldall fortalte om, at der i henhold til områdets lokalplan (Lokalplan F111 § 10) skulle oprettes en grundejerforening for samtlige ejere af ejendommene. Thomas Uldall beskrev nærmere de fællesarealer – herunder placering af bygning på fællesareal/"varmecentral" i vest – som Lind & Risør A/S tilskøder vederlagsfrit til grundejerforeningen, som er beliggende på matr.nr. 5cd, Asminderød By Asminderød. Matrikelkortet blev forevist, og hvoraf fremgår, at arealet andrager for 21.046 m², heraf vej og sti 12.129 m², jf. matrikelkort af 24. august 2016 fra Landinspektørfirmaet Hyldegaard som medfulgte indkaldelsen. Herudover oplystes om, der havde været afholdt en navnekonkurrence, hvor vejnavnet "Asminderødhavn" var blevet valgt.

I forbindelse hermed blev det oplyst, at fællesarealet tidligst forventes tilskødet grundejerforeningen, når evt. supplerende deklaration er tinglyst på fællesarealet. Thomas Uldall oplyste, at fællesarealer var vurderet til kr. 0 i henhold til seneste vurderingsmeddelelse, som medfulgte indkaldelsen. Det blev 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 bestyrelsen for Grundejerforeningen Asminderødhavn og dennes evt. tekniske rådgiver først afholdes, når fællesarealerne er færdiggjort.

Thomas Uldall fremhævede endvidere, at grundejerforeningen tillige havde funktion som regnvandslaug, der blandt andet omfattede drift, vedligeholdelse og fornyelse heraf. Der blev henvist til vedtægtens § 7 samt bilag 2, "Beboervejledning vedrørende løbende vedligeholdelse af regnvandssystemer og kort", samt bilag 3, "Kortskitse for regnvandssystemet". Herudover oplyste Thomas Uldall, at der rundt om det ene bassin med skrænter opsættes trådhegn af en højde på ca. 120 cm.

På baggrund af vedtægten bilag 3 beskrev Thomas Uldall, at der bl.a. ville blive etableret "nedsivningsbassin", "bassin" og faskiner, ligesom der blev henvist til tinglyst deklaration herom. Uldall oplyste, at der foretages rensning af regnvandsanlægget umiddelbart inden overdragelse/aflevering til grundejerforening, hvilket bekræftes af anlægsingeniør Hans Pedersen.

Fra forsamlingen blev spurgt til opsætning af hundehegn. Thomas Uldall har efter generalforsamlingen fulgt op herpå og kan præciserende oplyse følgende: Hundehegn opsættes som max 120 cm højt trådhegn og skal placeres på indersiden af hækken. Er hækken ikke plantet på opsætningstidspunktet, skal hundehegnet midlertidigt sættes i en afstand af minimum 1,0 meter fra skel, således at der sikres arbejdsplads for gartner til plantning af hæk. Det bemærkes, at hække mellem naboer plantes i skellinje, og hække ud mod veje, stier, fællesarealer og andet plantes ca. 30 cm fra skellinjen inden på egen grund. Der henvises i øvrigt til lokalplanens § 8.

Uldall foreviste på bebyggelsesplanen, hvor der var udlagt til bl.a. ophold/legeplads, som kan etableres af grundejerforeningen for egen regning og i henhold til kravene i lokalplanen. Fra forsamlingen blev det nævnt, at der var gode legepladser i naboområdet.

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

- 1) I/S NORFORS ejer anlæg til og med måler placeret i målerskab. Bygningen "varmecentralen", hvor den gasopvarmede blokcentral er placeret, ejes af G/F.
- 2) Vand leveres fra Fredensborg Forsyning A/S, der ejer anlæg til og med jordstophane. Vandmåler placeret i bryggers ejes af Fredensborg Forsyning A/S.
- 3) Internet-, antenne- og evt. telefonanlæg ejes af YouSee til og med monopolstik, som placeres i teknikskab. Ledninger Coax. Tilmelding skal ske i god tid før signal ønskes og med angivelse af **anlægsnummer 6026651**.
- 4) Radius Elnet (DONG Energy) ejer el-kabler i vej til og med forsyningskabe, idet stikabel og måler ejes af den enkelte grundejer.
- 5) Vej- og stibelysning ejes af grundejerforeningen og består af 42 stk. LED-armaturer monteret på 4,5 meter master langs veje samt 19 stk. LED pullertarmaturer langs stier, 1 stk. styreskab samt måler. Fredensborg kommune står for drift og vedligeholdelse. Grundejerforeningen afholder dog udgiften hertil, som beløber sig til ca. kr. 35.000 excl. moms/kr. 43.750 incl. moms pr. år. Lamperne forventes i drift til efteråret 2017, hvor første regning herfor forventes fremsendt til grundejerforeningen.
- 6) Fredensborg Spildevand ejer regnvandsledninger og brønde for tagvand og vejvand fra 1-plans gruppeboliger. Grundejerforeningen ejer regnvandsledninger og brønde for tagvand og vejvand fra 2-plan gruppeboliger samt vejvand fra villagrunde. Skelbrønde på de enkelte grunde ejes af den enkelte grundejer. Alle rendestens-/vejbrønde incl. stikledning til hovedledning ejes af grundejerforeningen. I øvrigt henvises til bilag 3 i vedtægterne samt beboervejledning til løbende vedligeholdelse af regnvandssystemer, udarbejdet af Dines Jørgensen & CO. A/S af 29. august 2016. Årlig udgift til drift af regn-

vandsanlæg ejet af grundejerforeningen beløber sig til ca. kr. 20.000 excl. moms/25.000 incl. moms pr. år.

Endvidere oplyste Thomas Uldall om udformningen af fællesarealerne, og at der vil ske beplantning af fællesarealerne som angivet i lokalplanen og beplantningsplanen, og at dette afhængig af vejrlig og naturlig arbejdsrytme formentlig kunne ske i løbet af efteråret 2018, hvor grundejerforeningen ville overtage vedligeholdelsesforpligtelsen for foreningens område.

Thomas Uldall orienterede om, at grundejerforeningen betaler alle driftsudgifter vedrørende fællesarealer og anlæg fra overtagelsesdagen den 18. maj 2017 og mindede om, at grundejerforeningens bestyrelse/formanden som første regning kan forvente at modtage opkrævning vedrørende betaling for belysning af fællesarealerne. Thomas Uldall oplyste, at Lind & Risør står for snerydning af fællesarealet for den kommende vinter 2017/2018, og at grundejerforeningen for egen regning står for vintervedligeholdelse/snerydning for vinter 2018/19 og frem.

- Ad. 4:** Det blev enstemmigt besluttet at stifte grundejerforeningen med navneangivelsen, Grundejerforeningen Asminderødhave.
- Ad. 5:** Vedtægter for Grundejerforeningen Asminderødhave med bilag 1-3 blev enstemmigt godkendt.
- Ad. 6:** Alle fremmødte købere i henhold til underskrevne købsaftaler med Lind & Risør A/S godkendte at være indmeldt i Grundejerforeningen Asminderødhave.
- 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 (de valgte nuværende adresser fremgår af vedlagte **bilag 2** med oversigt over medlemmernes nuværende adresser m.v.):

Formand: Martin Zacho Skanborg
Asminderødhave 54
3480 Fredensborg
Mobil: 29 72 66 43
E-mail: martinskanborg@hotmail.com

Bestyrelsesmedlemmer: Mogens Olsen
Asminderødhave 60
3480 Fredensborg
Mobil: 24 24 41 94
E-mail: mogensolsen@fastvnet.dk

Henrik Skovbo Østergård
Asminderødhave 5
3480 Fredensborg
Mobil: 22 64 24 14 / 42 12 27 81
E-mail: henrik-dk@hotmail.com

Suppleanter:

Niklas Laage-Petersen
Asminderødhave 2
3480 Fredensborg
Mobil: 53 63 82 48
E-mail: niklaslaage@gmail.com

Karsten Kold
Asminderødhave 48
3480 Fredensborg
Mobil: 60 22 56 98
E-mail: karstenkold@gmail.com

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 Niels Christian Froberg Nielsen – p.t. Drosselvang 15, 3450 Allerød (Asminderødhave 66, Fredensborg), tlf. 48 17 73 27/30 54 78 27 og niels@nfnnet.dk – som revisor, der bemyndiges til at vælge revisorsuppleant.
- Ad. 12:** Thomas Uldall gennemgik fremsendt forslag til budget dateret 21. april 2016. Gennemgangen omhandlede budget baseret på 2016-tal og med fuldført bebyggelse af 93 boliger.

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

- Kloak-, vej-, p-pladser og stivedligeholdelse, herunder regnvandsanlæg med ledninger, faskiner, bassiner, brønde, m.m. Budget: kr. 65.000.
Posten kan med seneste viden korrigeres til "vej-, p-pladser og stivedligeholdelse, herunder regnvandsanlæg med ledninger, faskiner, bassiner, brønde, m.m." i forhold til tidligere budget, idet Fredensborg Forsyning 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 opsparring i en form for "vejfond".

- Vej- og stibelysning + strøm til fælles bygning. Budget: kr. 50.000.
Thomas Uldall oplyste, at anlægget ejes af grundejerforeningen og består af 42 stk. LED-armaturer monteret på 4,5 meter master langs veje, 19 stk. LED-pullertarmaturer lang stier, 1 stk. styreskab samt måler. Uldall oplyste endvidere, at Fredensborg Kommune forestår drift og vedligeholdelse, og grundejerforeningen afholder udgifterne hertil, som skønnes at være årligt ca. kr. 35.000 excl. moms/ca. kr. 44.000 incl. moms. Det forventes således, at der også er indlagt en reserve i denne post. Kommunen har oplyst, at kommunens drift og vedligeholdelse sendes i udbud i foråret 2018. Grundejerforeningen skal stadig betale for udgifterne til drift og vedligeholdelse, uanset hvem der kommer til at stå herfor. Under alle omstændigheder anbefalede Thomas Uldall, at posten fastholdes, således at der skete en opsparring, i hvilken forbindelse det blev anbefalet, at der blev tegnet bestyrelsesansvars-, grundejeransvars- og arbejdsskadeforsikring m.v. Endvidere mindedes om, at evt. opkrævning for belysning måtte forventes fremsendt til bestyrelsen/formanden, jf. ovenfor.
- Overordnet snerydning af vej, p-pladser, stier, m.m. Budget: kr. 50.000.
Foreningens veje og stiarealer gruses og sneryddes, eventuelt efter aftale med privat vognmand. Udgiften i budgettet fra 2016 er anslået på baggrund af ca. 10 snevejrsdage á 4 timer á kr. 1.250,- incl. moms. Lind & Risør A/S forestår og betaler dog snerydning af veje og stier i kommende vinter 2017/2018. Resterende og fremtidig vintervedligeholdelse forestås og betales af Grundejerforeningen Asminderødhave.
- Vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder grønne områder, beplantning, hegn, skråninger, fælles bygning, lysanlæg m.m. (kun materialer). Budget: kr. 65.000.
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.
- Diverse udgifter. Budget: kr. 2.500.

I henhold til budgettet for 2016 udgør bidrag i første regnskabsår pr. bolig (93 boliger i alt) anslået kr. 2.500 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 er tilfældet, idet fællesarealerne blev vurderet til kr. 0,00 i henhold til seneste ejendomsvurdering.

Der er ikke medregnet udgifter til eventuel bestyrelsesansvars-, grundejeransvars og arbejdsskadeforsikring samt evt. forsikring til fælles bygning. Præmie hertil anslås i 2016 at andrage i størrelsesorden kr. 15.000 p.a. Thomas Uldall opfordrede til, at der tegnes sådan forsikring og bemærkede, at der bl.a. gennem Parcelhusejernes Landsforening kunne indhentes konkurrencedygtige forsikringstilbud.

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

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. Der blev mindet om, at tilmelding skal ske i god tid før signal ønskes og med angivelse af anlægsnummer 6026651.

Det blev enstemmigt vedtaget at godkende budgettet dateret 21.04.2016 med ovennævnte justeringer, og således at det årlige bidrag fastsættes til kr. 2.500,00, idet bidrag forfalder fra det tidspunkt, hvor boligen er indflytningsklar. Første regnskabsår løber fra stiftelsen den 18. maj 2017 og til den 31. december 2017.

Ad. 13: Fuldmagt/erklæring vedrørende tilskødning af veje og fællesarealer fra Lind & Risør A/S til Grundejerforeningen Asminderødhave 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 spurgt til afledning af regnvand, hvor der blev henvist til vedtægtens § 7 samt vedtægtens bilag 2 og 3.

Et medlem henlede opmærksomheden på, at der på Facebook er etableret et forum, "Asminderødhave", som medlemmerne opfordres til at tilmelde sig.

Endvidere blev der spurgt til etablering af legeplads, som skal ske for grundejerforeningens regning og i henhold til lokalplanen.

Der blev derefter afholdt 1. bestyrelsesmøde.

Dokumenter:

Bilag 1. Lind & Risør A/S' e-mail-oversigt af 10. maj 2017 med oplysning om ejerforhold vedrørende ledninger og kabler m.v.

Bilag 2. Medlemsfortegnelse for køberne af 42 solgte boliger, herunder med e-mailadresser og telefonnumre for fremmødte medlemmer.

Bilag 3. Et sæt vedtægter for Grundejerforeningen Asminderødhave med bilag 1-3.

Fredensborg, den / 2017

Som dirigent:

Mads Schierbeck