

## REFERAT

af den stiftende generalforsamling

for

**Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1**

---

der blev afholdt tirsdag, den 15. juni 2021, kl. 17.00 på Hotel Comwell Roskilde, lokale A auditoriet, Vestre Kirkevej 12, 4000 Roskilde.

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

**Ad. 1:** Boligchef Claus Heje Olesen fra Lind & Risør A/S bød velkommen og præsenterede de øvrige fremmødte i panelet:

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

samt i salen:

boligrådgiver Gitte Hein Bagger fra Lind & Risør A/S og  
boligrådgiver Betina Kristensen fra Lind & Risør A/S.

.

**Ad. 2:** Advokat Mads Schierbeck blev enstemmigt valgt som dirigent og referent. Det kunne konstateres, at købere af i ca. 60 solgte ejendomme var repræsenteret. Fremmødte købere der fremgår af **bilag 3** ("Kontaktoplysninger") gav samtykke til, at der sammen med udsendelse af referatet udsendes kontaktoplysninger med navne, adresser, telefonnumre og mailadresser. Skriftlig indkaldelse var udsendt pr. 18. maj 2021 (enkelte senere på grund af efterfølgende salg) til købere af solgte ejendomme, og vedlagt dagsorden for den stiftende generalforsamling – revideret dagsorden blev udsendt pr. 27. maj 2021 – tillige med kopi af

- vedtægter for Grundejerforeningen Schæfergårdsvej med bilag 1. Vedtægterne er påtegnet af Egedal Kommune pr. 11-5-2020,
- lokalplan nr. 53, "Smørum Vest - Byudvikling ved Schæfergården",

- forslag til budget, 9-3-2020, samt
- foreløbig situationsplan af 01.03.19, rev. 16.03.21,

Etape 1: situationsplan af 01.03.19, rev. 18.02.21,  
kote- og belægningsplan af 01.03.19, rev. 18.02.21,  
beplantningsplan af 01.03.19, rev. 18.02.21,

Etape 2-3: situationsplan af 15.08.19, rev. 16.03.21,  
kote- og belægningsplan af 15.08.19, rev. 04.05.21,  
beplantningsplan af 15.08.19, rev. 16.03.21,

Etape 4-5: situationsplan af 26.08.19, rev. 16.03.21,  
kote- og belægningsplan af 26.08.19, rev. 04.05.21,  
beplantningsplan af 26.08.19, rev. 16.03.21.

Der er tale om foreløbigt materiale og ændringer vil forekomme.

**Ad. 3:**

Claus Heje Olesen orienterede om, at byggeriet forløb planmæssigt, og at husene p.t. forventes afleveret i henhold til senest udmeldte tidsplaner. Alle huse på Skindengen/etape 1 var afleveret til tiden, og der blev bl.a. oplyst om forventet byggestart og indflytning i de kommende etaper (etape 1-7 – Lammeengen, Fåreengen, Vædderengen, Bedeengen, Uldengen og Gimmerengen), hvor alle udbudte ejendomme var solgt, ligesom alle ejendomme på Vædderengen (som endnu ikke er udbudt) var reserveret til ventelistekunder.

Det blev oplyst, at der etableres udstillingshuse på Skindengen 11 (er åbent) samt Lammeengen 73 (2-plans hus – forventes åbnet ultimo august 2021), Lammeengen 32 (1-plans hus – forventes også åbnet ultimo august 2021) samt Lammeengen 21 (forskydningshus – forventes åbnet foråret 2022), og at udstillingshusene tillige anvendes til brug for et byggeprojekt i Hillerød.

Endvidere oplyste Heje Olesen om udførelse af haveanlæg, hvor etablering af flisebelægning forventes gennemført inden indflytning – etablering af rullegræs færdiggøres under hensyntagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme, idet etablering dog tilstræbes omkring indflytning. Hække forventes plantet i efterår eller forår (plantesæson), og ligeledes under hensyntagen til vejrliget og naturlig arbejdsrytme. Der blev i øvrigt mindet om, at det er vigtigt, at den enkelte grundejer efter indflytning sørger for regelmæssigt at vande græsplæne og hække – og ikke mindst i tørre perioder – samt fjerne ukrudt i hækkene.

Med afsæt i kortbilag fortalte Heje Olesen om etablering af midlertidig renovationsordning/miljø-e på Lammeengen, som forventes anvendt frem til den kommende vinter 2021/2022.

Herudover blev der orienteret om, at den enkelte beboer inden indflytning selv skulle sørge for tilmelding til Smørum Kabelnet, herunder evt. bestilling af internetabonnement og TV-pakke. Router er præinstalleret i huset, og på bagsiden af routeren er angivet router-nummer

til brug for oplysning til Smørum Kabelnet. Anlægget udføres med coax-kabel og er forberedt med rør til fremføring af eventuelt fremtidigt fiberkabel.

Claus Heje Olesen fortalte endvidere om, at der for bebyggelse på etape 1, 2, 3 og 7 etableres underjordiske regnvandstanke for opsamling og genanvendelse af regnvand, og at der ovenpå disse regnvandstanke ikke må etableres tung ballast, f.eks. i form af biler, trampoliner og badebassiner m.v. Grundejerne skal sørge for vedligeholdelse af regnvandstankene, hvor filtre skal renses ca. hver 3. måned, ligesom der skal ske tømning/spuling ca. hvert 2. år.

For bebyggelse på etape 4, 5 og 6 etableres sedum-tage, som absorberer ca. 60-80 % regnvand, idet regnvandssystemet optager resterende regnvand. Grundejerne skal sørge for vedligeholdelse af Sedum-tagene, som skal eftergås 2 gange om året. Lind & Risør har indhentet tilbud af 8-6-2021 fra firmaet Malmos A/S, som etablerer sedum-tage, og tilbuddet udleveres til den kommende bestyrelse/formand på første bestyrelsesmøde, som afholdes umiddelbart efter gennemførelsen af den stiftende generalforsamling – vedligeholdelsesudgiften andrager i henhold til tilbuddet i størrelsesorden kr. 2.000 pr. hus.

For alle etaper/huse leveres varmepumpe, som etableres med enhed indvendigt samt udvendigt, hvor den enkelte grundejer ligeledes skal sørge for vedligeholdelse; rensning af filter – som kan foretages af grundejeren selv – skal ske hver 2.-3. måned, og herudover skal den enkelte grundejer rekvirere serviceeftersyn ca. hvert andet år af den indvendige og udvendige enhed. Et sådant serviceeftersyn andrager i størrelsesorden kr. 2-2.500, men kan formentlig reduceres til ca. kr. 1.500, såfremt beboerne etablerer en kollektiv eftersynsordning som omfatter et vist antal huse.

Heje Olesen foreslog, at den kommende bestyrelse kunne afklare, om der i grundejerforeningen var stemning for etablering af udvalg/underudvalg, som kunne etablere ordninger, hvor de beboere som måtte ønske det kunne deltage i fælles vedligeholdelsesordninger af regnvandstanke/sedum-tage/varmepumper.

Claus Heje Olesen mindede i øvrigt om, at den enkelte køber skulle tegne husforsikring fra dispositionsdagen.

Med hensyn til ibrugtagningstilladelse blev det oplyst, at disse udsendes af Lind & Risør via elektronisk dokumentmappe.

Der blev tillige orienteret om muligheden for reduktion i elafgiften, hvor en række krav skulle være opfyldt, herunder skulle boligen primært opvarmes via el (f.eks. varmepumpe) og boligen skulle korrekt registreres i BBR-registret med el/varmepumpe som primær varmeinstallation, hvorefter den enkelte grundejer kunne søge om reduktion i elafgiften hos den pågældende el-leverandør. Overstiger det årlige elforbrug 4.000 kWh reduceres elafgiften.

Endelig orienterede Heje Olesen om områdets vejnavne (Skindengen, Lammeengen, Fåreengen, Vædderengen, Bedeengen, Gimmerengen og Uldengen), hvor en "Gimmer" er et ungt hun-får, som endnu ikke har født, og en "Bede" er en kastreret vædder!

Der blev fra forsamlingen spurgt til eventuel etablering af legeplads, hvor det er grundejerforeningen, som selv skal stå herfor, herunder bekoste evt. indkøb og opsætning af legeredskaber.

Herefter orienterede Thomas Uldall om Lind & Risørs erhvervelse og den nærmere udvikling af området, som tog afsæt i rammerne i Kommuneplan 2017, og som mundede ud i lokalplan nr. 53, "Smørum Vest - Byudvikling ved Schæfergården". Uldall beskrev grundejerforeningens område, som udgør en del af lokalplanområdet, der i lokalplanen er benævnt del-/grundejerforeningsområde "A1". Lokalplanens delområde "A2" og "A3" ejes p.t. af Egedal Kommune og hovedparten af delområde "A4" ejes af Huscompagniet.

Der blev bl.a. forevist luffotos fra 2017, og Uldall fortalte, at Lind & Risør inden iværksættelse af byggemodning udførte arkæologisk prøvegravning, hvor der blev udgravet bebyggelse helt tilbage fra bl.a. Bondestenalderen (tiden 4.000 - 1.700 f.Kr.). Kroppedal Museum har forestået udgravningerne samt udarbejdet en rapport, som af interesserede kunne rekvireres hos Thomas Uldall.

Uldall beskrev med afsæt i kortbilag nærmere lokalplanområdet, som blandt andet omfatter grønne arealer, støjvolde, veje og stier, samt arealer med sø, eng og mose, som er udpeget som beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 3, der bl.a. fastlægger, at der ikke må foretages tilstandsændringer uden forudgående tilladelse/dispensation.

Endvidere blev der orienteret om, at der på lokalplanens arealer, bl.a. har græsset får og geder som har været med til at reducere den invasive plante, "kæmpebjørneklo", som Lind & Risør ligeledes har søgt reduceret ved opgravning og slåning. Det er pålagt Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1 at sørge for bekæmpelse af denne invasive plante i foreningens område, jf. i øvrigt vedtægtens § 6, stk. 2.

Der blev også oplyst om områdets regnvandsbassiner, som på det foreviste kortbilag betegnes "B1"- "B6", samt om underjordiske bassiner betegnet "B7"- "B9", der etableres med henblik på sikring mod oversvømmelse ved en af 100-års regnhændelse.

Thomas Uldall fortalte, at fællesarealerne, herunder støjvolde, veje og stier, er under udmatrering (udstykket fra matr.nr. 13h Smørumovre By Smørum og 14i Smørumnære By, Smørum) og forventes udstykket i ca. 6 matrikelnumre, som Lind & Risør tilskøder vederlagsfrit til grundejerforeningen, og hvor grundejerforeningen står for drift og vedligeholdelse. Fællesarealerne tilskødes løbende til grundejerforeningen, dog tidligst når der er sket udmatrering, og når særskilt offentlige ejendomsvurdering for de udstykkede arealer foreligger, samt når supplerende servitutter er tinglyst. Thomas Uldall oplyste, at fællesarealer sædvanligvis vurderes til kr. 0.

Uldall fortalte nærmere om grundejerforeningens formål og opgaver i henhold til vedtægternes § 6, hvor det bl.a. må forventes, at grundejerforeningen forestår funktionen som regnvandslaug.

Uldall understregede, at den kommende tilskødning af fællesarealer til grundejerforeningen ikke ville være udtryk for, at Lind & Risør betragtede fællesarealer for afleveret, idet opmærksomheden blev henledt på, at afleveringsforretning med købers bestyrelse og evt. tekniske rådgiver først bliver afholdt, når fællesarealerne er færdiggjort, og at grundejerforeningen først herefter overtager vedligeholdelsesforpligtelsen af fællesarealerne, herunder til vej og stier. Aflevering af fællesarealer, herunder veje og stier, forventes at ske successivt, således at der afholdes delafleveringer.

Thomas Uldall orienterede også om stamvejen, Schæfergårdsvej, evt. støjvolde samt de arealer som i øvrigt måtte blive fælles for hele lokalplanområdet – område A1 (G/F Schæfergårdsvej A1), Egedal Kommunes områder A2 og A3 samt "Huscompagniets" område A4. Stamvejen, Schæfergårdsvej, klassificeres som privat fællesvej og vil være offentlig tilgængelig for de fremtidige bebyggelser i hele lokalplanområdet.

Med hensyn til disse fællesarealer, herunder stamvejen Schæfergårdsvej som er fælles for hele lokalplanområdet, må det i overensstemmelse med lokalplanen og købsaftalerne forventes, at der stiftes et vejlaug/en overordnet grundejerforening, som herefter bl.a. fordeler udgiften til de øvrige grundejerforeninger i lokalplanområdet efter en af kommunen fastsat partsfordeling. G/F Schæfergårdsvej A1/køberne skal bl.a. være medlem af en sådan fælles overordnet grundejerforening/et vejlaug, der skal stå for drift, vedligeholdelse og anvendelse af det store fælles rekreative landskab samt stamvejen. Omkostningerne ved etablering af overordnet grundejerforening/vejlaug (herunder udfærdigelse af vedtægter, budgetter og stiftelse) afholdes af G/F Schæfergårdsvej A1/køberne, og er Lind & Risør uvedkommende.

Med hensyn til vej- og stibelysning kunne Thomas Uldall oplyse, at Egedal Kommune forventes at overtage belysningsanlægget, og at Lind & Risør betaler for belysning indtil kommunens overtagelse, medmindre kommunen – f.eks. som følge af ændret holdning – alligevel ikke måtte overtage belysningsanlægget. Overtager kommunen ikke belysningsanlægget, overdrages anlægget til Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1.

I øvrigt blev der oplyst om, at beplantning sker i henhold til lokalplanen og beplantningsplanen.

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til sammentrykning af jord på fællesarealer (traktose) i forbindelse med tung kørsel under opførelsen af bebyggelsen, hvor Hans Pedersen kunne oplyse, at Lind & Risør sørger for grubning af jorden.

Ved spørgsmål om grundejerforeningens evt. etablering af legeplads oplyste Thomas Uldall, at det var en forudsætning for grundejerforeningens ansøgning om byggetilladelse m.v., at det omhandlede fællesareal var tilskødet grundejerforeningen, hvilket bl.a. afventede udmatrিকulering, særskilt ejendomsvurdering på kr. 0 og tinglysning af yderligere servitutter.

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

- 1) Novafos A/S ejer spildevandssystem frem til de enkelte parcelers grundskel incl. 2 stk. pumpestationer med tilhørende ventil- og el-skabe, som placeres ved Skindengen og Fåreengen). Novafos betaler elforbruget. Skelbrønd og jordledninger (stikledninger) på de enkelte grunde ejes og vedligeholdes af den enkelte grundejer. Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1 (G/F) står for vedligeholdelse af alle serviceveje som anlægges med græsarmring.
- 2) - Novafos A/S ejer regnvandsledninger og brønde frem til de enkelte parcelers grundskel samt over- og underjordiske bassiner, hvor der udledes tagvand der omfatter overjordisk bassin B2, B3 og B6 fra indvendig kronekant samt underjordisk bassin B7, B8 og B9.
  - Novafos A/S drifter og vedligeholder alle ledninger og brønde til spildevandssystemet samt regnvandsledninger og overjordisk bassin B2, B3 og B6 samt underjordisk bassin B7, B8 og B9, hvor der er tilsluttet tag- og overfladevand. Novafos drifter og vedligeholder bund, bredder og udløb i det omfang, at det er nødvendigt for den spildevandstekniske anvendelse af anlægget. Novafos A/S står for disse forhold fra bund og op til kronekant. Ledninger, brønde og bassin (B1, B4 og B5) der udelukkende håndterer vejvand, er Novafos A/S uvedkommende.
  - Egedal Kommune ejer over- og underjordisk bassin B1 og B4 (matr.nr. 1a, Smørumnedre By, Smørum).
  - G/F ejer rendesten-/vejbrønde, inkl. stikledning til hovedledning, vejafvandingsledninger alene fra rendesten/vejbrønde samt overjordisk bassin B5.
  - G/F drifter/vedligeholder rendestens-/vejbrønde, inkl. stikledning til hovedledning, vejafvandingsledninger alene fra rendestens-/vejbrønde. Drift og vedligeholdelse af vandoverflade, kanter, servicevej samt omgivelser omkring bassin B2, B3 og B6 som ikke er nødvendig for den spildevandstekniske anvendelse af ledningsanlægget. Omkostninger hertil beløber sig til ca. 40.000 kr. inkl. moms pr. år.
  - Derudover drifter/vedligeholder G/F over- og underjordisk bassin B1 og B4 (matr.nr. 1a Smørumnedre By, Smørum). Driften/vedligeholdelsen af bassin B1 og B4 vil forventeligt kunne overdrages til et evt. kommende vejlaug/overordnet grundejerforening. Omkostninger hertil beløber sig til ca. 20.000 kr. inkl. moms pr. år.
  - De enkelte grundejer ejer og vedligeholder skelbrønd + stikledning.

Regnvandsanlæg:

Alle boliger i etape 1: Skindengen (14 stk. boliger), etape 2 og 3: Lammeengen (55 stk. boliger) og etape 7: Gimmerengen samt Uldengen (28 stk. boliger) forsynes med et regnvandsanlæg på egen grund til opsamling af regnvand fra tag til anvendelse ved toilet skyl og evt. tøjvask.

Alle øvrige boliger i etape 4, 5 og 6: Fåreengen, Vædderengen og Bedeengen (58 stk. boliger) udføres med grønne, beplantede tage (Sedumtag) og har derfor ikke regnvandsanlæg/-tanke.

Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1 (G/F):

G/F er forpligtet til at stille nødvendige fællesarealer til rådighed for etablering af fælles bassiner med dertil hørende tekniske installationer, herunder ledninger, serviceveje m.v.

- 3) Vand leveres af Novafos A/S, der ejer vandforsyningsledninger, stikledninger, jordstophaner m.m. i vejareal eller privat fællesareal frem til de enkelte parcelers grundskel. (skal være offentligt tilgængeligt). Derudover ejer Novafos A/S vandmåler, som placeres i de enkelte boliger. Brandhane ejes af "Frederiksborg Brand & Redning", som er kommunalt ejet. Brandhane er placeret ved indkørslen fra Kirkevungen til Schæfergårdsvej. Den enkelte grundejer ejer og vedligeholder jordledninger (stikledninger) samt al ledningsanlæg på privat grund.
- 4) Radius El-Net A/S ejer el-måler samt el-kabler i vej til og med forsyningssskabe incl. transformer, idet stikkabel og målerskab ejes af den enkelte grundejer.
- 5) Der udføres gulvvarme i hele huset som tilsluttes luft/vand varmepumpe. De enkelte grundejere ejer selv deres anlæg og står derfor også selv for vedligeholdelsen.
- 6) Internet-/antenne-/evt. telefonanlæg ejes af Smørum Kabelnet til og med monopolstik og præinstalleret bredbåndsmodem placeret i teknikrum. Anlægget udføres med coax-kabel (forberedt med rør til fremføring af eventuelt fremtidigt fiberkabel). Der er mulighed for at tilmelde TV, bredbånd og telefoni. Den enkelte husstand tilmelder sig Smørum Kabelnet via YouSee kundeservice på telefon 70 70 40 40 og med oplysning af adresse samt router-nr. (er angivet på bagsiden af routeren).
- 7) Vej og stibelysningsanlægget består af 122 stk. LED-armaturer monteret på 4 og 5 meter master, 2 stk. styreskab samt måler. Egedal kommune forventes at overtage/eje anlægget og betaler i så fald for driften incl. alle udgifter til forbrug, vedligeholdelse m.m. fra anlægget er sat i drift.  
Hvis kommunen ikke overtager anlægget på de enkelte boligveje, bliver der en estimeret driftsudgift til G/F på 72 armatur 19W, og forbrug pr. lampe på ca. 80 kWh. pr. år – i alt ca. kr. 13.000 (ved kwh pris på kr. 2,25) Udgifter ved drift af anlægget (ekskl. strømforbrug) andrager ca. kr. 125 – 150 pr armatur pr. år, svarende til kr. 11.000 (72 x kr. 150). Den samlede udgift til drift og vedligeholdelse af belysningsanlægget på alle boligveje anslås til ca. 24.000 kr. inkl. moms.

Det blev oplyst, at Lind & Risør står for snerydning af veje for vinteren 2021/22, og at grundejerforeningen står for vintervedligeholdelse/snerydning af fællesarealer/veje m.v. for vinteren 2022/23 og frem. Uldall oplyste i øvrigt, at Lind & Risør er i færd med at tinglyse deklARATIONER på fællesarealerne, herunder ledningsdeklARATIONER.

Der blev fra forsamlingen stillet spørgsmål til bl.a. stamvejen, Schæfergårdsvej, hvor Egedal Kommune bl.a. arbejder med etablering af en helhedsplan, ligesom der blev stillet spørgsmål til overkørsel over åen/vandløb, hvor der ikke foretages indhegning.

Opmærksomheden henledes på, at så længe Lind & Risør har usolgte boliger, er Lind & Risør fortsat ejer af disse boliger og dermed medlem og stemmeberettiget i grundejerforeningen, hvorfor al form for korrespondance i grundejerforeningen, herunder orienteringer, indkaldelse til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kontingentopkrævning m.v. tillige skal sendes til Lind & Risør i Taastrup ved brev eller e-mail, [lr-hus@lr-hus.dk](mailto:lr-hus@lr-hus.dk), og således ikke må lægges i postkasser tilhørende usolgte boliger.

- Ad. 4:** Det blev enstemmigt besluttet at stifte grundejerforeningen med navneangivelsen, Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1.
- Ad. 5:** Vedtægter for Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1 med bilag 1 blev enstemmigt godkendt, jf. **bilag 2**. Vedtægterne er påtegnet af Egedal Kommune pr. 11-5-2020.
- Ad. 6:** Alle fremmødte købere i henhold til underskrevne købsaftaler med Lind & Risør A/S godkendte at være indmeldt i Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1.
- Ad. 7, 8 og 9:** Dirigenten gennemgik og oplæste vedtægternes § 18, 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 3**, som i øvrigt indeholder oversigt over fremmødte medlemmers kontaktoplysninger):

- Formand:** Anja Kongsted  
Lammeengen 43  
2765 Smørum  
Mobil: 21 19 17 73  
E-mail: ank2008@live.dk
- Bestyrelsesmedlemmer:** Anne Tokman  
Fåreengen 20  
2765 Smørum  
Mobil: 60 21 57 01  
E-mail: tokman19@gmail.com
- Flemming Hansen  
Fåreengen 16  
2765 Smørum  
Mobil: smede@live.dk  
E-mail: 40 57 73 11
- Claus Hartmann Lund  
Skindengen 9  
2765 Smørum  
Mobil: 24 94 46 57  
E-mail: claus.h.lund@outlook.dk
- Bo Nielsen  
Skindengen 14  
2765 Smørum  
Mobil: 20 80 16 53  
E-mail: bn@ambu.com
- Karim Sekkal  
Lammeengen 37  
2765 Smørum  
Mobil: 25 24 57 88  
E-mail: karimsekkal@gmail.com



Remi Brøker Ronnesen  
Lammeengen 41  
2765 Smørum  
Mobil: 51 29 75 96  
E-mail: ronnese@gmail.com

Jens Frandsen  
Lammeengen 61  
2765 Smørum  
Mobil: 27 28 05 63  
E-mail: jensbv@gmail.com

Tatiana Toscáková  
Lammeengen 65  
2765 Smørum  
Mobil: 50 14 56 27  
E-mail: tanus.troscakova@gmail.com

**Suppleanter:**

Carsper Svejgaard Vind  
Lammeengen 10  
2765 Smørum  
Mobil: 20 28 28 88  
E-mail: caspervind@gmail.com

Asbjørn Frøkjær Christensen  
Lammeengen 59  
2765 Smørum  
Mobil: 30 75 43 05  
E-mail: a.f.christensen1988@gmail.com

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

**Ad. 10:** Generalforsamlingen valgte ikke administrator.

**Ad. 11:** Generalforsamlingen valgte enstemmigt Michael Rask Christensen (Lammeengen 55, 2765 Smørum, tlf. 20 87 24 74, michael.rask.christensen@gmail.com) som revisor, og Mette Ovesen (Lammeengen 15, 2765 Smørum, tlf. 31 31 76 26, mette\_ovesen4@hotmail.com) som revisorsuppleant.

**Ad. 12:** Thomas Uldall gennemgik fremsendt forslag til budget dateret 09.03.2020. Gennemgangen omhandlede budget baseret på 2019-tal og med fuldført bebyggelse af 155 boliger.

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

- Kloak- vej-, p-pladser-, stivedligholdelse, herunder regnvandsanlæg med ledninger, faskiner, lavninger, bassiner, vandløb, brønde, hensættelser m.m. Budget: kr. 135.000. Posten kan med seneste viden korrigeres til "vej-, p-pladser-, stivedligholdelse, herunder regnvandsanlæg med ledninger, faskiner, lavninger, bassiner, vandløb, brønde, hensættelser" i forhold til tidligere budget, idet Novafos A/S overtager kloak og delvist regn-

vandsbassiner m.v. 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".

- Vejbelysning. Budget: kr. 55.000.  
Thomas Uldall oplyste, at anlægget forventes overtaget af Egedal Kommune, jf. ovenfor, som i så fald betaler for driften incl. alle udgifter til forbrug, vedligeholdelse m.m. fra anlægget er sat i drift. Posten vil i givet fald skulle sættes til kr. 0, og der er således indeholdt (yderligere) en reserve i budgettet. Vej og stibelysningsanlægget består af 122 stk. LED-armaturer monteret på 4 og 5 meter master, 2 stk. styreskab samt måler. Hvis kommunen ikke overtager belysningsanlægget, skønnes de samlede driftsudgifter for G/F at andrage i alt ca. 24.000 kr. inkl. moms.
- Overordnet snerydning af veje, p-pladser, stier m.m. Budget: kr. 90.000.  
Foreningens veje og stiarealer gruses og sneryddes, eventuelt efter aftale med privat vognmand. Udgiften i budgettet fra 2020 er anslået på baggrund af ca. 14 snevejrsdage á 5 timer á kr. 1.250,-. Lind & Risør forestår og betaler dog for snerydning af vejene for den kommende vinter 2021/22. Resterende og fremtidig vintervedligeholdelse forestås og betales af grundejerforeningen.
- Vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer, herunder grønne områder, § 3-områder, beplantning, støjvolde, skrån timer, lysanlæg, bekæmpelse af bjørneklo m.m. (kun materialer og delvis arbejds løn). Budget: kr. 300.000.  
Thomas Uldall oplyste, at udgiften alene er budgetteret på grundlag af forventet materialeforbrug og delvis arbejds løn, og budgettet forudsætter, at arbejdet også delvist udføres af beboerne i en turnusordning eller i fællesskab efter nærmere aftale.
- Medlemskab af samlende grundejerforening/vejlaug, beløbet er anslået og kendes ikke, da foreningen/vejlaug ikke er stiftet. Budget: kr. 155.000.  
Uldall understregede, at en sådan forening/vejlaug endnu ikke var stiftet, og at budgetposten var anslået.
- Medlemskab af Parcelhusejernes Landsforening incl. forsikringspakke. Budget: kr. 24.000.  
Thomas Uldall meddelte, at der bl.a. gennem Parcelhusejernes Landsforening kunne indhentes konkurrencedygtige forsikringstilbud, der bl.a. omfatter retshjælpsforsikring, kautionforsikring, erhvervsansvarsforsikring bestyrelses- og ledelsesforsikring, rådgiveransvar, arbejdsskadeforsikring og netbankforsikring, og at prisen p.t. andrager ca. kr. 24.000 årligt.
- Mødeudgifter, generalforsamling, bestyrelsesmiddag m.m. Budget: kr. 7.000.
- Finansielle omkostninger, f.eks. gebyrer, bank, PBS m.m. Budget: kr. 5.000.
- Diverse. Budget: kr. 4.000.

I henhold til budgettet for 2019 udgør bidrag i første regnskabsår pr. bolig (155 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 ikke p.t. er tilfældet, idet fællesarealet ikke er særskilt ejendomsvurderet.

Det er forudsat, at beboerne selv foretager nogen vedligeholdelse af fællesarealerne m.v., samt at grundejerforeningen selv forestår administration og regnskab, ligesom der ikke er medregnet udgifter til evt. storskralds-/genbrugsordning.

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 som ovenfor angivet.

Der er ikke medregnet udgifter til evt. storskralds-/genbrugsordning.

Grundejerforeningens område vil blive affaldsbetjent via fælles affaldsøer placeret på grundejerforeningens arealer. Kommunen oplyser, at renovationsgebyr vil blive opkrævet hos hver enkelt beboer via ejendomsskattebilletten. Bliver dette ikke tilfældet vil renovationsgebyr blive opkrævet samlet hos grundejerforeningen, som herefter skal opkræve gebyret hos medlemmerne. Dette vil betyde en yderligere opgave for bestyrelsen og evt. omkostninger i forbindelse hermed er ikke medregnet i forslag til budget.

Det blev med overvejende flertal vedtaget at godkende budgettet dateret 09.03.2020 med ovennævnte justeringer, og således at det årlige bidrag fastsættes til kr. 5.000,00, idet bidrag forfalder fra det tidspunkt, hvor boligen er indflytningsklar. Der fastsættes ikke indskud. Første regnskabsår løber i henhold til vedtægten fra stiftelsen den 15. juni 2021 til kalenderårets udløb.

**Ad. 13:** Der blev blandt andet spurgt til grundejerforeningens evt. etablering af legeplads, hvor Thomas Uldall oplyste, at det evt. kunne være en mulighed at meddele grundejerforeningen en fuldmagt, såfremt foreningen ikke (endnu) måtte have modtaget skøde på fællesarealerne.

En beboer opfordrede til, at foreningens medlemmer tilgik Facebook og søgte på "Schæfergårdsvej A1" og foretog tilmelding, således foreningens medlemmer også kunne kommunikere via denne digitale platform.

I øvrigt blev det foreslået, at grundejerforeningen etablerede en hjemmeside.

Der blev derefter afholdt 1. bestyrelsesmøde.

**Dokumenter:**

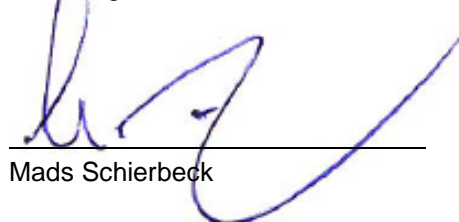
- Bilag 1. Lind & Risør A/S' ledningsejernotat, senest revideret 6. april 2021, med oplysning om ejerforhold vedrørende ledninger og kabler m.v.
- Bilag 2. Et sæt underskrevne vedtægter for Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1 med bilag 1.
- Bilag 3. Medlemsfortegnelse for fremmødte medlemmer med navne, e-mailadresser og telefonnumre.

, den / 2021

---

---

Som dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mads Schierbeck', written over a horizontal line.

Mads Schierbeck