

# G/F Rugbakken Beretning 2011

John Nielsen  
formand





# Agenda

---

- Henvendelser til formanden
- Status på grundsalg af nyttehaveerne
- Vejvedligehold og status på vejstandsættelse jf. påbud fra KK om istandsættelse af Genuavej og Milanovej
- Snerydning – og mangel på samme!

# Året der gik

---

- Det har været et travlt år i grundejerforeningen grundet påbud om vejstandsættelse og det salgsfremmende arbejde for grundsalg af nyttehaveerne
- Der har været afholdt mange bestyrelsesmøder, samt møder med Gefion og Kommunen. Vi har haft et godt samarbejde med Gefion vedr. grundsalget.
- Bestyrelsen har været involveret i mange beslutninger, og jeg vil gerne rette en stor tak til alle for deres tid og deltagelse i det frivillige og ulønnede bestyrelsesarbejdet. TAK!

# Henvendelser

---

- Kontaktet af ejendomsmæglere vedr. oplysninger om foreningen til brug for salg af huse i foreningens område
  - Vi opkrævede mægleren et administrations gebyr på kr. 300,- for besvarelse af grundejerforeningsskema
- Brev fra kommunen (januar 2011) vedr. frafald af påbud om istandsættelse af Genuavej/Milanovej – efter at kommunen har set vores underskrevne entreprenørkontrakt med NCC

# Salg og udstykning af nyttehaverne

---

- På sidste års generalforsamling fik bestyrelsen opbakning til at gå videre med grundsalget af nyttehaverne, som vi ejer sammen med G/F Gefion, og dele provenuet i forholdet 23% til Rugbakken, og 77% til Gefion.
- Vi har i det forgange år samarbejdet med Gefion, Kommunen og vores ejendomsmægler (Home) om salget, men processen har været lang og vi er ikke helt i mål endnu.

# Salg og udstykning af nyttehaverne

---

- Aug-Nov: 2010:
  - Møder og dialog med kommunen for endelig opdeling af grunden i 3 byggegrunde samt anvendelse/inddragelse af stiens areal efter nedlæggelse – herunder dialog med sti-naboer og deres tilsagn om tilkøb af stiens areal.
- Dec. 2010:
  - Midlertidig udstykning (skelpæle opsat) af nyttehavegrunden i 3 byggegrunde på hver 463m<sup>2</sup>. Til salg skilte sat op på nyttehavegrunden langs hegnet – ud for hver grund. Home gjorde os opmærksom på beskatningsproblem fra lign. sag (Samosvej), og vi valgte på samme vis at søge rådgivning hos Revitax for afklaring med SKAT.
- Jan/Feb/Mar: 2011:
  - Partshøring (8 ugers frist) vedr. grundsalget og nedlægning af stien.
  - Revitax: Afklaring med SKAT (brev med bindende svar : Vi skal ikke afregne skat af grundsalget såfremt udstykningen er endelig inden salget påbegyndes
- Apr.2011:
  - Partshøring slut. Kommunen har ikke modtaget nogen indsigelser (mig bekendt).
  - Endelig godkendelse afventer fra vejmyndigheden vedr. nedlæggelse af stien før kommunen kan komme videre med udstykningen.

# Status på salg af nyttehaverne

---

- April 2011:
  - Vi forventer at der vil gå lidt tid endnu inden udstykningen kan gennemføres, og Home kan tage kontakt til interesserede købere, som allerede står på liste. Forhåbentligt kan grundene sælges i løbet af sommeren, og tilsvarende kan sti-naboerne få gælde af deres tilkøbte areal fra stien.
  - **Bemærk!** Skel pæle er opsat midlertidigt men inden for 25-30 cm nøjagtighed. Til matr. 1827: Afvent med at sætte rækværk op til endelig udstykning af på plads. Tak!

# Grundsalg: Økonomi

	Antal	Pris m/moms	Pris u/moms	Total m/moms	Total u/moms
<b>Indtægter:</b>					
Indtægt fra grundsalg	3	2.350.000,00	1.880.000,00	7.050.000,00	5.640.000,00
Indtægter fra salg af sti-areal matr. 1827	1	75.000,00	60.000,00	75.000,00	60.000,00
Indtægter fra salg af sti-areal matr. 1846	1	125.000,00	100.000,00	125.000,00	100.000,00
I alt				7.250.000,00	5.800.000,00
<b>Udgifter:</b>					
				0,00	
Udstykning (KK)	1	40.000,00		40.000,00	
Rådgivning Revitax	1	20.000,00		20.000,00	
Ejendomsmægler salær	3	40.000,00	32.000,00	120.000,00	96.000,00
I alt				180.000,00	
Salgsprovenue ialt efter momsafregn til staten				5.620.000,00	
Fordeling Rugbakken (23%)				1.292.600,00	
Fordeling Gefion (77%)				4.327.400,00	

Momsberegning (25%)				Beløb
Grundsalg u/moms:		$(2350000/125)*100$		1.880.000,00
Momsafregning pr. grund:				470.000,00
Moms ialt for de 3 byggegrunde:				1.410.000,00



# Vejvedligehold

---



# Status på vejvedligehold

---

- Der er ikke udført vedligehold af fællesveje i det forgange år.
- Opfølgning fra sidste års påbud:
  - Påbud modtaget april 2010 vedr. samlet istandsættelse af Genuavej og Milanovej.
  - 8 GF'er berørt af påbudet. 7 GF'er inkl. Rugbakken blev enige om en OB løsning, mens GF Øresund valgte at gå videre med sin egen PA løsning.

OB = Overfladebelægning (bitumen og granitskærver)  
PA = Pulverasfalt (blød asfalt)

# Status på vejvedligehold

---

- På sidste års generalforsamling fik bestyrelsen opbakning til at gå videre med indhentning af tilbud for billigste løsning.
- Det er bestyrelsens vurdering, at det vil være mest rentabelt at istandsætte Sorrentovej i samme omgang da et påbud for denne vej kan være nært forestående.
- Bestyrelsen anbefaler derfor, at vi går videre med en fuld renovering af veje og fortov/kanstene for Genuavej/Milanovej og Sorrentovej.

# Status på vejvedligehold

---

- Jul-Nov 2010:
  - Dialog og møder med de 8 berørte GF'er for at opnå enighed om løsningsvalg af vejbelægning og valg af entreprenør
- Dec. 2010:
  - 7 GF'er inkl. Rugbakken indgik aftale med NCC om ny OB belægning. For Rugbakkens område har indgået aftale om ny vejbelægning (OB) for Genuavej, Milanovej og Sorrentovej.
- Dec. 2011 – Mar. 2011:
  - Indhentning og analysering af tilbud for brolægning (opretning af kantsten/fortovs) arbejder forud for ny vejbelægning.

# Valgt entreprenør til vejbelægning

---

- NCC blev valgt i enighed blandt de 7 GF'er. Der var kun få andre (Pankas) entreprenører som bød ind på opgaven udover NCC, men Pankas trak sig efterflg. – måske grundet for mange GF involveret der skulle blive enige.
- Grundet tidligere gode erfaringer med NCC fra bl.a. GF Freja, samt det at NCC er SGF's samarbejdspartner, så blev NCC valgt som vores entreprenør til udlægning af ny vejbelægning (OB).





# Status på brolægning

---

- Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 3 brolæggerfirmaer.
- Ekstern rådgiver (Halldor) blev tilknyttet projektet som vores fagekspert for analyse og sammenligning af indkomne tilbud.
- Bestyrelsen indstiller til at NCC vælges af flg. grunde:
  - NCC er ikke væsentlig dyrere end de øvrige tilbud vi har indhentet.
  - Placering af ansvar hos én og samme entreprenør for både vej- og brolægningen
  - Mindre koordineringsarbejde: NCC kan selv planlægge brolægningsarbejdet forud for ny vejbelægning
  - En af tilbudsgiverne har efterflg. trukket sit tilbud tilbage grundet travlhed.
  - Vores eksterne rådgiver (Halldor) har ligeledes anbefalet at vi går videre med NCC.

# Status på vejvedligehold: Økonomi

---

- Vil blive gennemgået ifm. budget for 2011.

<b>NCC</b>	<b>Beløb u/moms</b>	<b>Beløb m/moms</b>
Vejbelægning (OB)	195.548,50	244.435,63
Brolægning (970m)	1.231.007,60	1.538.759,50
Konsulent bistand (Halldor)	50.000,00	62.500,00
I alt	1.476.556,10	1.845.695,13

# Kommunens tilbud

## Kommunens Tilbud for istandsættelsen

Vej	Pris u/moms	Moms 25%	Pris inkl. moms	Adm. Gebyr 9%	I alt pris
Milanovej	2.123.000	530.750	2.653.750	238.838	2.892.588
Genuavej	2.165.000	541.250	2.706.250	243.563	2.949.813
<b>Total</b>	<b><u>4.288.000</u></b>	<b><u>1.072.000</u></b>	<b><u>5360000</u></b>	<b><u>482.400</u></b>	<b><u>5.842.400</u></b>

Ovenstående priser i DKK er de skønnede priser fra kommunen, såfremt vi vælger at lade dem udføre istandsættelsen.

<b>Rugbakkens andel beløber sig til:</b>	<b>1.569.287 kr</b>
<b>Rubakkens andel af Adm.gebyr:</b>	<b>129.574 kr (ca 2 års kontingent!)</b>
<b>Omkostning per medlem ved solidarisk hæftelse:</b>	<b>31.385 kr</b>

# Hvordan betaler for vi vejvedligehold?

---

- Udgiften til vejvedligehold fordeles ligeligt mellem foreningens medlemmer – jf. vedtægter §3.4
- Foreningens opsparing rækker kun til vejbelægningen, og vi skal derfor i banken for at låne penge til brolægningen, som er meget omkostningstung.
- Bankerne er blevet mere restriktive med at låne penge ud, og stiller direkte krav om solidarisk hæftelse. Derfor har bestyrelsen fremsat forslag om vedtægtsændring, som er en forudsætning for optagelse af lån i foreningens pengeinstitut (Nordea).

**§3.4 Kontingentet dækker foreningens udgifter, herunder til vedligeholdelse af private fællesvej. Udgifterne fordeles ligeligt mellem samtlige medlemmer, jf. §§ 2.1 og 3.2, uanset om medlemmets grund er beliggende på en af de veje, som foreningen har vedligeholdelsespligten over eller ej.**

# Hvordan betaler vi for vejvedligehold?

---

- Alternativ til Solidarisk hæftelse:
  - Et medlem kan indbetale sin del af lånebehovet til foreningens driftskonto. Indbetalingen skal være registreret inden vejstandsættelsen kan påbegyndes. Såfremt denne mulighed er et udbredt ønske blandt medlemmer, så vil bestyrelsen fastsætte en dato for seneste indbetaling.
  - Bestyrelsen anbefaler ikke ovenstående model, da det enkelte medlem vil blive beskattet ved senere udlodning (indtægt fra grundsalget).



# Oprensning af vejbrønde

---

- Der er foretaget rensning af vejbrønde af **LMJ (Leif M. Jensen, [www.lmj.dk](http://www.lmj.dk))**
  - LMJ er SGF samarbejdspartner
- LMJ var rundt d. 10 nov. 2010 i vores forening
- Antal vejbrønde i foreningen er: **40**
- Der blev suget **0,640 tons** sand/slam ialt.
- Vi behøver ikke at få rensset brønde hvert år, men omvendt koster det ikke alverden (**kr. 2.864,70,-**).
- Jeg anbefaler at vi får oprenset hvert år, ikke mindst set i lyset af sidste års mange skybrud.



# Brug af foreningens veje

---

- Jævnfør Vedtægt §9.4:
  - **Der må IKKE parkeres køretøjer med totalvægt > 3500kg på foreningens veje**
- Ved overtrædelse af denne paragraf er du velkommen til at kontakte formanden. Tag gerne billede af parkeret køretøj med reg.nr. og evt. firmanavn, da vedkommende vil blive gjort erstatningsansvarlig ved knækkede fliser etc.
- Hvis der sker skade på foreningens veje/fortove/vejbump/steler af forbikørende tungt køretøj, så hæfter vi kollektivt for evt skade og genoprettelse.



# Brug af veje: Forholdsregler

---

- Ved levering af tunge materialer til egen matrikel skal du sikre, at lastbil IKKE holder parkeret med hjulene oppe på fortovet. Træklods skal bruges på fortov hvis støtteben er nødvendig til kran/løft af materialer fra lastbil til matrikel.
- Læg evt køreplader ud hvis du eks. skal have en container eller anden tung trafik ind på din matrikel.
- Du er **selv** ansvarlig for opretning af kantsten, fortov og udskiftning af knækkede fliser selvom ovenstående forholdsregler er efterlevet.



# Snerydning



# Snerydning

---

- Vinteren 2010/2011 bød igen på masser af sne
- Som grundejer har du ansvar og pligt til at rydde sne på fortov og ud til midten af privat fællesvej
  - Den enkelte grundejer kan vælge at udlicitere snerydningen til et firma, men husk i så fald at udfylde og indsende formular til kommunen.
- Snerydningen og mangel på samme gjorde at de private fællesveje var svært fremkommelige. Derfor gik bestyrelsen rundt med et brev for at gøre opmærksom på reglerne.
- Pas på fup-firmaer som tilbyder snerydningskontrakter ("Multi" service firmaer).



# Status på snerydning

---

- Bestyrelsen overvejede indkøb af fejmaskine men gik ikke videre med dette, da ALT er udsolgt når først snevejret har ramt. Hvis vi skal indkøbe egen fejmaskine eller sneslynge, så vil det koste 15-20K for en ordentlig model, og vi bør indkøbe den i sommerperioden. Spørgsmålene som melder sig efterflg. er:
  - Hvem har plads til at have fejmaskinen holdende?
  - Hvem har tid til at gå med fejmaskinen, når snevejret sætter ind? Er der nogen pensionister i foreningen, som har lyst til dette?
- Alternativt skal vi undersøge muligheden for en fælles snerydningsaftale af foreningens veje og fortove til næste vintersæson.
- Fordele:
  - Hvis man er bortrejst på vinterferie eller forretningsrejse
  - Pensionister/ældre har svært ved at forestå snerydningen selv
- Ulemper:
  - Koster penge og enkelte vil sikkert vælge stadig at udføre snerydningen selv på trods af en fællesaftale
  - Kan vi regne med at firmaet kommer og rydder sne?
    - Vi vil bestræbe os på at finde et anstændigt firma i lokalområdet, som vi kan få en ordentlig aftale med.

# Vis hensyn til dine naboer

---

- Det er snart sommer og tid til at sidde ude i haven, grille, sove med åbne vinduer mv. Husk derfor at vise hensyn, hvis du skal
  - holde fest i haven (støjende musik)
  - bruge larmende redskaber (motorsav) eller lign.



# Spørgsmål?

---

- Du er altid velkommen til at kontakte formanden. Ring eller send en mail til:
  - John Nielsen
  - E-mail: [formand@gf-rugbakken.dk](mailto:formand@gf-rugbakken.dk)
  - Privat e-mail: [john.nielsen@clinical.dk](mailto:john.nielsen@clinical.dk)
  - Mobil: 30798334 (arbejde)
  - Tlf. 32581428 (aften)
- Du kan også skrive via online kontaktformular på vores hjemmeside her:
  - <http://www.gf-rugbakken.dk/kontakt.php>

# God Sommer til alle!

---

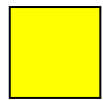


# Appendiks

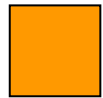
---

# Nyttehaverne Strandlodsvej 125-129

- Kort med optegnelse af arealfordeling



G/F Rugbakken



G/F Gefion







Her bor  
Torben

Her bor  
Rene

Her bor  
formanden

Her bor  
kassereren



# Foreningens område

