

Velkommen til ekstraordinær Generalforsamling 2023



Grundejerforeningen Slettebjerget 96-191

7. november 2023

Dagsorden:

- 1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der konstaterer generalforsamlingens lovlighed.**
- 2. Generalforsamlingen vælger en referent, der udarbejder referat af generalforsamlingen.**
3. Forslag fra bestyrelsen.
4. Forslag fra medlemmerne.
5. Eventuelt.

Dagsorden:

1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der konstaterer generalforsamlingens lovlighed.
2. Generalforsamlingen vælger en referent, der udarbejder referat af generalforsamlingen.
3. **Forslag fra bestyrelsen.**
 - **1) 2. Behandling af forslag om outsourcing af områdevedligehold**
 - **2) Forslag om fjernvarmetilslutning**
4. Forslag fra medlemmerne.
5. Eventuelt.

1) Outsourcing af områdevedligehold

Bestyrelsen fik på den ordinære Generalforsamling mandat til at indhente pris(er) på generelt områdevedligehold.

Baseret på input fra medlemmer og ønske om mindre fælles lugearbejde har vi efter gennemgang af området modtaget tilbud (næste side) fra en gartner.

Tilbuddet er delt i 2:

- Faste opgaver: Vedligehold af buske, hække og mindre (frugt)træer – fast årlig pris
- Ad HOC opgaver: Beskæring og eventuelt fældning af større træer – efter tilbud eller på timepris
- Der lægges op til, at områderne/medlemmerne fortsat selv skal slå græs.

Ved gennemgangen fortalte gartneren, at der var rigeligt, at tage fat på, bare for at få 0-stillet områderne ifht. beskæring af større træer, samt fældning af større uønskede og døde træer. Han anbefalede, at man ikke tog det hele på én gang, men at man i stedet for prioriterede de store træbeskæringer hen over 3-4 år. Det var hans vurdering, at man kunne holde de store træer ”nede” med 3-4 års rul.

Baseret på de enkelte områders ønsker vil Bestyrelsen med dette altså prioritere opgaverne. Det vil altså være muligt for områderne (via Bestyrelsen) at kommunikere ønsker til gartneren – også hvad angår de faste opgaver.

Bestyrelsen har valgt ikke at involvere en landskabsarkitekt, da det vurderes, at omkostningen er for stor, og at det fortsat skal være områdernes egne ønsker, der skal efterleves.

1) Outsourcing af områdevedligehold

Grøn vedligeholdelse

Vedr: Grundejerforeningen GF Slettebjerget 96-191

Aftalen omfatter: Grøn vedligeholdelse, besigtigelse per 09-10-2023

Aftale periode: Kontrakten er fortløbende indtil den opsiges
Opsigelse, udgang kalender år plus 6 mdr.dvs enten 30/6 eller 31/12

01.Buske/hække.

Mængde: Mellem hus nr.96-191

Omfang: Beskæring og udtynding af div. Hække og buske samt æble træer i området
Alm. Klipning udføres i vækst perioden Juni-September min 1 gang og derefter behov.
Stier/vej skal være frit for udvokset buske eller løv i perioden.
Udtynding og nedskæring foretages i vinter halvåret og i dialog med Bestyrelsen
Affald bortkørsel

Pris: Inkl..moms 139550,00

02.Træer

Mængde: Mellem hus nr.96-191

Omfang: Alm afskæring af grene på stier/vej skal fremstå frit for hængende grene.
Træer gennemgås en gang årlig med en repræsentant fra bestyrelsen om behov for krone reduktion eller fældning.
Da arbejdet typisk udføres med lift og bortkørsel af affald kan vi ikke fastsætte en pris på træerne
Dette gøres på timeløn eller en aftalt pris pr træ eller træ grupper

Pris: Timeløn Inkl..moms 550,-/time
ex. Leje af lift

1) Outsourcing af områdevedligehold

1. Bestyrelsen får mandat til at undersøge outsourcing af områdevedligehold

FORSLAGET BLEV VEDTAGET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

~~2. Bestyrelsen skal afsøge markedet og finde en gartner, der kan påtage sig alt område vedligehold. Samlet omkostning må maksimalt være 285.000 kr. inkl. moms, svarende til 3.000 kr. pr. husstand pr. år. Beløbet opkræves med 750,- kr. pr. kvartal (1.500,- første gang til oktober).~~

FORSLAGET BLEV FORKASTET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

3. Bestyrelsen skal afsøge markedet og finde en gartner, der kan påtage sig mest muligt vedligehold til en samlet årlig omkostning på 171.000 kr. inkl. moms, svarende til 1.800 kr. pr. husstand pr. år. Beløbet opkræves med 450,- kr. pr. kvartal (900,- første gang til oktober)

2. BEHANDLING AF DETTE FORSLAG

På ordinær generalforsamling blev forslaget godkendt med simpelt flertal med 54 stemmer for og 34 stemmer imod. 2 stemte blankt.

2) Fjernvarmetilslutning

Baggrund:

- Ambition, at der fra 2035 ikke længere skal være boliger i Danmark, der opvarmes af gasfyr, og at al gas i Danmark skal være grøn i 2030.

KILDE: Klima- energi og forsyningsministeriet

- Undersøgelse af alternative energikilder såsom vertikal jordvarme – inkl. hybridløsning med gas. Projekt skrinlagt på baggrund af anbefaling fra rådgiver ift. økonomi, driftsstabilitet (manglende cases mv.)
- Henvendelse fra Hillerød Forsyning i december 2021
 - Samlet projektforslag vedr. 5 boligforeninger i Ny Hammersholt. Kræver at alle foreninger tilslutter sig.
 - GF Slettebjerget 1-20
 - GF Slettebjerget 21-66
 - GF Slettebjerget 96-190
 - Sættedammen
 - Leerbjerg Lod

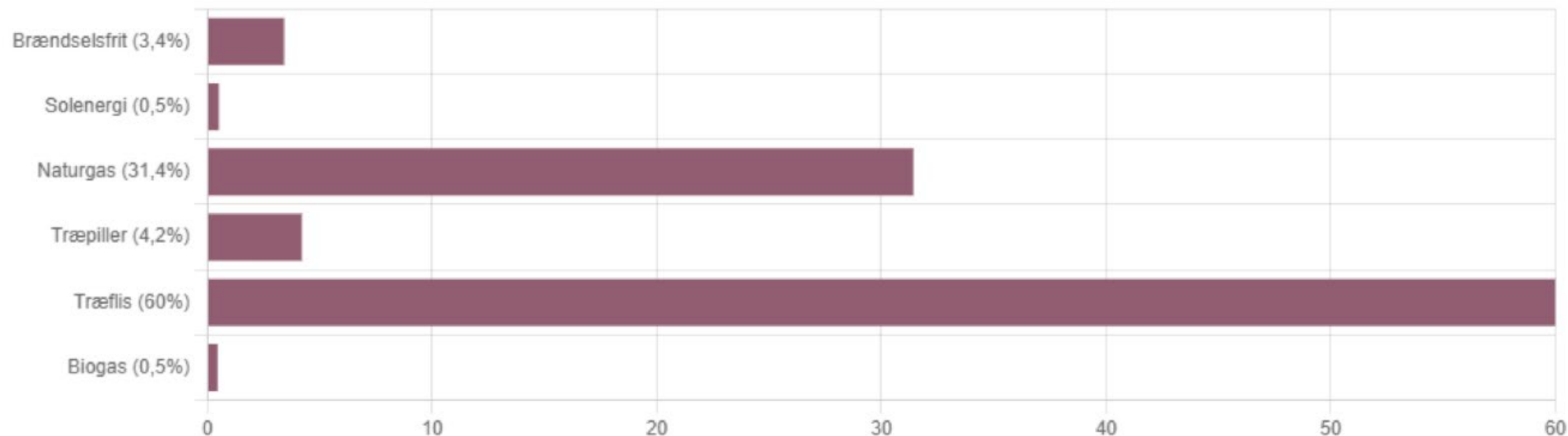
2) Fjernvarmetilslutning

Baggrund - fortsat:

- Grøn omstilling er motivation. Hillerød forsyning har pt. 69% grøn energi fordelt som følger:

KILDE: Hillerød Forsyning

Brændselsfordeling i procent (100% i alt)



2) Fjernvarmetilslutning

Overvejelser i forhandlingsforløb:

- Fælles løsning - **den tilbudte løsning i kontraktudkast.**
 - Udskiftning af fælles gasfyr til fælles varmeveksler
 - Fælles afregning med Hillerød Forsyning, mængderabat
 - Vedligehold af egne rør.
 - Egne målere og administration
- Ny individuel løsning (nedlægning af fælles varmeløsning).
 - Installation af nye fælles og individuelle rør (Note: Forsyningen vil ikke acceptere, at deres rør løber under husene)
 - Installation af varmevekslere i hver bolig
 - Individuel afregning med Hillerød Forsyning – 95 abonnenter = dyrere abonnement pr. bolig

2) Fjernvarmetilslutning

Forhandlingsforløb – Installationspriser ekskl. forbrug

► 1. juli 2022:

Særbidrag: kr. 4.320.000 (ekskl. varmeveklser) afviklet med kr. 216.000 pr. år over 20 år (kr. 2.250 pr. bolig/år)

Investeringsbidrag: kr. 413.694 (4.354 pr. bolig)

Samlet minimumsudgift pr. bolig: **49.354,-**

► Primo marts 2023:

Særbidrag: kr. 7.750.000 (inkl. varmeveksler). Mulighed for afvikling over 20 år med 4 % i rente p.a. (6.003 kr. pr. bolig pr. år)

Investeringsbidrag: kr. 869.000 (9.147,- pr. bolig)

Samlet minimumsudgift pr. bolig: **129.207,-**

► 24. marts 2023:

Særbidrag: kr. 6.808.224 (ekskl. varmeveksler). Mulighed for afvikling over 20 år uden rente. (3.583 pr. bolig pr. år)

Investeringsbidrag: kr. 869.000 (9.147,- pr. bolig)

Samlet minimumsudgift pr. bolig: **80.813,-**

► 4. oktober 2023: Gældende kontraktudspil.

Tilslutningspris ekskl. varmeveksler: kr. 3.800.000 (**40.000,-** pr. bolig).

Investeringsbidrag og særbidrag: kr. 0,-

Samlet minimumsudgift pr. bolig: **40.000,-**

Opsigelse kan ske med 12 måneders varsel, men indskud er spildt

2) Fjernvarmetilslutning

Finansiering:

Tilslutningsprisen opkræves i 2 rater

➤ 20.000,- betales 1. januar 2024

➤ 20.000,- betales 1. februar 2024

Husstandene skal dermed selv finde finansiering.

OBS: Andelsboligforeningen opkræves samlet for nummer 160-190

Bestyrelsen har undersøgt, hvorvidt vi kan optage samlet lån på 3.800.000 for tilslutningsprisen uden at kunne stille sikkerhed. Det kan man sandsynligvis godt, men det har Bestyrelsen fravalgt. Se næste side.

2) Fjernvarmetilslutning

Finansiering: Fælleslån:

Hovedstol: 3.800.000 + etableringsomkostninger. Rente 3-4% p.a. over 20 år. Vi har i skrivende stund ikke fået konkret tilbud.

Forudsætninger:

- Lånemulighed til stede jf. vedtægter.
- 2.700 – 3.000 kr. pr. år pr. husstand i afdrag over 20 år. Samlet pris op til 54.000 - 60.000,- pr. husstand i løbetiden.
- Administration for foreningen vil blive væsentligt forøget, da vi skal føre log over andel af gæld og renter pr. husstand.

2) Fjernvarmetilslutning

Økonomi:

For at vurdere projektets økonomi er det nødvendigt at foretage nogle antagelser vedrørende de underliggende forudsætninger

2) Fjernvarmetilslutning (økonomi)

Ekstraordinær
Generalforsamling 7/11-2023
GF Slettebjerg 96-191

Fjernvarme versus gas		23/10/2023 - JT
Diverse forudsætninger:		
Tilslutning til fjernvarme		
Tilslutningsbidrag		
Kr. 40.000 pr. husholdning (95), i alt	3.800.000 kr.	
Ombygning af varmecentral (anslået) (betales af henlæggelserne)		200.000 kr.
Installation af varmeveksler (anslået) (betales af henlæggelserne)		600.000 kr.
Årligt abonnement (til Hillerød Forsyning)		
17.200 l/t af kr. 12,48 inkl moms, pr. husholdning kr. 2.260 (note 1)	214.656 kr.	
Årligt gasforbrug		
	100.000 m ³	
Årlig afkøling alle husholdninger (gennemsnit)	8,9	
Anslået gaspris pr. m ³	6,0 kr.	
Anslået distribution, afgifter, mm. pr. m ³ (Evida)	5,2 kr.	
Anslået årligt fjernvarmeforbrug (omregnet fra gasforbruget)		
	1.100 MWh	
Anslået pris pr. MWh (pris gældende pt.)	725 kr.	
Afkølingstarif: 2 % pr. grad afkøling under 22 grader C, pr. MWh	15 kr.	(note 2)

Note 1: Pris som enkeltkunde kr. 3.744 pr. husholdning. Her opnår vi en rabat fordi fjernvarmen leveres til en central varmefordeler, og fordi vi fortsat selv står for administrationen (opkrævning af varmebidrag, aflæsning af målere og regnskab).

Note 2: Den krævede afkøling hæves til 25 grader i 2025.

2) Fjernvarmetilslutning (økonomi)

- Hvis vi vælger at overgå til fjernvarme, vil varmeregningen for det enkelte hus fortsat være opdelt i forbrugsafhængige udgifter (fordelt efter forbrug) og i fællesudgifter som bliver delt lige mellem hvert hus (fordelt efter andele)
- Fællesudgifterne – som deles ligeligt mellem hvert hus – består fortsat af
 - Administrationsomkostninger (revision, bank, regnskab, kontorhold, mødeudgifter, mm.). De forventes ikke at ændre sig
 - Driftsudgifter (forsikring, el, vand, rep. og vedligehold). Vi antager at et nyere anlæg kræver færre reparationer, og at der derfor spares lidt på denne post
 - Systemtab. Det er et energitab der opstår som følge af transport og distribution af varme fra varmekilden til de enkelte huse. Systemtabet defineres som den mængde energi der er leveret til varmecentralen (gas eller fjernvarme), minus den energi der er brugt i de enkelte huse. Vi forventer ikke at systemtabet ændrer sig
- Varmeregnskabet administreres fortsat af grundejerforeningen (der skal ikke betales direkte til Hillerød Forsyning)

2) Fjernvarmetilslutning (økonomi)

- Udgiften til fjernvarmeforbruget – fraregnet systemtabet – fordeles mellem hvert hus efter forbrug
- Hillerød Forsyning (HF) leverer fjernvarme til en bestemt temperatur, og de kræver at vi afkøler vandet med minimum 22 grader inden vi leverer det retur til HF (det skyldes at de bruger returvarmen som kølevand i fjernvarmeværkerne)
- For hver grad manglende afkøling opkræves man 2 % ekstra pr. MWh forbrugt varme (incitamentsbidrag)
- Det samlede incitamentsbidrag vil blive fordelt efter forbrug og efter manglende afkøling. Et hus der på et år gennemsnitlig afkøler med fx 2 grader og bruger 10 MWh varme, skal betale dobbelt så meget i incitamentsbidrag som et hus der har samme afkøling, men som kun bruger 5 MWh varme.
- På den følgende slide kan man se et estimat på hvad det koster at fyre med fjernvarme versus med gas. Estimatet er baseret på de tidligere viste forudsætninger. Det er vigtigt at understrege at priserne kan forandre sig og dermed også den endelige varmeregning.

2) Fjernvarmetilslutning (økonomi)

Ekstraordinær
Generalforsamling 7/11-2023
GF Slettebjerg 96-191

Årligt varmebudget	Fjernvarme	Gas
Abonnement	214.656 kr.	300 kr.
Pris for fjernvarmeforbrug (1.100 x 725)	797.500 kr.	
Pris for naturgas (100.000 x (6 + 5,2))		1.120.000,0 kr.
Afkølingsstraf (anslået afkøling 12 grader, dvs. 10*2 %)	159.500 kr.	
(Straf ved 17 graders afkøling: 79.750 kr.)		
<i>I alt</i>	<i>1.171.656 kr.</i>	<i>1.120.300 kr.</i>
<i>Pr. husholdning</i>	<i>12.333 kr.</i>	<i>11.793 kr.</i>
Anslået driftsudgifter (rep., vedligehold, el, forsikring)	70.000 kr.	100.000 kr.
Anslået administrationsomkostninger	28.000 kr.	28.000 kr.
Henlæggelser	100.000 kr.	100.000 kr.
Drift og adm. i alt	198.000 kr.	228.000 kr.
<i>Total</i>	<i>1.369.656 kr.</i>	<i>1.348.300 kr.</i>
<i>Pr. husholdning</i>	<i>14.417 kr.</i>	<i>14.193 kr.</i>
Anslået pris for en husholdning med afkøling på 1-2 grader	19.917 kr.	
Anslået pris for en husholdning med afkøling på 6-7 grader	17.817 kr.	
Anslået pris for en husholdning med tilstrækkelig afkøling	11.817 kr.	

Estimat

2) Fjernvarmetilslutning (økonomi)

➤ Hvad nu hvis gasprisen stiger?

- Så vil fjernvarmeprisen også stige, men ikke nær så meget
- I 2022 blev 31 % af Hillerød Forsynings fjernvarme produceret af gas. Med en antagelse om samme fordeling kan en prisstigning på gas fra kr. 6 til kr. 10 estimeres til at slå halvt igennem på fjernvarmeprisen. Men igen, det er et estimat! Gassen kostede kr. 5 i september. Prisen for oktober kendes ikke i skrivende stund.

Ved gaspris på kr. 10, ekstra udgift (67 % forhøjelse)		400.000,0 kr.
Fjernvarme ca. 31 % naturgas, 31 % af prisen hæves derfor med 67 %. Ny pris $725 \times 0,69 + 725 \times 0,31 \times 1,67 =$		
875 kr. Ekstra udgift, inkl. ekstra afkølingsstraf	197.780 kr.	
<i>Total</i>	<i>1.567.436 kr.</i>	<i>1.748.300 kr.</i>
<i>Pr. husholdning</i>	<i>16.499 kr.</i>	<i>18.403 kr.</i>
Afvikling af kr. 40.000 over 20 år til 5 % p.a., pr. md.	-263,98 kr.	

2) Fjernvarmetilslutning

Tidsplan:

Ultimo oktober 2023:	Kontrakt modtages fra Hillerød Forsyning
Senest 30/11 2023:	Kontrakt underskrives
14/12-2023:	Betaling af 1. rate 950.000,- (lånes af foreningens driftsmidler)
1/1-2024	Medlemmerne betaler 1. rate 20.000,-
14/1-2024	Betaling af 2. rate 950.000,-
1/2-2024	Medlemmerne betaler 2. rate 20.000,-
1/2-2024	Betaling af 3. rate 1.900.000,-
1/2-2024	Entreprenører starter arbejdet
Maj / Juni 2024	Ombygning af varmecentral samt tilslutning til fjernvarme

Dagsorden:

1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der konstaterer generalforsamlingens lovlighed.
2. Generalforsamlingen vælger en referent, der udarbejder referat af generalforsamlingen.
3. Forslag fra bestyrelsen.
4. **Forslag fra medlemmerne.**
 - **Pt. ingen indkomne forslag**
5. Eventuelt.

Dagsorden:

1. Generalforsamlingen vælger en dirigent, der konstaterer generalforsamlingens lovlighed.
2. Generalforsamlingen vælger en referent, der udarbejder referat af generalforsamlingen.
3. Forslag fra bestyrelsen.
4. Forslag fra medlemmerne.
5. **Eventuelt.**