

Generalforsamling GF Lyngen

Tirsdag den 11. februar 2025

Bestyrelsens beretning, ordinær GF 11. februar 2025

Beretningen omfatter perioden fra sidste ordinære generalforsamling den 27. februar 2024 til den 11. februar 2025.

Vi starter med de korte punkter først.

Siden den sidste ordinære generalforsamling tirsdag den 27. februar 2024 har bestyrelsen fået tilbud fra kommunen på de to miljøskabe, som er fordelt på de to container/skraldepladser i både østlig og vestlig, på ca. 11.000 kr. pr. stk. Skabene har tidligere været væltet, når det blæser, indtil affaldspladserne blev hegnet ind. Miljøskabene er medtaget efter at være væltet, men kan godt lukkes med lidt besvær. Indtil videre er skabene ikke blevet udskiftet, dels pga. praktikken i forhold til renoveringsprojektet i området, dels i forhold til økonomi, da vi har brugt mange penge på renovering af området.

Der er afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 4. juni 2024, da de indkomne tilbud fra entreprenørerne på Hartvig Consults udbudsmateriale viste sig at være fra 1. mio. kr. dyrere end de beregninger, Hartvig Consult i første omgang havde lavet. Årsagen har været de aktuelle markedsf forhold for entreprenøropgaver, som er påvirket af store igangværende anlægsarbejder rundt omkring i Danmark, som har haft indflydelse på prissætningen.

Generalforsamlingen besluttede at iværksætte renoveringsarbejdet af området med Klamer som entreprenør og samtidig forhøje budgetrammen til 5,5 mio. kr. Budgetrammen omfatter både selve entreprisen/anlægsarbejdet, konsulentbistand fra Hartvig og renter til byggekreditten. Tilbuddet fra Klamer blev valgt på Hartvig Consults anbefaling og var samtidig det billigste.

Under præsentationen af tilbuddene gjorde repræsentanten fra Hartvig opmærksom på, at den fulde budgetramme ikke nødvendigvis ville blive udnyttet, da projektet kunne vise sig at blive billigere. Som det ser ud nu, forventes projektet at blive billigere end det budgetterede beløb, hvilket bestyrelsen orienterede grundejerne om i et Lyngnyt for et par uger siden. Årsagen er, at nogle af de poster, som var afsat, er udgået.

Den 1. juli gik Klamer i gang, og der blev etableret byggeplads på parkeringspladsen i vestlig ende. Undervejs i projektet har bestyrelsen og Klamer løbende varslet grundejerne om forskellige forhold vedrørende afspærring af p-pladser mv. enten i Lyngnyt eller ved tavler på de berørte områder. Det er gået over al forventning. Når Klamer m.fl. er mødt ind, har områderne stort set været ryddet, eller også har det taget 5 min. at få det gjort. Det er meget sjældent, at entreprenørerne oplever, at det går så glat. Så der har været meget ros til grundejerne for dette. Det har betydet, at man har kunnet undgå forsinkelser på den konto.

Henover sommer og efterår er det meste af renoveringsprojektet af vores fælles stier, dele af kloakerne og noget af asfaltarbejdet blevet udført. Vi mangler fortsat at få lagt asfalt slidlag, opstribet parkeringsbåse og få skiftet nogle dæksler i vejen. Asfalten kan ikke lægges på nuværende tidspunkt, da gennemsnitstemperaturen over døgnet er for lav. Dækslerne i vejen bliver først skiftet, når det sidste lag asfalt lægges, da de skal hæves for at passe i højden. Skiftes de nu, kan vi risikere,

at dækslerne bliver ødelagt, hvis der skal skrubes sne, eller af tunge køretøjer. Ligeledes har Hartvig Consult bedt Roskilde Kommune om at skifte de to store dæksler ved indkørslen til området (det er kommunen, der ejer dem). Hartvig rykker for, at dette sker, inden slidlaget bliver lagt, ellers får kommunen besked om, at de ikke må skiftes.

Vores nye belægning på fællesstierne er lidt tykkere end før og det skyldes, at fx havemandens plæneklipper, el-scootere o.lign. skal kunne køre på stierne uden at ødelægge belægningen. Vi skal passe på vores nye belægning, der ikke er decideret kørebelægning og den holder sig derfor ikke pæn og jævn, hvis vi kører vores biler op på den. Derfor skal parkering og standsning foregå i parkeringsbåsene.

Vedrørende renovering af kloakken, så var en af udfordringerne en lunke på det stykke af kloakken som starter ved nummer 9 og som løber videre i det fællesgræsareal foran nr. 1-7 for at munde ud i kloakledningen i vejen. Her var det meningen, at lunken skulle rettes op. Da Klamer havde gravet op for at gøre klar til opretning, viste det sig, at det ikke var muligt. Det stykke af kloakken, som kommer fra græsarealet, er ført i et knæk op over regnvandsledningen i vejen, hvor diverse ting og sager kan samle sig. Det kunne derfor ikke lade sig gøre at rette kloakstykket i græsarealet op og få det rette fald på. Hartvig præsenterede bestyrelsen for 4 mulige løsninger:

1. Opgravning af hele asfalten i vejen og omlægning af et langt stykke af regnvandskloakken i det rigtige niveau. Dette ville blive så dyrt, at Hartvig og bestyrelsen efterfølgende blev enige om ikke at indhente tilbud på det.
2. Etablering af en pumpebrønd, der kan hakke diverse ting og sager i stykker og sørge for at pumpe det henover knækket og ind i kloakledningen i vejen. Dette ville være forbundet med en ekstraudgift på pumpe inklusiv varslingsystem, hvis den skulle gå i stykker, samt et betydeligt el-arbejde, da pumpen kører på elektricitet. Bestyrelsen modtog et tilbud på ca. 250.000 kr. for dette arbejde.
3. Etablering af et trykrør med henblik på at kunne sætte en pumpe på, hvis det på et tidspunkt bliver nødvendigt uden at skulle grave i asfalten.
4. Gøre ingenting og håbe på det bedste.

Inden beslutningen blev truffet, har bestyrelsen været tilbage og kigge på antallet af spulinger på strækket og der har været en enkelt i årene 2021 – 2024 (og en enkelt i forbindelse med projektet). Efter rådgivning fra Klamer og Hartvig Consult besluttede Bestyrelsen sig for, at der skulle nedlægges et trykrør, sådan at en pumpebrønd kan laves, hvis behovet opstår. Dette er nu gjort for et beskedent beløb. Efterfølgende har det vist sig, at samme udfordring gør sig gældende ud for nr. 21 og 23, men her er ikke nedlagt et trykrør, da Hartvig Consult vurderede, at der ikke var et oplagt sted at placere det. Det er ikke muligt at se den type fejl i kloakkerne på de tv-inspektioner, der er lavet før og under projektet.

Om kloakkerne har Hartvig generelt konstateret, at de er lagt med for lidt fald i forhold til det anbefalede. Derfor er det ekstra vigtigt, at vi følger de anbefalinger til vedligeholdelse, som Hartvig vil give i forbindelse med overlevering af projektet til grundejerforeningen.

På Hartvig Consults anbefaling indgik trækrør i projektet. Rørene skulle bruges som forberedelse til el-ladestander for at undgå opgravning af den nye asfalt fremadrettet, hvis ladestander skal etableres. Undervejs blev Hartvig dog klogere i forbindelse med et projekt et andet sted. Leverandører af ladestander vil selv beslutte og godkende, hvor kablerne skal trækkes og dermed også trækrørene. Derudover vil leverandørerne også selv afgøre, hvor mange kabler der skal bruges og hvor mange de vil lægge i hvert trækrør. Har de ikke selv godkendt eller besluttet dette, vil de ikke bruge trækrørene. Da der ikke aktuelt er beslutning om el-ladestander, er trækrørene udgået af projektet,

da Hartvig mener, det vil være en spildt udgift. I fremtiden vil det derfor være nødvendigt, at den til den tid siddende bestyrelse sørger for, at der kun bliver gravet i de grønne arealer og pillet op i flisebelægningen, såfremt det bliver besluttet at etablere ladestandere.

Som nævnt før er nogle poster i økonomien udgået undervejs, ligesom enkelte nye er kommet til i takt med at arbejdet er skredet frem. Vi har for eksempel fået lavet ekstra brønde eller dæksler et par steder for at sikre, at vandet ledes korrekt bort fra asfalt og stierne. I den vestlige ende har vi også fået udskiftet trapperne op til parkeringspladsen, da de havde en farlig snublekant.

Bestyrelsen har landet en fin økonomisk aftale med Hartvig Consult, hvor vi i alt har betalt for byggeledelse til midten af december, selvom Hartvig Consult stadig kommer på tilsyn i området og holder øje med, at entreprenøren får samlet op på de sidste ting. I enkelte tilfælde vil der være behov for fortsat byggeledelse, indtil projektet er endeligt afsluttet. Dette indgår i aftalen mellem Hartvig Consult og bestyrelsen.

Projektet er ikke endelig overleveret fra entreprenøren til Grundejerforeningen Lyngen. Denne beslutning er truffet på foranledning af Hartvig Consult og bestyrelsen. Det betyder, at Klamer stadig har ansvaret for området, indtil projektet overleveres til foreningen, og også vil skulle rette op på eventuelle skader, der rimeligvis kan ses som fejl eller mangler. Undtaget fra dette er, hvis der kører biler op på belægningen på stierne eller hvis biler rammer hjørnerne på kantstenene, så disse knækker. Klamer har allerede foretaget et par udskiftninger.

Den endelige overlevering af projektet til grundejerforeningen foregår efter slidlaget er lagt, de sidste dæksler i vejen udskiftet og p-båsene er opstribet. Hartvig Consult har indgået aftale med entreprenøren, der har givet en fast pris på dette, som gælder frem til vejret giver mulighed for at få afsluttet asfaltarbejdet.

Bestyrelsen kigger løbende på muligheden for at lukke byggekrediten og gøre udgiften op samlet set og for den enkelte grundejer. Vi har pris på asfaltarbejdet, byggeledelse og overleveringsforretning, så hvad det angår, kan vi godt gøre byggekrediten op. I øjeblikket betaler vi fortsat renter på vores byggekredit, men frem til entreprenøren har fået samlet op på de sidste mangler i området, og bestyrelsen kender omfanget af ekstra byggeledelse, vil vi ikke lukke projektet. Der vil blive orienteret om dette i Lyngnyt. Samtidig vil grundejerne få en endelig opgørelse over, hvad udgiften bliver pr. husstand.

Når grundejerforeningen har fået overleveret projektet fra Hartvig i foråret, vil der efterfølgende være en et-års gennemgang af området ved Hartvig Consult og bestyrelsen, hvor der samles op på eventuelle fejl og mangler af en vis størrelse.

Når overleveringen er foretaget, står Grundejerforeningen for den fortsatte drift og vedligeholdelse. I praksis betyder det, at der vil være et nyt tiltag i form af kloakspuling/slamsugning med et vist interval. Den rottespærre, der er sat i kloakken, hvor den overgår til foreningens område, vil også skulle tilses/renses/smøres ca. en gang årligt. Bestyrelsen får Hartvig Consult til at lave en plan for vedligeholdelsen, hvorefter bestyrelsen vil indgå aftale med et firma. Dette vil være en ny post i foreningens budget, der fremgår som estimat af 2025 budgettet.