

GRUNDEJERFORENINGEN LYNGEN

Referat af ekstraordinær generalforsamling den 20. september 2023

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Beslutning om iværksættelse af renovering af asfaltbelægning og kloakker, herunder om finansiering af projektet.
3. Evt.

Ved generalforsamlingens påbegyndelse var 28 husstande repræsenteret. Derudover var fem husstande repræsenteret ved fuldmagt. (Grundejerforeningen omfatter i alt 52 husstande.) Desuden var en repræsentant for konsulentfirmaet Hartvig Consult efter aftale med bestyrelsen til stede.

ad 1

Formanden (Janne Sichlau, nr. 1) bød velkommen og redegjorde for baggrunden for indkaldelse af den ekstraordinære generalforsamling. Formanden foreslog på bestyrelsens vegne, at Michael Petersen (nr. 65) blev valgt som dirigent, hvilket blev vedtaget.

ad 2

Repræsentanten for Hartvig Consult redegjorde for de nødvendige renoveringsarbejder. Der er for asfaltbelægningens vedkommende udarbejdet to løsningsforslag, mens der for kloakkernes vedkommende er udarbejdet ét. De to løsningsforslag for asfaltbelægningens vedkommende er hhv. en total renovering (løsning 1) og en mere begrænset løsning (løsning 2).

Den totale renovering vil have en forventet levetid på mindst 17-20 år, mens den begrænsede løsning vil have en levetid på 5-8 år. Herefter vil en totalrenovering som løsning 1 skulle foretages, idet den begrænsede løsning 2 kun lader sig udføre én gang.

Den samlede estimerede omkostning ved løsning 1 udgør et beløb i størrelsesordenen 4 mio. kr. (ca. 80.000 kr. pr. husstand). Den tilsvarende omkostning for løsning 2 udgør et beløb i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. (ca. 30.000 kr. pr. husstand). I begge løsninger indgår en udgift i størrelsesordenen 900.000 kr. til renovering af kloakker.

For en nærmere gennemgang af de opståede skader på asfaltbelægning og kloakker og de foreslåede løsninger henvises til vedhæftede slides, som blev anvendt af Hartvig Consult ved præsentationen.

Repræsentanten for Hartvig Consult besvarede en række afklarende spørgsmål fra de tilstedeværende grundejere. På et spørgsmål om, hvilken løsning Hartvig Consult selv ville foretrække, var svaret entydigt, at løsning 1 er at foretrække – forudsat at privatøkonomiske hensyn ikke tilsiger noget andet.

Som afslutning på denne del meddelte formanden om den videre proces, at det – forudsat at iværksættelse af renoveringsarbejdet vedtages – er bestyrelsens hensigt at fortsætte samarbejdet med Hartvig Consult, således at Hartvig Consult vil blive bedt om at udarbejde udbudsmaterialet i relation til projektet. Hermed sikres den fornødne ensartethed og kvalitet i materialet. Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at den endelig pris selvsagt først foreligger, når et tilbud er modtaget og accepteret.

Vedr. finansiering af projektet redegjorde bestyrelsen (Jan Møller Jensen, nr. 31) for de forskellige finansieringsmuligheder. Bestyrelsen har været i kontakt med Danske Bank, Nordea og Arbejdernes Landsbank, som alle er villige til at yde et fælleslån til grundejerforeningen. De foreliggende lånetilsagn vedrører dog alene finansiering af løsning 2 med en løbetid på 10 år. Vælges i stedet den dyrere løsning 1, må vi tilbage til bankerne igen, herunder i spørgsmålet om en løbetid på 20 år eller om muligt måske endnu længere.

Der er to modeller for, hvordan projektet kan finansieres:

1. Et fælleslån, hvor alle er med. Dvs. at grundejerforeningen optager et lån, hvor alle betaler den samme månedlige eller kvartalsvise ydelse.
2. Et fælleslån, hvor kun nogle er med. De øvrige indbetaler på én gang hele deres andel af omkostningen ved renoveringsarbejdet – enten fordi de allerede har pengene, eller fordi de måske foretrækker at låne på anden vis.

Bankerne har forskellig politik på dette område, og det vil ved indhentelse af lånetilbud til finansiering af løsning 1 skulle afklares, hvilken af de to modeller den enkelte bank vil acceptere.

Ved optagelse af fælleslån hæftes pro rata. Er alle med, hæfter den enkelte husstand hermed for 1/52 af lånet. Dog vil foreningens medlemmer hæfte pro rata for opstået tab, hvis en deltager i fælleslånet viser sig ikke at kunne betale. Der er således ikke tale om solidarisk hæftelse. (Tilsvarende regler gælder allerede efter foreningens vedtægter, jfr. vedtægternes punkt 6.) Rent praktisk vil den enkelte grundejers ydelse på et fælles lån skulle indbetales til grundejerforeningen, der så som låntager foretager den samlede indbetaling til banken.

Deltagere i et fælleslån vil have skattefradrag for deres del af renteudgiften. Renteudgiften for den enkelte vil dog ikke automatisk blive indberettet af banken, men vil blive oplyst af grundejerforeningen. Den enkelte deltager skal herefter selv indberette renteudgiften ved at rette SKAT's årsopgørelse.

Efter at de forskellige spørgsmål fra grundejerne var afklaret, bad dirigenten generalforsamlingen om at tilkendegive, om man i det hele taget skal gå videre med renoveringsprojektet. En afstemning herom

viste, at kun én grundejer var imod, mens resten var for. Det var herefter vedtaget, at et renoveringsprojekt skal sættes i værk.

Næste spørgsmål var så, om løsning 1 eller løsning 2 skal vælges. Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt der ved valg af løsning 1 kunne tages højde for fremtidige krav om etablering af ladestandere til elbiler. Repræsentanten for Hartvig Consult bekræftede dette i den forstand, at der ved løsning 1 vil kunne lægges rør til fremtidig etablering af ledningsnet til ladestandere, fibernet eller andet, således at disse forberedelser allerede er gjort. Dette skal så indgå i den endelige projektering.

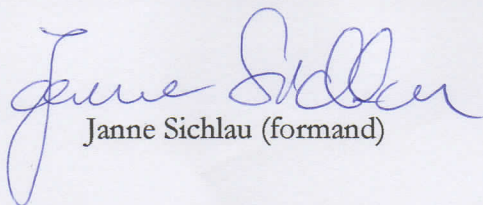
Ved afstemning om valg af løsning 1 eller løsning 2 var der 32 stemmer for løsning 1 og 30 stemmer for løsning 2, mens to stemmer var blanke.

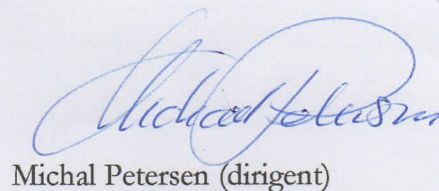
Bestyrelsen vil herefter arbejde videre med hensyn til finansiering af projektet og den endelige projektering.

ad 3

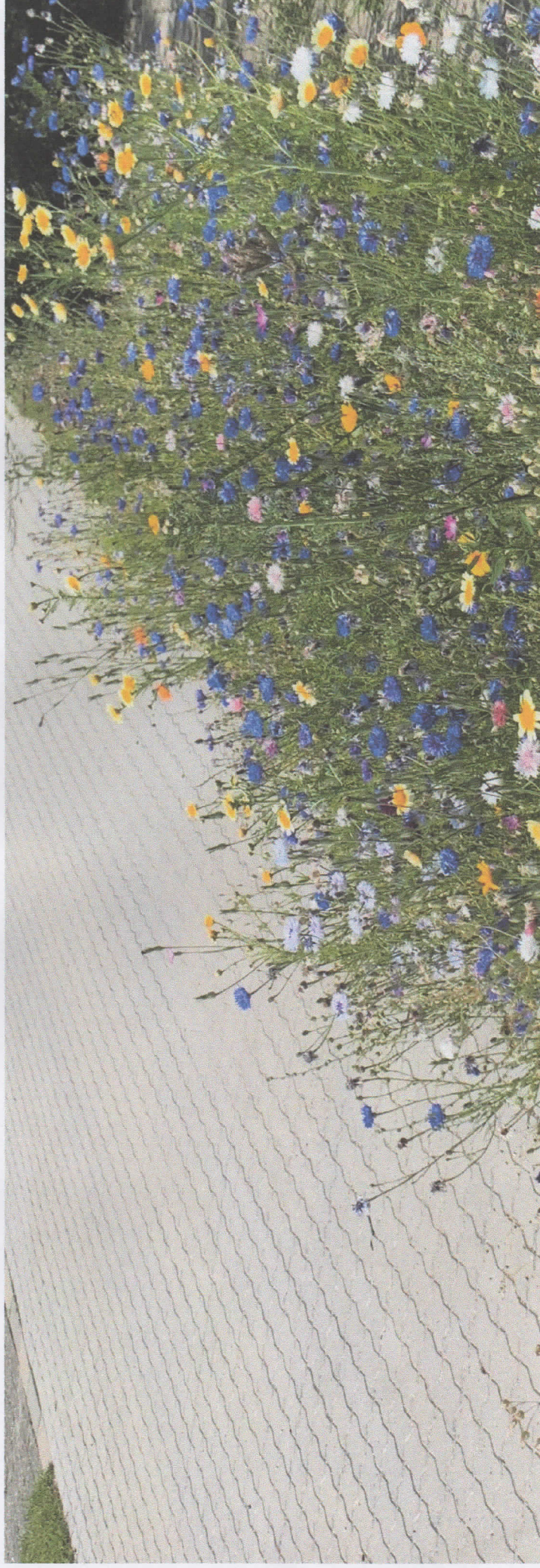
Der var ingen bemærkninger under dette punkt.

Svogerslev, den 24/3 2023


Janne Sichlau (formand)


Michal Petersen (dirigent)

Generalforsamling



Grundejerforeningen Lyngen

Oplæg til kloak, vej og stirenovering

 **HARTVIG CONSULT**
RÅDGIVENDE INGENIØRER

AGENDA



- Præsentation af Hartvig Consult
- Baggrund
- Hvad har vi gennemgået?
- Hvad er tilstanden for kloakkerne?
- Forsyningselementer... Hvad er jeres?
- Hvad er tilstanden for kloakkerne?
- Vores anbefalinger
- Hvorfor kan vi ikke vente længere?
- Økonomi
- Spørgsmål

BAGGRUND

Hartvig Consult lægger vægt på at have kendskab til de rigtige grundinformationer og eksisterende forhold, hvorfor nedenstående er afholdt og udarbejdet for jeres forening.

1. Vejsynsrapport
2. Indhentning af ledningsoplysninger og etablering af digitalt ledningsplan
3. TV-inspektion af ledninger og brønde
4. Kloakrapport

AFHOLDELSE OG UDFØRELSE

Vejsyn og TV-inspektion af
belægning på fællesarealer
og gennemgang af private
brønde og ledninger

RAPPORTER

Resultat af TV-inspektion og
vejsyn med rapport og
anbefalinger samt budget
sendt til bestyrelse

HVAD HAR VI GENNEMGÅET ?



Belægninger

Kloakker

Inventar

RENOVERING AF KLOAKKERNE

EJENDOMSOPLYSNINGER

TYPE

Grundejerforening

ANVENDELSE

Private boliger

ADRESSE

Lynghøjten

POST NR

4000 Roskilde

MATR. EIERLAV

TV INSPEKTION

FRA DATO TIL DATO UDFØRT AF

28-06-2022 08-06-2023 Kloak.TV

METER FILMET

1.420

HERAF

P3

P2

P1

BRØNDRAPPORTER

0

SYSTEM TYPE

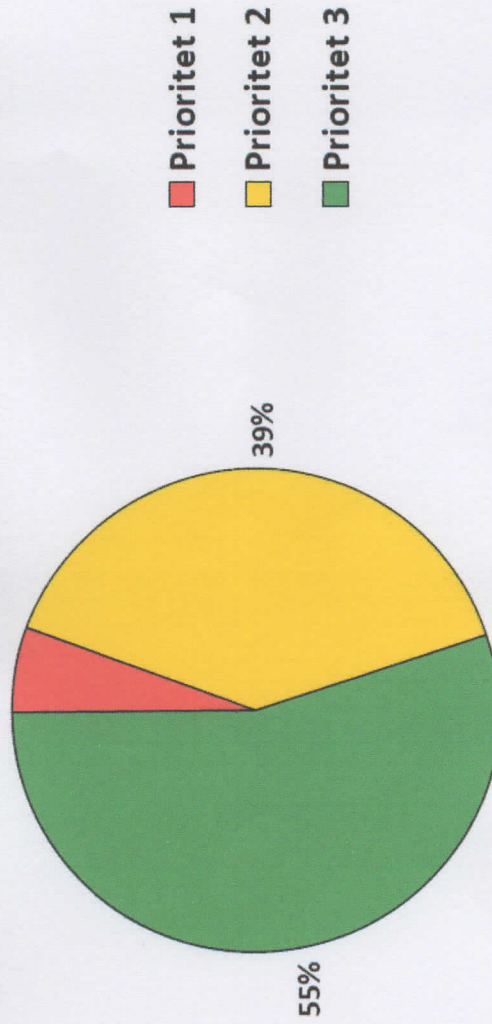
Spildevand

785

552

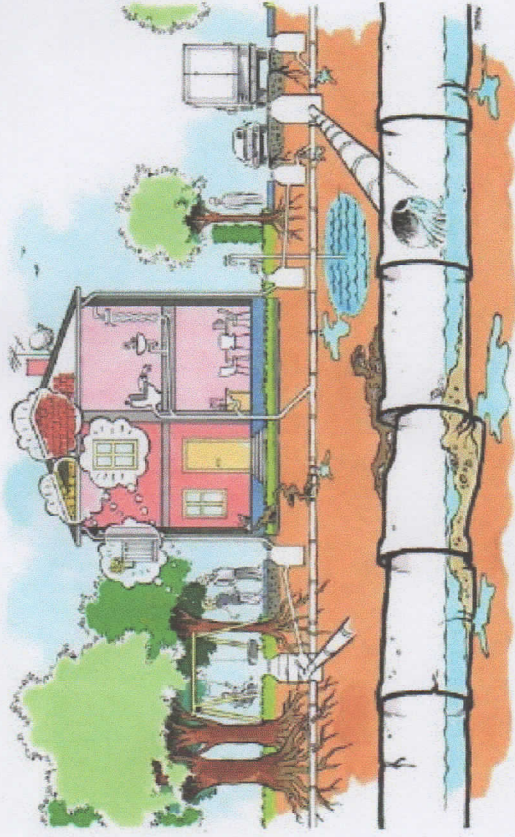
84

Prioritet fordeling
6%



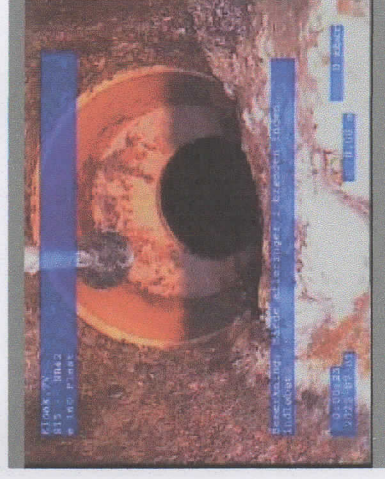
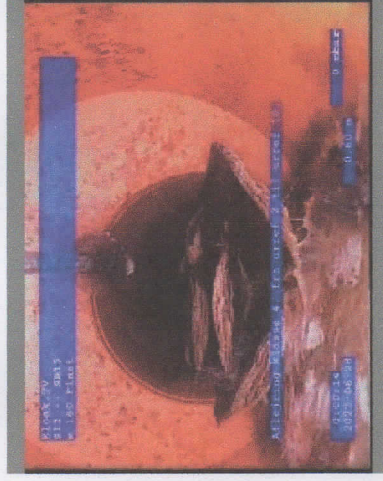
SKADESTYPER OBSERVERET

Aflejringer



Aflejringer er kalk, sæberester, papir og andet der med tiden sætter sig fast i rørene og derved nedsætter kapaciteten i disse. Der er konstateret større aflejringer, hvilket medfører drifts- og kapacitetsnedsættelse. Se eksempel overfor

Aflejringer er fjernet i det omfang det er muligt uden at beskadige rørene unødigt. Ekstraordinær Rens ifbm. Renovering må forventes.



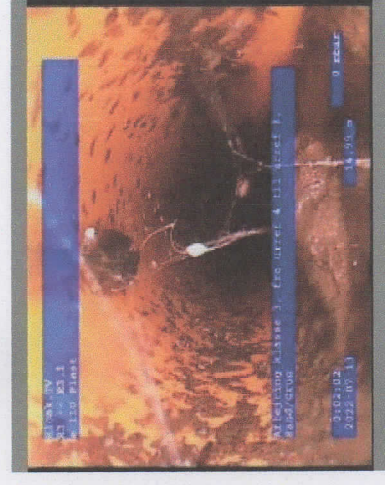
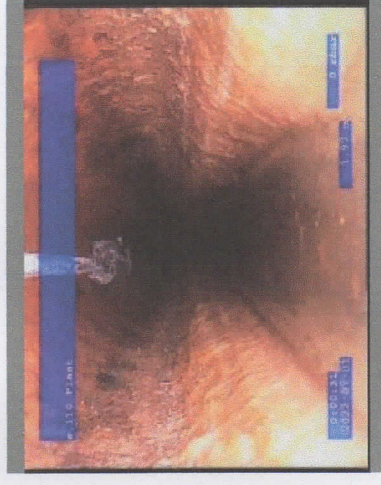
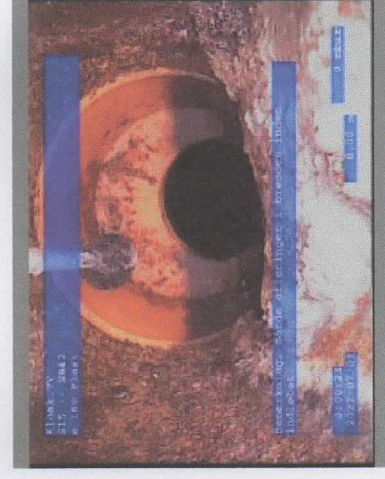
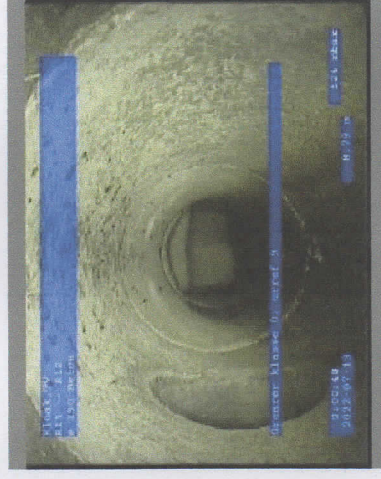
SKADESTYPER OBSERVERET

Korrosion Og Overfladebeskadigelse

Hvor korrosion og overfladebeskadigelse forekommer, er det et tegn på, at bla. betonen i rørene er begyndt nedbrydes. Det betyder at styrken i rørene forringes markant og der er en øget risiko for sammenfald med stoppede kloakker som følge heraf.

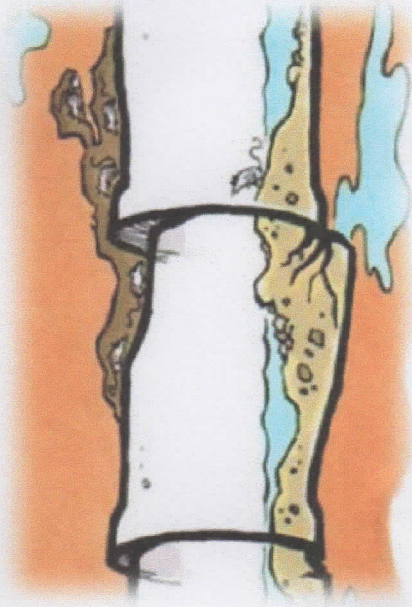
Ved sådanne sammenfald kan kloakken kun renoveres ved at grave ned til dem og skifte det skadede rør, hvilket er en meget bekostelig affære, da rørene typisk ligger meget dybt og flere steder under bygningerne.

Rørenes ruhed er betydelig øget, hvilket fremmer genskabelsen af aflejringer



SKADESTYPER OBSERVERET

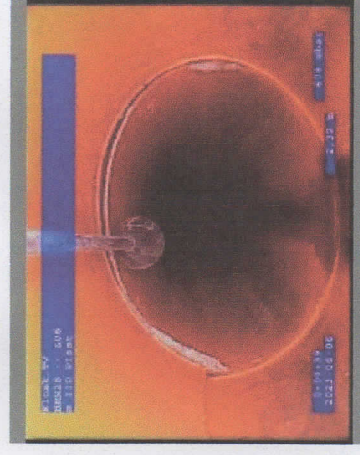
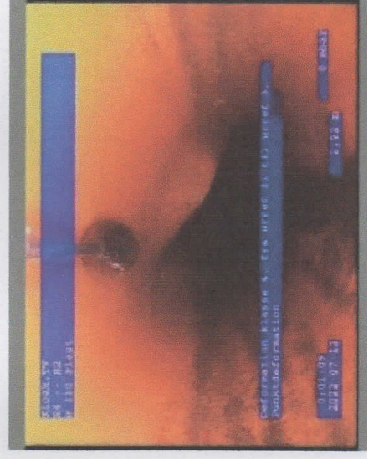
Deformation



Disse skader viser, at flowet i rørene er begrænset. Skaderne kan skyldes ofte ringe udført arbejde i etableringsfasen.

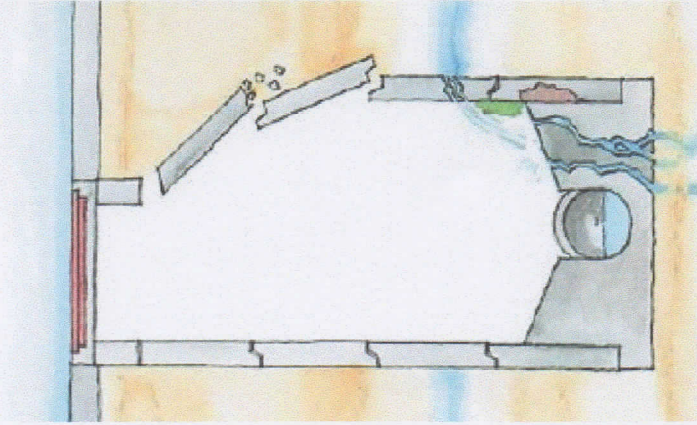
Øørens ringstivhed er nedsat og styrken dermed forringet.

Jdbedring af disse skader kan ske ved opgravning.



SKADESTYPER OBSERVERET

Brønde



Brønde er en vigtig del af kloaksystemet og ofte kan man her få god indikation af kloakkernes tilstand.

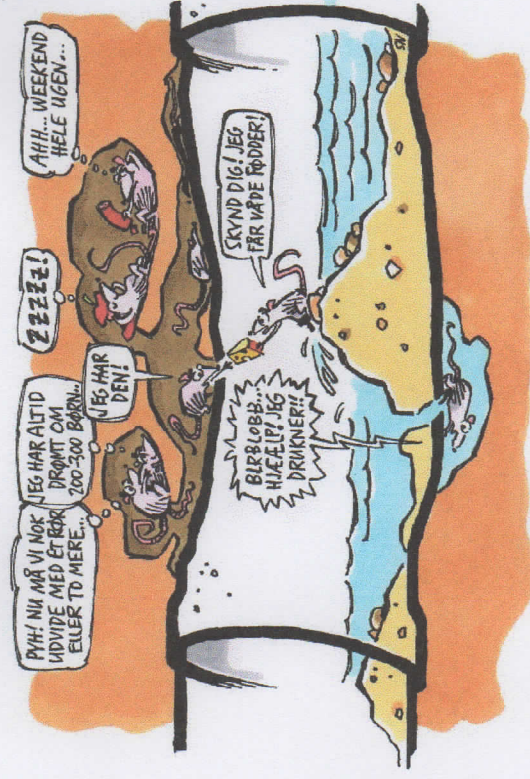
Det er vigtigt at brønde er intakte og funktionsdygtige, da de ellers kan være årsag til større og ofte meget dyre følgeskader.

Det være sig opfugtning af konstruktioner, øget rotte tilvækst og underminering af veje og belægninger

Der er tydelige tegn på opstuvning i brøndene.



VORES ANBEFALING IFT. KLOAK

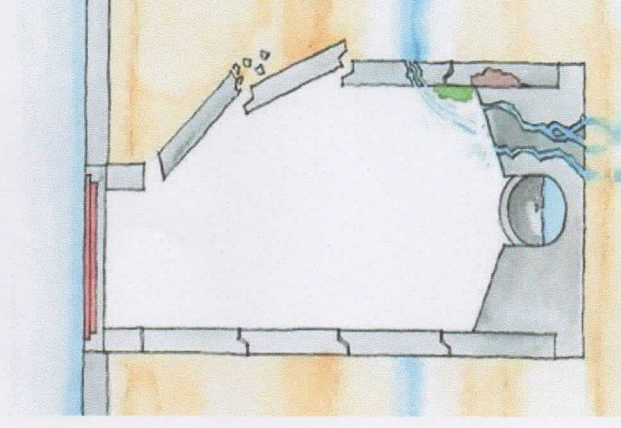


Efter udført vejsyn og TV-inspektion er det vores anbefaling at gennemføre nedenstående for korrekt afledning af regnvand

- Renovering af ødelagte ledninger
- Renovering af vejbrønde
- Eventuel etablering af flere brønde (Klimatilpasning)
- Opretning af korrekt fald og afvandingsforholde



HARTVIG CONSULT
RÅDGIVENDE INGENIØRER



HVAD ER JERES?

Ejes og drives af foreningen.
Udgifter til udskiftning eller omsætning afholdes af foreningen



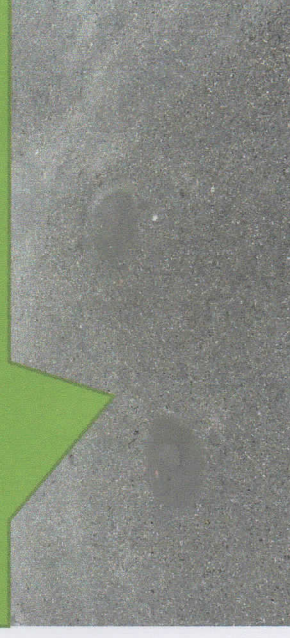
Vejriste

Ejes og drives af forsyningsselskabet.
Udgifter til udskiftning eller omsætning afholdes af forsyningsselskabet



Regn- og spildevandsbrønde

Ejes og drives af forsyningsselskabet.
Udgifter til udskiftning eller omsætning afholdes af forsyningsselskabet



Stophanedæksler

BELÆGNINGSSKADER

Efter udført Vejsyn er bla. følgende skader registreret:

- Nedbrudte fliser med mørteltab i strukturen
- Flise- og kantsten med knækkede kanter
- Langs- og tværgående revner
- Afskallinger og lunger i asfalten
- Dårlig retablering efter gravearbejde



TOTALRENOVERING (Løsning. 1)

Ved totalrenovering er medregnet følgende dele;

- En totaludskiftning af eksisterende asfalt på vej- og parkeringsarealerne med en nyt asfalt (AB -Asfaltbeton)–
- Reparation/opretning af eksisterende skader, såsom revner, lunker, huller m.m. er indeholdt
- En totaludskiftning af eksisterende flise- og kantstensbeton til nyt som eksisterende.
- Omsætning af brønddæksler

Vi vurderer, at belægning er i en stand, hvor nedbrydningsprocessen er så langt, at det vil øge omkostningerne, hvis renovering udskydes.



FORDELE VED EN TOTALRENOVERING

- Forskønnelse af området
- Lunker fjernes
- Jævn belægning
- Korrekt afledning af regnvand
- Opretning af alle dæksler
- Færre udgifter til vedligeholdelse grundet levetid for ny belægninger.
- Nyt slidlag (AB) har en levetid på ca. 17-20 år.
- Nye betonfliser og betonkantsten har en levetid på ca. 35 år-



REDUCERET RENOVERING (løsning. 2)

Ved en Reduceret renovering er taget udgangspunkt i nedenstående:

- Udlægning af MOB med estimeret levetid på 5 – 8 år.
- Opretning af fortovsbelægningen på begge sider af vejen v. indkørslen til området.
- Genopretning af stibelægning foran Lynghøjen nr. 7.
- Udskiftning af knækket kantsten v. indgang til den større parkeringsplads omkring Lynghøjen nr. 23 og nr. 25. (vist på billedet)
- Omsætning af brønddæksler

Ovenstående er i overensstemmelse med bestyrelsens ønsker og behov samt vores vurdering ift. nødvendig renoveringstiltag.



RESULTAT VED REDUCERET RENOVERING

- Revner og øvrige arealer med åben belægning forsegles.
- Asfaltbelægning er fleksible og vandtætte i ca. 5 – 8 år frem, således der ikke opstår accelereret nedbrydning af eksis. belægning og evt. bærelag
- Ødelagt betonkantsten og stibelægning foran nr. 7 bliver udbedret, således farlige trafiksituationer undgås.
- Lunger oprettes ikke
- Revner fra bærelag håndteres ikke
- Større risiko for gennemslag
- Risiko for vridskader ved parkering



HVORFOR KAN VI IKKE VENTE LÆNGERE ?

- Levetiden for belægningen overskredet
- Belægningen er i en stand, hvor nedbrydningsprocessen er langt fremme
- Udskydes en renovering, vil slutregningen blive meget større
- Skadestyperne på kloakken kræver at der tages aktion her
- Det er ca. 2 – 3 gange dyrere at rette op på en forfaldent vej, end som at renoveringen vejen i tide
- Udgifterne til lokale reparationer stiger
- Priserne for materialer bliver ikke billigere



ØKONOMI

Vurderet entreprisbudget:

	Løsning 1	Løsning 2
Kloakrenovering (år 2023)	902.117,00	902.117,00
Vej og Belægningsrenovering	2.691.479,00	421.708,00
Entreprisbudget I alt inklusive moms	<u>3.593.596,00</u>	<u>1.323.825,00</u>

Rådgiverhonorar:

Projektering og Udbud	215.615,76	99.286,88
Byggeledelse og tilsyn	269.519,70	112.525,13
Rådgiverhonorar I alt inklusive moms	<u>485.135,46</u>	<u>211.812,00</u>

Samlede Renoveringsomkostninger:

Entreprenørudgifter	3.593.596,00	1.323.825,00
Rådgiverhonorar	485.135,46	211.812,00
Renoveringsomkostninger I alt inklusive moms	<u>4.078.731,46 kr.</u>	<u>1.535.637,00</u>

Udgift pr. bolig ved 52 stk.:

78.437,14 kr.

29.531,48 kr.

Derudover estimeres der at ligge en renoveringsudgift på kloakken i 2053 på ca. 3.3 mio. kr

SPØRGSMAÅL?





HARTVIG CONSULT

RÅDGIVENDE INGENIØRER



hartvigconsult.dk



hc@hartvigconsult.dk



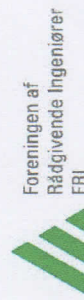
linkedin.com/company/hartvig-consult-aps



facebook.com/hartvigconsult



4632 5259



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
FRI



Organisation for erhvervslivet