

Kære alle

Ved en fejl er der blevet trykt og om-delt en forældet version af forslag og motivation – vi skynder os derfor at omdele en revideret version med de korrekte tal og beklager meget

Fejlen vedrører oplysninger om finan-siering og lånoptagelse. De korrekte tal er nu indført og fremtræder med rød skrift

Så er materialet om vejrenoveringen endelig på plads. Vi skal beklage den lange ventetid – vi har ventet på at få de sidste tal i hus fra banken, før vi kunne udsende til jer. Vi håber, I allerede har haft lejlighed til at kigge på hjemmesiden <https://gf-lindehave.dk/om-grundejerforeningen/vejrenovering/>

**Venlig hilsen
Bestyrelsen**

FORSLAG FRA BESTYRELSEN: VEJRENOVERING

Renovering af foreningens veje og stier gennemføres. Renoveringen omfatter foreningens vej- og sti-arealer på Lindestien og Ved Lindelund:

- Rydning og bortskaffelse af nuværende belægning på veje og stier
- Opretning af bærelag på veje og stier
- Kloakrenovering iht. kloakrapport
- Korrekt afledning af regnvand, der opfylder krav om 20 promille fald til kloakker
- Klimatilpasning med montering af nye brønde
- Opretning af kloakdæksler
- Udlægning af nye SF-sten, der overholder gældende vejregler og krav til belastning (rød sten markerer fortov)
- For at fremtidssikre lægges trækrør til eventuelt fremtidigt fibernet

Den samlede budgetterede sum for projektet beløber sig til i alt **11.885.000,00 kr. inkl moms**, med en egenfinansiering på **1.000.000 kr.**

Den resterende del finansieres gennem oprettelse af byggekredit, der indfries ved optagelse af fælleslån i **Arbejdernes Landsbank** med følgende betingelser:

Lånestørrelse: kr. **10.885.000** kr. (byggekredit som omlægges til fælleslån)

Løbetid: **20** år

Andel per parcel: **89.221,31** kr.

Månedlig ydelse totalt: **68.760** kr.

Månedlig ydelse per medlem: **563,61** kr. per måned

Rentesats: pt variabel **4,50** % p.a.

ÅOP: **4,577** %

Stiftelsesomkostninger: kr. **25.000** kr. i alt (for både byggekredit og lån).

Hæftelse: Foreningen hæfter med sin formue, og medlemmerne hæfter pro rata, jf foreningens vedtægter §5

Vilkår ved delvis indfrielse før tid: ekspeditionsgebyr kr. **1.000** kr.

VEJRENOVERING AF GF LINDEHAVE

Motivering af forslag om gennemførelse af renovering af veje og stier, Vejprojektet



Som aftalt på Generalforsamlingen 2022 er Bestyrelsen gået videre med at få etableret et vejprojekt til gennemførelse af renovering af foreningens veje og stier. Vi har gennem længere tid været klar over, at det var et arbejde, der ville trænge sig på i stadig stigende grad, og derfor blev den særlige vejfond oprettet i 2010, som vi alle har indbetalt til siden. Generalforsamlingen tilkendegav også klart, at man ønskede en samlet løsning og ikke en opdeling i mindre delprojekter gennemført over en årrække.

Bestyrelsen har derfor i samarbejde med Rådgivende Ingeniørfirma Hartvig Consult fået udført undersøgelser af vores veje og kloaker. Hartvig Consult er en uvildig rådgiver, der er specialiseret i belægning og har mere end 20 års erfaring. Hartvig Consult har stået for vejrapporater, kloaksyn samt klima og skybrudsrapport og herefter gennemført licitationsrunde for at få indhentet det bedste og billigste tilbud på gennemførelse af opgaven. Sideløbende er der indhentet tilbud fra 3 forskellige banker om finansiering af opgaven.

Bestyrelsen anbefaler derfor gennemførelse af et samlet Vejprojekt med følgende, samlede budget:

| | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| Entreprisebudget | kr. | 7.583.685 |
| Afsat til buffer, diverse | kr. | 815.400 |
| Rådgiver (projektering, tilsyn mm.) | kr. | 946.611 |
| Samlet budget ekskl. Moms | kr. | 9.345.696 |
| Moms | kr. | 2.336.424 |
| Samlet budget inkl. Moms | kr. | 11.682.120 |
| Egenfinansiering | kr. | 1.000.000 |

| | | |
|--|------------|----------------------|
| Finansieringsbehov | kr. | 10.682.120 |
| Finasieringsomkostninger | kr. | 200.000 |
| Samlet byggekredit/finansieringsbehov | kr. | 10.885.000,00 |

Baggrund

Den nuværende belægning har ligget siden bebyggelsen blev etableret i slutningen af 1970'erne, så den er nu mere end 40 år gammel. Veje og stier er løbende blevet vedligeholdt, og efter årtusindskiftet har det været en mere eller mindre fast post på budgettet at få oprettet lunger og få oprettet stierne rundt om kloakdækslerne, når de var blevet alt for ujævne. Vi stoppede denne praksis i 2018 i erkendelse af, at der måtte en samlet renovering af veje og stier til. Vi fik derfor i 2021 gennemført et professionelt vejsyn af både Ved Lindelund og Lindestien (begge rapporter ligger på hjemmesiden).

Rapporterne giver et ret entydigt billede af vejenes tilstand: Vejenes forventede levetid er overskredet, og den nuværende belægning er ødelagt. Fliserne smuldrer, og der er klare tegn på, at bærelaget har taget skade. Store lunger samler store mængder vand ved regn, og der mangler korrekt fald mod brønde og vejriste. Vejenes tilstand bliver kun værre af at vente. Ved en vejrenovering vil det være rettidig omhu at kigge på og eventuelt renovere brønde for at undgå ledningsbrud i den nærmeste fremtid.

Ligeledes er belægningen på de omkringliggende stier ujævn ligesom brønddæksler trænger til terrænregulering og udgør fare for faldulykker. I værste tilfælde giver dette erstatningsansvar, hvis det skulle give skader.

Endelig har vi også fået gennemført en TV-inspektion af vore kloakker og fået udarbejdet en samlet Klima-, skybrudsscreenings- og kloakrapport (rapporten ligger på hjemmesiden). Rapporten viser, at der er en del skader på vore kloakker, der bør udbedres straks og en mindre del, der kan vente nogle år.

Desværre er det alt samme n forhold, der ikke hverken forsvinder eller bliver bedre af at blive udskudt. Efter at have gennemgået det samlede materiale er det bestyrelsen indstilling, at det tjener foreningen bedst, hvis der i forbindelse med vejrenoveringen også sker en renovering af stierne og den nødvendige reparation af kloakkerne. På den måde sikrer vi, at der samlet set, at der ikke skal graves op mm. på området af flere omgange med alle de gener det medfører for beboerne, og at vi dermed får et totalt renoveret område, der kan holde de næste mange år

TOTALRENOVERING INDEHOLDER

- Rydning og bortskaffelse af nuværende belægning på veje og stier
- Opretning af bærelag på veje og stier
- Kloakrenovering iht. kloakrapport
- Korrekt afledning af regnvand, der opfylder krav om 20 promille fald til kloakker
- Klimatilpasning med montering af nye brønde
- Opretning af kloakdæksler
- Udlægning af nye SF-sten, der overholder gældende vejregler og krav til belastning (rød sten markerer fortov)
- For at fremtidssikre lægges samtidig trækrør til eventuelt fremtidigt fibernet
- For at reducere gener for den enkelte grundejer inkluderes niveauregulering af alle indkørsler i gennemsnitlig 1,5 meters dybde, så den passer til højden på den nye vejbelægning. (der arbejdes på at finde løsninger for alle grundejere uanset omfanget af niveauregulering).
- I forbindelse med arbejdet etableres midlertidige p-pladser på græsareal. Efter endt arbejde udbedrer entreprenøren skader og retter plænerne op

RÅDGIVENDE INGENIØR, HARTVIG CONSULT BIDRAGER MED

På sidste års generalforsamling var der tilslutning til, at et projekt af denne størrelse og omfang ikke kan drives af bestyrelsen alene, men kræver professionel assistance. Vi har derfor indgået kontrakt med Hartvig Consult, der er rådgivende ingeniører med speciale i belægningsopgaver. Hartvig Consult står derved som en garant for den faglige gennemførelse og kvalitet af projektet:

- Indledende forundersøgelser (Vejrrapporter, inspektion af kloaker, Klima- og skybrudsscreening)
- Udarbejdelse og udsendelse af udbudsmateriale (licitationsproces)
- Indhentning af tilbud fra 5 entreprenører med efterfølgende kvalitetssikring, gennemgang og udvælgelse af billigste tilbud
- Projektering
- Byggeledelse mens projektet er i gang
- Tilsyn, der sikrer, at arbejder der udføres, lever op til de korrekte standarder
- Byggemøder med opdatering af bestyrelsen
- Afleveringsforretning

GENNEMFØRELSE AF PROJEKTET

Så snart generalforsamlingen har givet grønt lys tages der kontakt til den entreprenør, der har vundet licitationsrunden for udfærdigelse og underskrift af endelig af kontrakt. Herefter kan entreprenøren gå i gang med at få bestilt materialer og hyret mandskab. Entreprenøren lægger garantistillelse på 15% af entreprisesummen

Projektet startet umiddelbart efter kontraktindgåelse og forventes at vare cirka 24 uger 2023. Projektet udføres i etaper med henblik på at genere færrest mulige beboere. Entreprenøren udarbejder en detaljeret tids- og etapeplan og informerer de enkelte beboere om, hvornår der skal udføres arbejde på 'deres' vejs-tykke, så beboere ved hvornår arbejdet påvirker dem

Tanken er, at der oprettes midlertidige p-pladser på foreningens grønne arealer til de beboere, der påvirkes i den periode arbejdet foregår ved dem. Der projekteres på en sådan måde, at denne gene vil være så kortvarig som muligt for den enkelte grundejer. Entreprenør orienterer beboere undervejs

Der udlægges plader, således beboere kan komme til og fra deres bolig, og det sikres, at skraldespandene kan blive tømt i byggeperioden. For at sikre adgangsvejene bliver stien mellem Lindestien og Ved Lindelund midlertidigt åbnet for personbiltrafik

Der opsættes afskærmninger, hvor nødvendigt (bl.a. i forhold til legepladsen) og i forhold til gældende regler for sikkerhed.

Der tages højde for, at beredskabet altid skal have mulighed for at komme frem til de enkelte boliger

Efter projektets afslutning afholdes afleveringsforretning, og den endelige pris for projektet kan gøres op.

Efter 1 år afholdes eftersyn med entreprenøren for udbedring af eventuelle fejl og mangler, der er fundet i det forgangne år efter afleveringsforretningen.

ØKONOMI OG FINASIERING

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 3 forskellige banker for at sikre, at vi har fået det bedste tilbud. Vi har valgt Arbejdernes Landsbank.

Som nævnt i indledningen er **der er finansieringsbehov på 10,9 mio. kr.**, og det har vi fået tilsagn om, at Arbejdernes Landsbank gerne vil give os. Den ene million, der er sparet op i vejfonden, har allerede fået ben at gå på til diverse rapporter og projektering

Rent praktisk betyder det, at der oprettes en byggekredit (på linje med en almindelig kassekredit), som foreningen kan trække på, mens arbejdet udføres. Når arbejdet er afsluttet, gøres det endeligt op, hvor mange penge der er brugt i alt og herefter skal byggekreditten indfries.

Indfrielsen sker ved, at der optages et fælleslån i foreningen. **DET ER OP TIL DEN ENKELTE GRUNDEJER, OM MAN ØNSKER AT DELTAGE I FÆLLESLÅNET, ELLER OM MAN VIL INDBETALE SIN ANDEL FULDT UD PÅ EN GANG.**

Betaling til den særlige vejfond ophører, når indbetaling til indfrielse af byggekredit/fælleslån starter. Der indbetales p.t. 1.000 kr. per parcel per år, svarende til ca. 83 kroner per måned

LÅNETILBUDET

Lånetilbuddet er baseret på følgende:

Lånestørrelse: **10.885.000 kr.** (byggekredit, som omlægges til fælleslån)

Løbetid: 20 år:

Andel per parcel: **89.221,31 kr.**

Månedlig ydelse totalt: **68.760,00 kr.**

Ydelse per medlem: **563,61 kr.** kr. per måned

Rentesats: **4.50.%** p.a. variabel rente, der tilskrives kvartalsvis

ÅOP: **4,577 %**

Korrigeres den månedlige betaling for ophør af den nuværende indbetaling til særlig vejfond betyder det en månedlig ydelse per medlem, der deltager i fælleslånet på

Nettoydelse per medlem per måned: 563,61 kr. – 83,33 kr. (nuværende indbetaling til Vejfond) = 480,28 kr.

Stiftelsesomkostninger: **25.000 kr.** (For både byggekredit og lån)

Hæftelse: Foreningen hæfter med sin formue, og medlemmerne hæfter pro rata, jf vedtægternes §5

Vilkår ved delvis indfrielse før tid: ekspeditionsgebyr kr. **1.000,-**

Bankens forudsætninger for at stille byggekredit og fælleslån til rådighed er først og fremmest, at der er indgået en aftale med en professionel byggerådgiver, i vores tilfælde Harvig Consult

En anden naturlig forudsætning er, at foreningen placerer sine øvrige forretninger hos banken

FOR DEN ENKELTE GRUNDEJER

Beløb per grundejer, i alt 89. 221,31 kr. svarende til 563,61 kr. per måned, hvis man deltager i fælleslånet

Renner og Skat: Hver enkelt låntager kan fratække de betalte renter i skat. De påløbne renter opgøres årligt, og grundejerforeningens kasserer giver herefter den enkelte låntager besked om beløbet. Den enkelte låntager skal selv oplyse beløbet til SKAT

Hæftelse: ifølge foreningens vedtægter §5 hæfter medlemmerne pro rata. Pro rata betyder, at man hæfter for en del af gælden svarende til fordelingstal, i vort tilfælde 1/122 del. Dvs. at så fremt et medlem ikke kan betale (det være sig kontingent eller fælleslån) hæfter den resterende forening for beløbet, der da indgår som tab på foreningens driftskonto.

På spørgsmålet om, hvor stor den reelle risiko er, har banken givet følgende svar:

”Der vil altid være en potentiel risiko ved hæftelse for en lånoptagelse. Da det er foreningens lån, vil en eventuel risiko være, at foreningen ikke betaler den aftalte låneydelse. Den situation indtræder som udgangspunkt først, når foreningen ikke får de aftalte indbetalinger fra medlemmerne som helhed. Kommer indbetalingerne ikke fra en eller flere medlemmer træder en rykkerprocedure i kraft fra foreningens side i henhold til foreningens vedtægter. Hvis grundejerforeningen realiserer et tab på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil foreningen, i henhold til vedtægterne, kunne kræve at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Derfor vil nogle ejere kunne komme til at dække tab på et fælleslån,

26. januar 2023 – **korrigeret version**

som de ikke deltager i. Foreningen vil - indtil et givent medlem indbetaler igen - skulle lægge dennes beløb ud via foreningens midler. Dermed vil de øvrige medlemmerne kunne komme til at hæfte for dette”.

Eksempel.: Månedlig ydelse kr. 10.000. Antal medlemmer 50. Månedlig ydelse pr. medlem kr. 200 Der udebliver indbetaling fra et medlem i 3 måneder svarende til kr. 600. Risiko set i forhold til hæftelsen vil være kr. $600/50 = \text{kr. } 12,00$

Rykkerproceduren er beskrevet i foreningens vedtægter §6:

Kommer et medlem i restance opfordres det én gang skriftligt til at berigtige forholdet. Sker dette herefter ikke inden 14 dage, er Grundejerforeningen berettiget til uden yderligere varsel at overgive restancen med påløbne omkostninger til retslig inkasso.

Hæftelsen overfor foreningen gælder kun så længe man ejer en ejendom i foreningen og dermed er medlem af foreningen (medlemspligt). Ved salg indtræder det nye medlem i hæftelsen