



GRUNDEJERFORENINGEN

Lindehave

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 2023



MØDEDATO	1. februar 2023 klokken 18.00
STED	Boldklubben Frems lokaler Julius Andersens Vej 7, 2500 Valby
INDKALDT AF	Bestyrelsen
REFERAT AF	Ann-Cecilie Pedersen, VL 43
DELTAGERE	67 fremmødte medlemmer
FULDMAFTER FRA	25. medlemmer

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

DAGSORDEN

- 1) Valg af dirigent
 - 2) Valg af stemmetællere
 - 3) Forslag om gennemførelse af Vejprojekt (materiale eftersendes)
 - a) Præsentation og gennemgang af løsning
 - b) Præsentation og gennemgang af finansiering
 - c) Afstemning om forslag
 - 4) Eventuelt
-

1 Valg af dirigent

Valgt til dirigent blev Jan Nielsen, Lindestien 29, der konstaterede, at den ekstraordinære Generalforsamling (EGF) var lovlig indkaldt.

Endvidere at forsamlingen var beslutningsdygtig da der var 92 medlemmer repræsenteret. 67 personligt fremmødte og 25 ved fuldmagter. Forsamlingen var beslutningsdygtig ved 81 repræsenterede stemmer.

2 Valg af stemmetællere

Dirigenten oplyste om reglerne for stemmeafgivning, og da mere end 10 af medlemmerne ønskede skriftlig afstemning blev dette vedtaget.

3 stemmetællere blev valgt

3 Forslag om gennemførelse af Vejprojekt

a): Præsentation og gennemgang af løsning

Formand Ann-Cecilie Pedersen indledte med en kort gennemgang af forløbet frem til den endelige udformning af det forslag om renovering af foreningens veje og stier, der foreligger til præsentation for EGF:

- Det lange forløb siden foreningen startede opsparring med indbetaling af 1.000 kr per parcel årligt i 2010 over diverse forslag til igangsætning af renovering frem til beslutningen på sidste års GF i marts (se referat herfra på foreningens hjemmeside) om igangsætning på baggrund af de rapporter, der var udarbejdet om vejenes tilstand
- Processen for at nå frem til projektforslag – undersøgelser og gennemførelse af licitation
- Omfanget af totalrenoveringen: Ny vejbelægning på veje og stier, opretning af brønde og kloaker, reparation af foreningens kloaker, klimasikring ved etablering af nye regnvandsbrønde og korrekt afvanding, fremtidssikring ved nedlæggelse af trækrør til fremtidig fibernet og endelig opretning af private indkørsler i forhold til den nye belægningshøjde
- Herudover er der indeholdt en række forhold, der så at sige udføres 'gratis' som en del af det samlede Vejprojekt i stedet for over foreningens daglige driftsbudget
- Processen for finansiering: indhentelse og udvælgelse af tilbud. Per medlem samlet pris ca. 89.000 kr. Betaling per måned 560 kr. ved optagelse af fælles lån – netto 480 kr. per måned mere end den nuværende indbetaling til vejfond.

Se hele slideserien vedlagt som **Bilag 1: EFG 20230201 intro** på hjemmesiden

Herefter blev ordet givet til vort rådgivende ingeniørfirma Hartvig Consult ved Peter Hartvig og Abdi Mohamud.

Hovedkonklusionen af undersøgelserne af vort område blev fremlagt og forklaret:

- Der bør igangsættes en renovering af området med udskiftning af den eksisterende flisebelægning på veje og stier samt foretages en omsætning af brønddækslerne
- Det vurderes, at belægningen på veje og stier er i en sådan stand, at nedbrydningsprocessen nu er så langt, at det vil øge omkostningerne, hvis i renoveringen udskydes yderligere. Den forventede levetid for belægningen (ca. 30-35 år) er langt overskredet
- Kloakkerne er i en sådan stand, at udbedring af skaderne skal ske straks
- Hidtil har vedligeholdelsesomkostningerne fulgt en støt stigende kurve, men nedbrydningen har nu nået et punkt, hvor omkostningerne til vedligehold/levetidsforlængelse stiger eksponentielt, altså i en meget stejl kurve
- Udskydes renoveringen vil de samlede omkostninger til renovering blive betydeligt større end det fremlagte projekt. Det estimeres, at renovering af en forfalden vej er cirka 2-3 gange dyrere end renovering i tide

Belægning:

- Belægningen på vejene er nu så porøs i overfladen, at vandet siver ned gennem stenene de steder, hvor der opstår de store vandpytter ved regnvej
- Når vandet siver ned gennem stenene, vasker det samtidig sandet i en underliggende vejkasse bort – nogenlunde samme effekt, som hvis man står i vandkanten og mærker bøgerne suge sandet bort under fødderne på en. Jo mere sand, der vaskes bort jo mere ødelagt bliver den underliggende vejkasse, og jo dyrere bliver det at genoprette den
- Det betyder også, at det ikke umiddelbart er hverken holdbart eller rentabelt at foretage udbedringer af de værste lunker
- Spørgsmålet om evt. at erstatte den nuværende stenbelægning med asfalt i stedet (ud fra en formodning om, at dette vil være billigere at etablere og vedligeholde og medføre mindre besvær at etablere end en stenbelægning) blev gennemgået
- De eksisterende vejkasser er ikke konstrueret til en asfaltbelægning. Vælges en sådan skal der derfor graves ud og etableres nye vejkasser. Samtidig består etablering af en asfaltløsning af flere arbejdsgange end en udskiftning af den nuværende flisebelægning, hvorfor det alene vil kræve en længere arbejdstid og dermed længere tid med gener for beboerne
- Konklusionen er, at det IKKE er en god løsning at etablere asfaltbelægning som et alternativ til flisebelægning. Hypotesen om, at det vil være billigere, hurtigere og mindre besværligt er desværre ikke rigtig

Kloaker:

- Gennemgangen af kloakkerne og kloakrapporten omfatter udelukkende tilstanden af Foreningens ansvarsområde. Rapporten viser, at der er omfattende skader på kloaknettet med brud og sammenfald på ledninger, diverse aflejringer i ledningerne og skader på riste og brønde – skader, der bør udbedres straks
- Brøndene er som udgangspunkt uden bund, hvilket betyder, at alt overfladevand med hvad der måtte være af indhold af olie, benzin, vejsalt mm. løber direkte ned i undergrunden uden rensning med deraf følgende potentiel fare for forurening
- Der har været afholdt Ledningsmøde med ledningsejerne i området, der meddeler, at man ikke har aktuelle planer om at foretage opgravninger eller andre ledningsarbejder i vort område
- Priserne der er anført i klima og skybrudsrapporten i forhold til udbedring af skaderne i kloakkerne er erfaringspriser på de enkelte elementer baseret på 2021 tal (rapporten udarbejdet i foråret 2022). Der er ikke i rapporten taget højde for etablering af byggeplads til entreprenør, rådgivning, afledte reparationer etc, hvis arbejdet skal udføres uafhængigt af Vejprojektet. I så tilfælde skal Bestyrelsen indhente et særskilt tilbud på reparation af kloaker.
- Gennemgang af, hvad der er Foreningens ansvar, og hvad der er Forsyningens ansvar i forhold til brønde og kloaker. Såfremt der lægges ny belægning på veje og stier, er det Forsyningens ansvar at sikre, at vejbrønde og dæksler ligger i niveau med den nye belægning. Skal der derimod foretages opretning rundt diverse dæksler, hvor belægningen har sat sig/er sunket sammen, er det Foreningens ansvar at få det genoprettet.

Referat

Fremtidssikring:

- Nedlægning af trækrør til fremtidigt fibernet betyder, at der kan etableres fibernet i området uden større opgravningsopgaver
- Samtidig med renovering af vejene sker der en klimatilpasning, så der nu sikres det rigtige fald på vejene iht. gældende standarder og dermed afledning af regnvand. Herudover etableres et antal nye brønde, så det sikres, at der er kapacitet nok til at bortlede den forventede mængde regnvand også i fremtiden

Øvrigt:

- Det fremlagte tilbud på renovering af veje mm er et fastpristilbud ligesom der også er et fast tidsforløb
- Der er i budgettet indlagt en pulje på 815.000 kr. ex. moms til uforudsete eller ekstra arbejder

Se hele Hartvig Consults præsentation med forklaringer og uddybninger vedlagt **som Bilag 2 22086-GFLI Eks-traordinær generalforsamling 01022023** på hjemmesiden

b) Præsentation og gennemgang af finansiering

Herefter tog repræsentant for Arbejdernes Landsbank, Boligforeningsrådgiver Rene Hyrpel over og gennemgik tilbuddet om finansiering af løsningen samt betingelserne for at kunne tilbyde en sådan finansiering.

Rene Hyrpel indledte med en ros til bestyrelsen for det foreliggende materiale, som han vurderede som godt gen-nemarbejdet og noget af det bedste, han havde set hidtil.

Fælleslån og Hæftelse:

- Der etableres indledningsvis en byggekredit, der kan trækkes på i byggeperioden – først når arbejdet er slut kan det endelige, samlede beløb gøres op
- Byggekreditten kan herefter indfries ved enten straks afregning af det fulde beløb eller ved deltagelse i fælleslån
- Lånet er et fælleslån optaget af Grundejerforeningen, der også administrerer indbetalingerne. Der sker ikke tinglysning i den enkelte ejendom. Ud over at det er omkostningstungt, er det simpelt hen ikke et pro-dukt, der tilbydes af hverken Arbejdernes landsbank eller de øvrige banker, vi har kontaktet
- Reglerne for pro rata hæftelse blev gennemgået – Rene Hyrpel understregede, at risikoen må betragtes som yderste minimal. Dels er det tale om meget lille beløb per medlem, hvis nogen skulle komme i re-stance, og dels er det noget, der sker yderst sjældent. Han selv havde ikke været ude for det i sin lange karriere som Boligforeningsrådgiver.
- Og endelig har foreningen mulighed for at opkræve det manglende beløb via inkasso eller ved salg af ejendommen, jf. Vedtægternes § 6, idet afbetaling på fælleslån sidestilles med kontingent

Se hele præsentationen fra Rene Hyrpel, Arbejdernes Landsbank vedlagt som **Bilag 3 GF Lindehave 1.2.23** på hjemmesiden

c) Afstemning om forslag

Forslag fra bestyrelsen:

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.

For forslaget stemte 38

Imod forslaget stemte 54

Resultat af afstemning: Forslaget er ikke vedtaget

4 Eventuelt

Intet

Referatet godkendt:

Brøndby, den 24. februar 2023



Jan Nielsen, dirigent



Ann-Cecilie Pedersen, formand