

Forslag fra Medlemmer

Forslag 1. Juliana Hansen VL69:

Indkøb af et borde/bænkesæt til legepladsen, så man kan spise lidt mad og opholde sig på legepladsen.

Forslag 2. Juliana Hansen, VL69

Indkøbe en trappeskinne til at sætte på en af trapperne ved VL75/VL45, så det er nemmere at komme op og ned med barnevogn til legepladsen. (se billeder).



Forslag 3. Thomas Rasmussen, VL87

V. FARVETILSYNET

§.27 Farvetilsynets opgave og kompetence

Farvetilsynets opgave er, endeligt og uigenkaldeligt, at afgøre, om et af et medlem foretaget farvevalg vedr. ejendommens udvendige træværk er i overensstemmelse med Grundejerforeningens vedtægter, jf. § 9.

Generalforsamlingens eventuelle forkastelse af Farvetilsynets beretning på den ordinære generalforsamling kan således ikke bevirke omstødelse af Farvetilsynets afgørelser.

§.28 Medlemssammensætning og valg

Farvetilsynet består af 11 medlemmer, hvoraf de til enhver tid siddende bestyrelsesmedlemmer automatisk besætter 5 pladser.

Derudover vælges for 1 år ad gangen 6 medlemmer på Grundejerforeningens ordinære generalforsamling. Samtidig vælges 2 suppleanter.

Farvetilsynets opgave er overflødig og har karakter af kontrolinstans. Mener ikke, at det har berettigelse ej heller at der skal gives bemyndigelse til at medlemmer af bestyrelsen skal foretage dette tilsyn og kunne give påtale til den enkelte parcel.

Forslag 4. Jan Rytter, LS3:

Jeg foreslår at legepladser nedlægges, og omkostningstungt fællesareal minimeres.

Motivation kommer på generalforsamlingen.

Forslag fra Bestyrelsen, 1

Renovering af regnvandsledninger og -brønde

På baggrund af de konstaterede fejl og mangler i Foreningens regnvandsledninger og -brønde anbefaler Bestyrelsen, at der igangsættes en renovering hurtigst muligt. Renoveringen vil samtidig resultere i en fremtidig drifts- og vedligeholdelsesplan for regnvandsledninger og -brønde.

Renoveringen omfatter alene foreningens regnvandsledninger og -brønde og vedrører ikke opretning af Forsynings kloakdæksler eller etablering af yderligere regnvandsbrønde til fremtidig klimasikring

Der er på baggrund af de indhentede tilbud på den samlede Vejrenovering i starten af året udarbejdet et estimeret budget (vedlagt), der stipulerer prisen til cirka 2,8 mio. kr. inkl. moms

Bestyrelsen anbefaler derfor, at der for hver parcel indbetales ekstraordinært bidrag til Vejfonden til dækning af kloakrenovering på 25.000 kr. til betaling sammen med kontingent for første del af 2023 senest 30. april 2023.

Motivation:

Ledningsnettets tilstand: TV-inspektionen af foreningens regnvandskloakker og -brønde i foråret 2022 viste, at systemet er behæftet med adskillige fejl og mangler nogenlunde jævnt fordelt over alle dele af systemet: ledningsbrud (der giver grobund for bl.a. rotter), brønde uden bund (hvo det afledte vand siver direkte ned i undergrunden og potentiel forureningsfare), dæksler, der er itu mm.

Lovmæssige forhold: Bestyrelsen har derfor kontaktet bl.a. Brøndby Kommune for at undersøge forholdene. Vores vej er privat fællesvej, som vi er forpligtede til at vedligeholde ihh til Vejloven, herunder at sikre ordentlig afvanding. En sådan ordentlig afvanding vi ikke kunne finde sted, hvis kloakkerne er i dårlig stand eller er gået i stykker. Samtidig siger Miljøloven, at man ikke må udlede stoffer eller andet ned i undergrunden uden tilladelse (utætte brønde og ledninger gør dette, det samme gør sig gældende for brønde uden brøndbunde, der virker som nedslivningsbrønde). Endelig er der krav i DS 432 om, at alle ledninger skal være tætte så der ikke kan komme fremmedlegemer ind i kloaksystemet og rotter ikke kan bruge de utætte ledninger som ynglesteder. Meget kort sagt: tv-inspektionen har afsløret for os, at vore regnvandskloakker er i ulovlig stand og at vi dermed er pligtige til at udbedre dette

Estimeret budget: Bestyrelsen har bedt Hartvig Consult om at udarbejde et estimeret budget for det samlede arbejde (bilag 1), for at få et overblik over de forventede omkostninger til udbedring og dermed det nødvendige bidrag fra hver parceller. Foreningen råder ikke over tilstrækkelige midler til at igangsætte arbejdet, ligesom det ikke skønnes, at beløbet er af en størrelsesorden, hvor det er en god ide at søge fælles lånefinansiering via banken. Før processen med gennemførelse af licitation mm mere igangsættes, er det derfor vigtigt, at det sikres, at den nødvendige betaling til såvel den kommende entreprenør som til projektstyring mm. er til stede.

Budgettet baserer sig på prisen fra det dyreste tilbud, der kom ind i forbindelse med Vejprojektet i starten af året. Hertil er lagt dels en standard risikopulje på 10% samt omkostninger til rådgivning, projektstyring, indhentelse af tilbud samt kvalitetssikring af arbejdet gennem selve renoveringsfasen, idet vi ikke forestiller os, at der er overskud eller ekspertise til dette i Foreningen. Arbejdet tænkes gennemført efter en licitationsrunde for at sikre den bedste pris

Det udspecificerede budget er vedlagt. Bemærk her, at modsat sædvane, er prisen for Rådgivning/projektering her ikke 8,5% af entreprisenssummen, men blot 25.000 kr. (ex. moms), idet Hartvigs Consult har givet et godt tilbud på rådgivningsarbejdet. Vi opnår derved en besparelse på 133.525 kr. før moms, i alt 166.906 kr.

Det estimerede budget er på 2.814.176,25 kr. Ved indbetaling af bidrag på 25.000 kr. per parcel til Vejfonden sikres i alt 3.050.000 kr. Der er således en mindre margen også her. De overskydende beløb henlægges i Vejfonden som bidrag for 2023. Det fremtidige bidrag til Vejfonden fastlægges i forbindelse med budget for 2024

Forslag fra Bestyrelsen, 1

Alternativ tilgang: Bestyrelsen har i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget her også overvejet tilgangen til opgaveløsningen og overvejet for og imod: samlet løsning af hele opgaven på én gang eller opdeling i mindre delprojekter, evt. blot styret som mindre opgaver gennem den løbende drift,

En opdeling af opgaven i mindre delprojekter vil medføre af:

- Hvis der blot repareres en del af ledningsnettet og brøndene vil det medføre, at der skal arbejdes på det samme ledningsstykke ad flere omgange (hvis de største skader udbedres over hele området) eller at den resterende del af ledningsnettet fortsat vil være ulovligt (hvis der kun renoveres i et afgrænset område)
- Opstartsomkostningerne ved hvert delprojekt vil være de samme, når entreprenøren skal etablere byggeplads. Omkostningerne til etablering af byggeplads anslås til at ligge i størrelsesordenen 200.000 kr. ex moms
- Gennemføres arbejdet over flere omgange må det forventes, at der – ud over de faste opstartsomkostninger – også kan være vanskeligt at opnå den bedste samlede pris. Opgaven har en størrelse, der berettiger til indhentelse af samlet pristilbud ved gennemførelse af licitation
- Karakteren og omfanget af renoveringen er af et sådant omfang, at det må forventes at overstige den viden og kompetence, der findes i foreningen eller i bestyrelsen, hvorfor der skal påregnes brug af rådgivende ingeniørbistand til gennemførelse af licitation og projektstyring. Såfremt dette skal ske ad flere omgange, vil det fordyre arbejdet.
- Endelig kan nævnes det rabat-tilbud, vi har modtaget for gennemførelse af licitation og projektering mm fra Hartvig Consult på 25.000 kr. ex moms kun kan udnyttes i denne ene opgave – dvs. at der skal betales fuld pris for de efterfølgende delprojekter, såfremt hvis renoveringen opdeles i flere mindre delprojekter.
- En gennemførelse af renovering i mindre dele som del af den løbende drift skønnes ikke at være realistisk. Dels af de ovennævnte årsager i forhold til viden og kompetencer på kloakområdet i forening og bestyrelse og des fordi det vil medføre en betydelig kontingentstigning

Ovenstående overvejelser har betydet, at Bestyrelsen har valgt at fremsætte forslag om en samlet løsning for renoivering af regnvandsledninger og brønde

Efter ønske fra GF. Lindehaven v. Ann-Cecile Pedersen fremsendes hermed overordnet entreprise- og rådgiverbudgetoverslag for renovering af kloakken i Ved Lindelunde og Lindestien.

Entreprisebudgettet er baseret på en 1:1 renovering af kloakken og omfatter følgende:

- Udskiftning af eksisterende private brønde og her tilhørende brønddæksler (vejriste)
- Renovering af private stikledninger
- Etablering og drift af byggepladser
- Indmåling og indsendelse af data til ledningsejerregistreret (LER) jfr. gældende LER-Lovgivning.
- Kvalitetsikring og afsætning

Rådgiverbudgettet omfatter følgende:

- Revidering af projekt- og udbudsmateriale fra tidligere vejrenoveringsudbud
- Genudbud og afholdelse af licitation samt kontraktforhandling
- Byggeledelse m. tilsyn og byggemøder
- Økonomistyring
- Udarbejdelse af renoverings- og vedligeholdelsesplan

Projektering afregnes normalt med 8.5 % af entreprisebudgettet ekskl. stipulerede ydelser (sikkerhed), men efter aftale og grundet godt samarbejdes tilbydes ovenstående rådgiverydelser udført som en fastpris. Dertil er der givet 25% rabat på omkostning forbundet med renoverings- og vedligeholdelsesplanen.

Entrepresesum.:

Renovering af kloakken		kr.	1.500.000,00
Byggeplads, drift, kvalitetssikring mm.		kr.	365.000,00
Entrepresesum ekskl.moms.		kr.	1.865.000,00
Afsat til sikkerhed/diverse.:	10%	kr.	186.500,00
Entrepresesum inkl. 10% til sikkerhed/diverse ekskl. moms.		kr.	2.051.500,00
Moms		kr.	512.875,00
Entrepresesum inkl. moms		kr.	2.564.375,00

Rådgiverbudget.:

Projektering, afregnes med 8.5% af entreprisebudget	8,50%	kr.	1.865.000,00	kr.	-158.525,00
Projektering efter rabat				kr.	25.000,00
Ugentlige tilsyn *) vurderet	13 uger	kr.	12.687,00	kr.	164.931,00
Opstartsmøde	1 stk.	kr.	2.865,00	kr.	2.865,00
Teknisk gennemgang	1 stk.	kr.	3.200,00	kr.	3.200,00
Afleveringsforretning	1 stk.	kr.	3.845,00	kr.	3.845,00
Samlet rådgiverhonorar ekskl. moms				kr.	199.841,00
Moms				kr.	49.960,25
Rådgiver inkl. moms				kr.	249.801,25

Finansiering inkl. Moms

kr. 2.814.176,25

Forbehold:

Budgettet er en estimeret budget og er således vores bedst mulige vurdering af prisniveau i marked på budgettudspunkt.

Endelige entreprise afgøres ved udbud og hjemtagelse af minimum 3 tilbud ved gennemførelse af licitation.

Myndighedsbehandling timer kr. 1.150,00 kr.

GF Lindehave, marts 2023

Forslag fra Bestyrelsen, 2

Indbetaling til Vejfond

Bestyrelsen anbefaler, at det nuværende årlige bidrag til Vejfonden på 1.000 kr. per parcel hæves med 9.000 kr. årligt til i alt 10.000 kr. årligt per parcel for 2023.

Såfremt bestyrelsens Forslag 1 om renovering af regnvandsledninger mm vedtages betales det samlede beløb på 10.000 kr med kontingentbetalingen 30. september 2023.

Vedtages bestyrelsens Forslag 1 IKKE, betales beløbet i 2 rater á 5.000 kr. sammen med kontingentbetalingen 30. april og 30 september.

Fremtidige bidrag til Vejfonden fastlægges på baggrund af Renoverings- og vedligeholdelsesplan i forbindelse med budget for 2024

Motivation:

Den netop gennemførte licitationsrunde på en totalrenovering af foreningens veje og stier viste, at billigste bud på denne opgave beløb sig til cirka 12 mio. kr.

Eftersom forslaget om finansiering via optagelse af fælleslån/straks indbetaling blev forkastet er det nødvendigt at fortsætte ad opsparingsvejen med indbetaling af bidrag fra medlemmerne årligt.

Beløbets størrelse viser imidlertid også, at den årlige indbetaling på 1.000 kr. per parcel årligt ikke batter meget, hvorfor Bestyrelsen foreslå en betydelig forøgelse af indbetalingen for 2023.

En samlet Renoverings- og vedligeholdelsesplan er under udarbejdelse, hvor det bl.a. også skabes et overblik over de nødvendige fremtidige indbetalinger. Denne plan danner grundlag for fastlæggelse af dels den fremtidige strategi for arbejdet med vejrenovering, dels den fremtidige indbetaling til Vejfonden.