

## Forslag til renovering af afløbsledninger ved SP3 - 21

### Baggrund:

Da vore huse blev bygget i 1984 blev der etableret separate afløbsledninger for regnvand og spildevand. Grundejerforeningen blev indsat som ejer af disse afløbsledninger og stod for drift og vedligehold af dem. Til regulering af forholdene omkring afløbsledningerne blev der tinglyst en deklaration på samtlige huse. I kan se denne deklaration på vores hjemmeside **Soemandshvileparken.dk** under fanen **Dokumenter**, hvor den er betegnet *Deklaration 1985 om vand- og kloakanlæg*.

I 2007 blev der indgået en aftale med kommunen om kommunens delvise overtagelse af afløbsledningerne. Denne aftale blev tinglyst på samtlige huse. I kan se denne deklaration på hjemmesiden under **Dokumenter**, hvor den er betegnet *Deklaration 2007 om kommunens overtagelse af regnvand- og kloakanlæg*.

Som det fremgår af deklarationen fra 2007 overtog kommunen kun delvist vore afløbsledninger, idet de ikke ønskede at overtage afløbsledningerne for SP3 - 21. Årsagen til dette var, at disse afløbsledninger var udført på en speciel måde, idet ledningerne i modsætning til alle andre steder var ophængt under husene. I henhold til deklarationen fra 2007 varetager kommunen det løbende vedligehold af disse ledninger, men hvis der bliver behov for egentlig renovering eller udskiftning af ledningerne er dette fortsat grundejerforeningens ansvar.

Det er netop behovet for en sådan renovering, som nu har meldt sig.

### Problemet

Kommunen har overført alle kommunens rettigheder og forpligtelser vedrørende afløbsledninger til det kommunalt ejede selskab **Hørsholm Vand (HV)**.

HV har gennemført en gennemgribende undersøgelse v.h.a. TV-inspektion af ledningernes tilstand. Rapporten af denne undersøgelse er fremsendt som brev til grundejerforeningen, dateret 26.4.2012. Kopi af dette brev er udsendt til alle medlemmer med Sømandshvilepost d. 8. september 2012.

Konklusionerne af undersøgelsen er følgende:

- Ledningerne under SP3-21 er i så dårlig stand at de bør renoveres eller omlægges.
- Med henvisning til ledningernes dårlige tilstand fraskriver HV sig det fremtidige ansvar for vedligehold af ledningerne og de fralægger sig ansvaret for evt. følgeskader på ejendommene p.g.a. de dårlige afløbsledninger.

Bestyrelsen har nøje gennemgået den fremlagte dokumentation fra TV inspektionen sammen med HV og har diskuteret mulige løsninger med dem.

Bestyrelsen er enig i, at afløbsledningerne under husene SP3-21 bør renoveres eller omlægges hurtigst muligt.

### Konstaterede fejl på afløbsledninger

Afløbsledningerne under SP3-21 blev d. 15.12.2011 på initiativ af HV inspiceret af firmaet Leif M. Jensen (LMJ). P.g.a. videohovedets størrelse kunne visse dele af ledningerne ikke inspiceres, da rørene var for deformerede til at videohovedet kunne passere. Nedenstående vises de skader på rørene, som blev afsløret af TV inspektionen.

Formand: Tom Kristensen  
Sømandshvile Park 13  
2960 Rungsted Kyst

Telefon: 45 81 87 16  
Mobil: 41 62 63 96  
E-mail: Kristensen@Tollerup.net

Under fejltyper anvendes følgende forkortelser:

RØ: Rødder vokser ind i røret og hindrer gennemstrømningen

DE: Deformation af røret (Ovalt lodret eller vandret)

FS: Forskudt samling

Når der under fejltyper er skrevet (stop) betyder det, at rørets deformation medførte, at TV inspektionshovedet ikke kunne passere stedet.

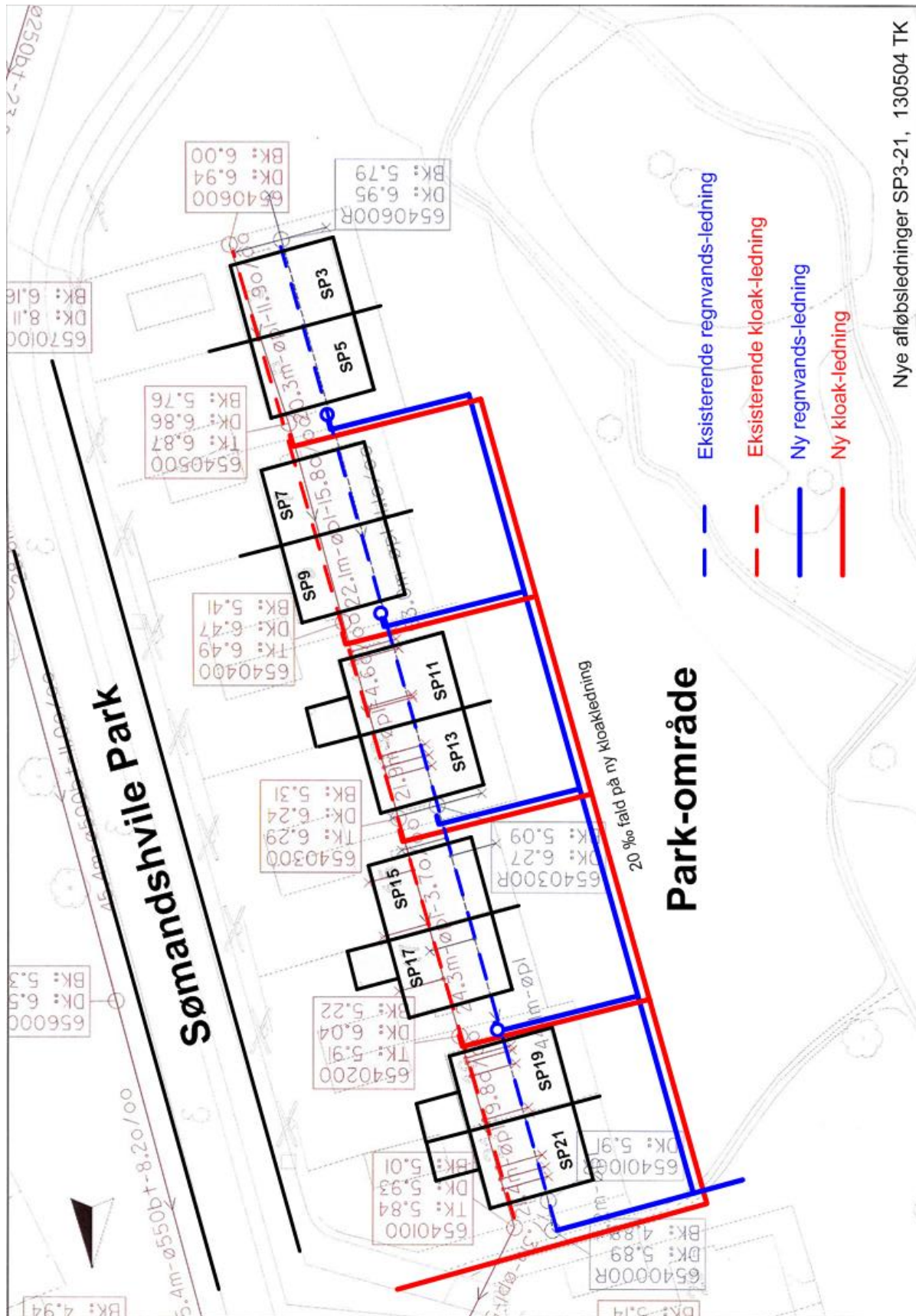
Når der nedenstående refereres til fotos henvises til fotos i dokumentet **Spørgsmål og svar vedr. afløbsledninger ved SP3-21**, som blev udsendt til alle medlemmer d. 4.5.2013.

De skader, som er vist med **rødt** nedenfor, angiver de skader, som vil blive totalt afhjulpet ved den foreslåede renovering og omlægning af hovedledningen, p.g.a. at disse ledningsstrækninger bliver sat ud af drift eller bliver erstattet af nye rør.

Kloakbrønde							
Brønd nr.	Hos	Tilløb	Afløb	Fejl	Foto	Bemærkninger	Placering
6540 600	SP3			Kan p.t. ikke findes DE4 (stop) 3,0 m syd for 500	9	Under SP5. Virker ikke kritisk (se foto 9)	
6540 500	SP5	104 mm	104 mm	RØ1 0,5 m nord for 500 DE3 (stop) 0,8 m nord for 500 DE2 (stop) 2,8 m syd for 400	8	Foto tyder på sten ovenfra. Ser truende ud. 20,3 m ikke inspiceret af LMJ	Skel 5 / 7 Skel 5 / 7
6540 400	SP9	152 mm	152 mm	FS3 5,9 m nord for 400 DE2 DE3 (Stop) 4,9 m syd for 300 RØ1 0,5 m syd for 300	7 6	Under SP11. Virker ikke kritisk (se foto 7) På strækning under SP11 og SP13 Under SP13. Virker ikke kritisk (se foto 6)	
6540 300	SP13	plast	plast	RØ3 0,5 m nord for 300 RØ2 0,7 m syd for 200	1	Kritisk. Rødder fjernet midlertidigt af HV i 2012	Mellem brønd og SP13 Skel 13 / 15 Skel 17 / 19
6540 200	SP19	152 mm	152 mm				
6540 100	N.f. SP21	152 mm	160 mm				
Regnvandsbrønde							
Brønd nr.	Hos	Tilløb	Afløb		Foto		
6540 600R	Syd f. SP3	104 mm	104 mm	DE3 (stop) 2,9 m nord for 600R	10	Under SP3. Virker ikke kritisk. 56 m ikke inspiceret	
Ny	SP7						
Ny	SP11			DE4 (stop) 4,3 m syd for 300R FS3 1,5 m syd for 300R DE2 1,5 m syd for 300R	5 4	Under SP13. Virker ikke kritisk.	Mellem brønd og SP13 Mellem brønd og SP13
6540 300R	SP13	191 mm	191 mm	DE2 1,2 m nord for 300R DE4 (stop) 21,1 m nord for 300R	3	22 m ikke inspiceret af LMJ	Skel 13 / 15 Lige uden for 17
Ny	SP19						
6540 100R	SP21		250 mm				
6540 000R	SP21	250 mm	250 mm				

## Løsningsforslag

Bestyrelsen har afholdt møder med HV og med deres entreprenør om mulige løsninger. Det er muligt at renovere (forny) ledningerne under husene, men dette vil være særdeles kostbart, da man skal grave ind under og arbejde under alle 10 huse på strækningen. Man er derfor nået frem til følgende mere realistiske løsningsforslag:



- Der etableres nye hovedledninger for såvel regnvand som spildevand i dobbeltgrav i græsarealerne vest for husene SP7 - 21.
- For at få et korrekt og fremtidssikkert fald på disse ledninger bliver der behov for en pumpestation på kloakledningen. Denne pumpestation etableres underjordisk under fællesparkeringen ud for SP23.
- For hver 2 huse etableres der en forbindelsesledning fra afløbsbrønde for regnvand og spildevand til de nye hovedledninger. Afløbsbrønde for spildevand findes p.t. og genbruges. Afløbsbrønde for regnvand findes p.t. kun ved SP13 og SP21. Disse genbruges og der etableres 3 nye afløbsbrønde mellem husene SP5/7, SP9/11 og SP17/19.
- HV betaler for etablering af de nye hovedledninger vest for husene samt etablering af pumpestation.
- HV betaler for forbindelsesledningerne fra SP19-21 fordi disse etableres i fællesareal.
- Grundejerforeningen betaler for etablering af 4 dobbelte forbindelsesledninger (regnvand og spildevand) for husene SP3-17, for etablering af 3 nye afløbsbrønde samt for udskiftning af visse særligt beskadigede rørstrækninger uden for husene.
- Efter gennemførelse af renoveringsprojektet overtager HV fremtidig vedligeholdelse og drift af samtlige kloak- og regnvandsledninger i grundejerforeningens område. HV overtager ansvaret for alle afløbsledninger indtil afløbsbrønde inde på de enkelte parceller. De rørstrækninger, som overtages af HV bliver nøje dokumenteret med tegninger. Denne overtagelse tinglyses på alle huse.

## Tidligere forslag til renovering af afløbsledninger

Ved grundejerforeningens ordinære Generalforsamling (GF) d. 6.12.2012 blev et lignende forslag til renovering af afløbsledningerne på strækningen SP3-21 behandlet. Der blev ved den lejlighed rejst en række supplerende spørgsmål til bestyrelsen angående dette projekt. På baggrund af disse spørgsmål trak bestyrelsen sit forslag tilbage ved GF, og medlemmerne blev givet en frist til at fremsætte yderligere spørgsmål, som man ønskede belyst inden projektforslaget – evt. i revideret form – blev bragt op til beslutning ved en senere GF.

Bestyrelsen samlede alle de stillede spørgsmål og forsøgte efter bedste evne at undersøge og afklare alle de rejste spørgsmål. Alle spørgsmål og tilhørende svar blev udsendt til alle foreningens medlemmer d. 4.5.2013. Dette dokument tjener til afklaring af de rejste spørgsmål.

Hvis nogen har fået slettet dette dokument og ønsker det genfremsendt kan de få dette ved at maile dette ønske til formanden.

## Budget for projektet

Bestyrelsen har fra HV og deres entreprenør indhentet prisen HV for etablering af de 4 forbindelsesledninger for regnvand og spildevand samt etablering af 3 nye afløbsbrønde for regnvand. Der er endvidere indhentet alternativt tilbud fra anden entreprenør. Prisen for etablering af disse forbindelsesledninger og brønde samt udskiftning af de anførte rørstrækninger inkl. reetablering af opgravede flisebelægninger vil andrage ca. kr. **215.000 inkl. moms.**

## Hvem skal betale ?

Grundejerforeningen står som ejer af de afløbsledninger, som ikke er overtaget af kommunen i 2007. For de af foreningen ejede afløbsledninger gælder bestemmelserne i den ovenfor nævnte deklarationen fra 1985 vedr. kloakledninger. Der henvises til deklarationen på hjemmesiden for den nøjagtige ordlyd.

Om fordeling af udgifter til afløbsledningerne siger deklarationen, at *udgifter til vedligeholdelse og reparation påhviler ejerne af de 34 ejendomme i fællesskab med lige store andepler til hver, uanset hvor på ledningerne eventuelle arbejder måtte blive foretaget.*

Der er således tale om en fællesudgift for de 34 huse i grundejerforeningen.

Det er bestyrelsens opfattelse, at denne renovering af vore afløbsledninger er en beklagelig men nødvendig opgave, som bør gennemføres hurtigst muligt før der opstår alvorlige konsekvenser af tilstoppede eller beskadigede afløbsledninger, og vi mener, at vi har opnået en meget attraktiv fordeling af udgifterne til renoveringen med HV.

## Forslag til finansiering af renoveringsprojektet:

Budgettet for renoveringsprojektet er 215.000, som skal betales i foråret 2014.

Det foreslås finansieret som følger:

Ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. 2.000 per hus	68.000
Indbetales sammen med kontingent pr. 1.1.2014	
Financiering fra resterende fondsmidler	47.000
Reduktion af driftskapital (kassebeholdning primo året)	45.000
Opspares på driften i regnskabsåret 2013	30.000
Spares på driften i regnskabsåret 2014	<u>25.000</u>
<b>Projekt budget i alt</b>	<b><u>215.000</u></b>

## Fordele for grundejerforeningen ved at gennemføre projektet

Efter bestyrelsens opfattelse opnår grundejerforeningen følgende fordele ved at foretage den foreslåede omlægning og renovering af afløbsledningerne:

- Vi får afhjulpet de mest væsentlige problemer ved afløbsledningerne, idet alle beskadigede rørstrækninger mellem husene enten udskiftes eller sættes ud af drift.
- HV overtager en større del af vore afløbsledninger og grundejerforeningens ansvar reduceres tilsvarende.
- HV etablerer pumpestation på kloakledningen og overtager ansvaret for den fremtidige drift af denne.
- Stikledningerne under husene skal fremover kun klare afløbet fra 2 huse mod nu fra 10 huse, d.v.s. 1/5 af belastningen for de høje husnumre
- Hvis der alligevel opstår forstoppelse i ledningerne vil dette kun berøre 2 huse i stedet for 10 huse, som det er tilfældet nu.
- Vi får et afløbssystem med et væsentligt bedre og mere korrekt fald, idet den nye hovedledning anlægges med et jævnt fald på 20 ‰ mod det nuværende meget varierende fald på ned til 4 ‰.
- Vi får betalt størstedelen af projektet af HV, idet de betaler ca. 1 mio, mens grundejerforeningen betaler ca. 0,2 mio.
- Hvis vi gennemfører anlæg af den nye hovedledning gør vi det muligt for de enkelte husejere på strækningen at gå sammen 2 og 2 og for egen regning renovere rørene under husene, hvis de vil betale prisen for at føle sig mere trygge fremover. Denne mulighed foreligger ikke nu, da det vil kræve enighed blandt alle 10 huse om renovering for at opnå denne tryghed.
- Vi får en ny deklaration om ejerskab til og ansvarsplacering for afløbsledninger i hele grundejerforeningens område til erstatning for den meget dårligt formulerede deklaration fra 2007, som har vist sig at være uklar, åben for fortolkning og kilde til omfattende diskussioner mellem grundejerforeningen og HV.
- Vi får som en del af den nye deklaration for kommunens regning udarbejdet en tegning af hele afløbs ledningsnettet, som eentydigt viser, hvor ansvarsgrænsen går mellem HV og grundejerforeningen og dens medlemmer.
- Vi opnår en betydelig fremtidssikring af vore afløbsledninger, hvad angår mere ekstremt vejr i form af kraftige skybrud.