

Bestyrelsens forslag under punkt 4, GF 2012

Forslag 4.1 Nye farvespecifikationer for husene i Sømandshvileparken

Baggrund:

Ved grundejerforeningens ekstraordinære GF d. 22. februar 1995 blev bestyrelsen bemyndiget til at foretage tinglysning af 2 allonger til "Deklaration om bevaring af park, bebyggelse m.m.". Den ene af disse allonger omhandlede *farver for vedligeholdelse af udvendigt træværk på de i deklARATIONEN nævnte 34 bygninger*.

Allongen specificerede meget detaljeret nogle Flügger produktspecifikationer, som skulle bruges til vindues- og dørrammer (Umbra) og til det øvrige træværk (saltgrøn).

For en del år siden udgik disse Flügger produkter af Flüggers produkt sortiment og den daværende bestyrelse traf aftale med firmaet Mal & Byg på Usserød Kongevej, som fremtidig leverandør af de korrekte farver til vedligehold af husenes udvendige træværk.

Bestyrelsen har fået flere opfordringer til at finde alternative leverandører af maling.

Bestyrelsen har derfor forsøgt at finde en standard farvekode i RAL eller NCS, som er de mest anvendte farvestandarder. Det har imidlertid vist sig, at især vores farve saltgrøn (til gavle, vindskeder, hegn og garager) er så speciel, at der ikke findes en standard farvekode på denne farve. Vi har derfor formået 3 leverandører i Hørsholm, nemlig Flügger, Sadolin og Maling.dk til at udarbejde egne opskrifter på netop vore farver. De 2 farver (saltgrøn og umbra) er efterfølgende blevet indkøbt fra alle 3 leverandører for at sikre os, at de 3 leverandører leverer stort set samme farvenuance.

Herudover er der fundet en RAL standard for den mørkegrønne farve (umbra). Denne kan anvendes til fabriksmaling af nye døre og vinduer.

Forslag til GF vedtagelse:

Fremover skal maling til vedligehold af udvendigt træværk indkøbes hos én af nedenstående 3 godkendte leverandører. Følgende reference oplyses hos alle 3 ved bestilling:

Sømandshvile lys grøn for husgavle, vindskeder, garager, plankeværk
Sømandshvile mørk grøn for døre og vinduer

Flügger Farver

Usserød Kongevej 41, 2970 Hørsholm, tlf. 45 86 36 08

Sadolin Farveland

Kongevejscentret 10, 2970 Hørsholm, tlf. 45 86 04 84

Maling.dk

Usserød Kongevej 49, 2970 Hørsholm, tlf. 45 57 01 80

Farven RAL design 085 40 20 kan endvidere anvendes ved fabriksmaling af nye døre og vinduer.

Denne vedtagelse godkendes hermed til senere tinglysning på samtlige huse.

Der er i øvrigt truffet en rabataftale med Sadolin Farveland, som giver 25% rabat på listepriisen på maling. Se rabataftalen dækkende alle Sadolin Farveland's produkter på grundejerforeningens hjemmeside **Soemandshvileparken.dk** under fanebladet *Information*.

Flügger giver rabat til firmaer (med CVR nummer).

Maling.dk giver 10% rabat på listepriisen til grundejerforeningens medlemmer.

Forslag 4.2 Renovering af regnvands- og kloakledning 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 kloakanlæg, 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**.

Hørsholm Vand har konstateret en stigende hyppighed af tilstopning af denne strækning af vore kloakledninger. De har derfor 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 er i så dårlig stand at de bør renoveres eller omlægges.
- Med henvisning til ledningernes dårlige tilstand fraskriver Hørsholm Vand 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 Hørsholm Vand og har diskuteret mulige løsninger med dem.

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

Løsningsforslag

Bestyrelsen har afholdt møder med Hørsholm Vand og med deres entreprenør om mulige løsninger. Det er muligt at renovere (forny) ledningerne under husene, men dette vil blive 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 SP3 - 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 de eksisterende afløbsbrønde for regnvand og spildevand til de nye hovedledninger.

- Hørsholm Vand betaler for etablering af de nye hovedledninger vest for husene samt etablering af pumpestation.
- Hørsholm Vand betaler endvidere for forbindelsesledningen fra SP19-21 fordi denne etableres i fællesareal.
- Grundejerforeningen betaler for etablering af 4 forbindelsesledninger for husene SP3-17 samt for tilslutning af vejafløb i SP-sving til den nye hovedledning for regnvand.
- Efter gennemførelse af renoveringsprojektet overtager Hørsholm Vand fremtidig vedligeholdelse og drift af samtlige kloak- og regnvandsledninger i grundejerforeningens område. De rørstrækninger, som overtages af Hørsholm Vand er nøje dokumenteret i vedlagte tegninger over afløbsledningerne (de farvede rørstrækninger overtages af HV). Denne overtagelse tinglyses på alle huse.

Pris for etablering af forbindelsesledninger

Bestyrelsen har fra Hørsholm Vand og deres entreprenør indhentet prisen for etablering af de 4 forbindelsesledninger for regnvand og spildevand samt for tilslutning af vejafløb i SP-sving. Der er endvidere indhentet alternativt tilbud fra anden entreprenør. Prisen for etablering af disse forbindelsesledninger vil andrage ca. kr. **223.000 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 deklaration 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 anparter 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 attraktiv fordeling af udgifterne til renoveringen med Hørsholm Vand.

Forslag til finansiering af kloakrenoveringen:

Budgettet for kloakprojektet er 210.000, som skal betales i foråret 2013.

Det foreslås finansieret som følger:

Ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. 1.000 per hus	35.000
Financiering fra resterende fondsmidler	45.000
Financiering ved reduktion af driftskapital	33.000
Optagelse af lån (kassekredit)	<u>110.000</u>
Projekt budget i alt	223.000

Grundejerforeningen vil med denne finansieringsplan være uden sikkerhed i en fondsformue til dækning af uforudsete og absolut nødvendige udgifter.

Det foreslås derfor, at der etableres en lånemulighed (kassekredit) på foreningens løbende driftskonto med en låneramme på 150.000. Bestyrelsen forventer ikke at trække på denne lånemulighed ud over 110.000 til kloakprojektet. Den resterende låneramme tjener udelukkende som sikkerhed for at kunne dække eventuelt opståede uventede, men absolut nødvendige udgifter, f.eks. til fjernelse af vindfældede træer eller lignende.

Det er planen hurtigst muligt at afvikle dette lån, reetablere foreningens fond til dækning af uforudsete udgifter samt genetablere foreningens driftskapitel til ca. 50.000.

Hvis det nyligt vedtagne antenneprojekt bliver gennemført (afventer p.t. kommunens godkendelse) vil afvikling af gæld samt reetablering af fond og driftskapital ikke kræve yderligere indbetalinger fra medlemmerne men blive finansieret af de årlige betalinger fra mobil telefon udbydere (60.000 per år).

Forslag til generalforsamlings beslutning:

- Bestyrelsen bemyndiges til sammen med Hørsholm Vand at gennemføre det ovenfor omtalte projekt til omlægning af afløbsledninger på strækningen SP3-21. De samlede udgifter for grundejerforeningen forventes af være ca. kr. 223.000 inkl. moms.
- Finansiering af projektet sker i henhold til ovenstående plan.
- Til delvis finansiering af projektet bemyndiges bestyrelsen til at etablere en kassekredit med en maksimal låneramme på kr. 150.000, hvor 110.000 skal bruges til kloakprojektet mens 40.000 skal tjene som en reserve til eventuel dækning af uforudsete udgifter til særlige foranstaltninger i henhold til vedtægternes §7.
- Kassekrediten afdrages hurtigst muligt og foreningens driftskapital samt fonden til særlige formål reetableres over den kommende årrække som vedtaget på de kommende årlige generalforsamlinger.

Senest revideret 16-11-2012