



Grundejerforeningen
Vestre Kvarter
Ekstraordinær
Generalforsamling 2017

Dagsorden

- ➔ 1. Valg af dirigent
- 2. Introduktion til emnet – “hvorfør blander bestyrelsen sig”
- 3. Overordnet resultat af vedligeholdelsesplanen
- 4. Gennemgang af områder – med efterfølgende beslutninger
- 5. Eventuelt

Valg af dirigent

- “Kvalificeret flertal”

15.6 Til vedtagelse af beslutning

- a) af meget væsentlig økonomisk betydning for Grundejerforeningen, eller
- b) om vedtægtsændringer

kræves dog, at mindst 2/3 af samtlige af Grundejerforeningens stemmeberettigede stemmer, stemmer herfor. Vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Da forslagene fastlægger rammerne for vedligeholdelse, og dermed har vidtrækkende konsekvenser, betragter vi beslutningerne som værende væsentlige

Valg af dirigent

- Herunder især kvalificeret flertal (§15.6 og §15.8)
 - og konsekvenser
 - **Minimum 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for (dvs. minimum 28 stemmer for):** Forslaget vedtaget med kvalificeret flertal
 - **Minimum 2/3 af de fremmødte stemmer for:** Forslaget er vedtaget – men kræver ny ekstraordinær GF for at kunne vedtages
 - Ellers er forslaget forkastet

Dagsorden

1. Valg af dirigent
- ➔ 2. Introduktion til emnet – “hvorfors blander bestyrelsen sig”
3. Overordnet resultat af vedligeholdelsesplanen
4. Gennemgang af områder – med efterfølgende beslutninger
5. Eventuelt

Introduktion – hvorfor “blander” bestyrelsen sig ?

Vedtægter/best. opgave

- *“Et medlem er forpligtiget til at vedligeholde og forny grund og bygninger ... således at ejendommen altid fremtræder i pæn og vedligeholdet stand” (§7.2)*
- *“Det påhviler bestyrelsen at påse overholdelsen og påtale eventuelle overtrædelser af nærværende vedtægter” (§18.3)*

Praktiske hensyn

- Vi er selvstændige boliger – men vi “hænger” sammen på en række punkter, såsom kloak, carport, fælles ydervægge og tage
- Derfor så **kan** der være fordele ved en koordineret indsats, enten økonomisk (stordriftsfordele), eller praktisk (visuelt/ensartethed)



Vi har brug for et fælles, klart grundlag for hvad vi ønsker at gøre fælles, hvad vi ønsker at gøre individuelt – og rammer for hvad vi forventer af hinanden i den sammenhæng

Udgangspunktet

- §7.2 Ensartthed, §7.3 Arkitektonisk udtryk
- Beslutning om materialespecifikation, ekstraordinær GF 2016



Dvs. udgangspunktet “i dag” er: hvis ikke vi bliver enige om andet, så vedligeholder alle deres boliger individuelt jfr. materialespecifikationen efter eget skøn

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Introduktion til emnet – “hvorfors blander bestyrelsen sig”
- ➔ 3. Overordnet resultat af vedligeholdelsesplanen
4. Gennemgang af områder – med efterfølgende beslutninger
5. Eventuelt

Overordnet

- I forbindelse med vedligeholdelsesplanen har Peter Jahn & Partnere identificeret en række vedligeholdelsesopgaver i Vestre Kvarter – og de falder i 4 kategorier, nemlig opgaver der:
 - Naturligt er individuelle eller som er vedtaget til at blive håndteret udenfor GF regi
 - Opgaver som vi her og nu ikke tager stilling til fordi tidshorisonten går udover 5-7 år
 - Opgaver som vi her skal tage stilling til

Identificerede individuelle opgaver der ikke behandles yderligere her

- Naturligt individuelle opgaver
 - Maling af vinduer og døre
 - Udskiftning af sålbænke (ved behov)
 - Udskiftning gasfyr (forventet levetid ca. 20-25 år – dvs. forventet udskiftning i 2027-2032)
 - Rensning og regulering af ventilationsanlæg
 - Vedligehold af nærdeporter (trælister)
- Håndteres uden for GF regie
 - Maling af carporte (gårdvis / individuelt)
- Andre observationer
 - Der kan isoleres yderligere 100 mm på loft
 - Pærer i carport kan udskiftes til LED (long-life)



Opgaver der ligger udover nuværende planlægningshorisont

- Tagrenovering (zinkcoatning m.m.)
- Renovering af nærdeporter

Opgaver vi skal tage stilling til i dag

- Maling af ydervægge
- Vedligehold og ansvar for kloakker
- Skorstene – muligheder og løsningsmodeller

Allerede besluttet

- GF Vestre Kvarter står for rensning af tage (beslutning fra 2016)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Introduktion til emnet – “hvorfors blander bestyrelsen sig”
3. Overordnet resultat af vedligeholdelsesplanen
- ➔ 4. Gennemgang af områder – med efterfølgende beslutninger
5. Eventuelt



Maling af ydervægge

Udgangspunktet – maling af ydervægge

Udgangspunktet:

Hvis ikke vi bliver enige om andet vil dette blive resultatet da,



- Alle skal vedligeholde deres boliger
- Der forskellig påvirkning af boligerne afhængig af beliggenhed – og dermed f.eks. forskellige grader af belægninger (alger) m.m.
- God vedligeholdelse er bl.a. at afrense alger – og en afrensning vil medføre en afblegning
- Samtidig kan vi ikke forhindre en boligejer i at male sin ejendom sålænge det sker efter forskrifterne
- Men samtidig vil det være særdeles vanskeligt at tvinge alle andre til at gøre det samme



Input fra vedligeholdelsesplanen, samt Rockwools vedligeholdelsesvejledning

PJP

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020
03 - Facader/sokkel Karakter 3 Facader og gavle, vedligeholdelse	Malerbehandling med silikatmaling af samtlige pudsede facader og gavle på bygningerne inkl. taggesims og sokkel.	B	600	10-15 år			600	

REDArt FacadeSystem

Vedligeholdelsesvejledning

Genbehandling med REDArt Silikonemaling

Genbehandling med REDArt Silikonemaling kræver et rent underlag. Støv, snavs, olierester og evt. graffiti beskyttelse skal fjernes. Efter 4-5 gange behandling med maling skal der foretages en grundigere afrensning af gammel maling.

Interval for behandling skønnes til

Rensning: Hvert 5. år

Genbehandling: Hvert 10. år

Behovet afhænger dog af bygningens beliggenhed og miljøet omkring den. Bygninger i særlig udsatte områder kan have behov for kortere behandlingsintervaller.

Bestyrelsens konklusion på rapporter samt vejledning

- Både vores byggesagkyndige og vejledningen indikerer at god vedligeholdelse er ensbetydende med at langt de fleste bør få afrenset og malet ydervæggene i perioden 2017-2020
- I forhold til udførelsen er vurderingen

Vedr. maling af facader kan jeg som oplyst på mødet ikke anbefale at beboere selv står herfor – det vil medføre farveforskelle ikke bare fra bolig til bolig men meget sandsynligt også indenfor den enkelte bolig. Arbejdet kræver der males vådt i vådt og der opstår meget nemt sammenstrygningsforskelle hvor overflader ikke får samme antal gange, lige beskæringer mv. – det er naturligvis op til jer men en vurdering herfra.

Rammer for beslutninger Mulige løsningsmodeller

- Mulighed A: **Individuel gennemførelse, i fastlagt interval og materialer:**
Det fastlægges på Generalforsamlingen hvorvidt maling skal ske i et efterfølgende år (f.eks. GF2017 til maling i 2018). Herefter har den enkelte grundejer 6 måneder til at gennemføre malingen med de foreskrevne materialer.
- Herefter står det den enkelte frit for selv at male, få "egen" håndværker eller alternativt benytte sig af et fælles tilbud.
- Såfremt man ikke har malet sin bolig inden for den angivne frist, iværksættes dette af GF Vestre Kvarter på den enkelte ejers regning jfr. vedtægterne
- Betyder også at hvis man maler imellem intervallerne vil det blive et skøn hvorvidt man skal male igen.
- **Hvis der er kapacitet til det,** kan bestyrelsen (eller en arbejdsgruppe) potentielt
 - Indkøbe indkøb af maling
 - Indhente tilbud fra 1-3 malere**(Dette kræver dog at bestyrelsen kan løfte denne opgave og har ressourcerne til det)**

Rammer for beslutninger Mulige løsningsmodeller

- Mulighed B: **Maling i GF Regi:**
Det fastlægges på Generalforsamlingen hvornår malingen skal ske – og gennemførelse m.m. sker i GF regi
 - Mulighed B1: **Maling i GF regi med fastlagt tidspunkt og opsparing**
 - Mulighed B2: **Maling besluttet i GF regi med varsel men omkostningen opkræves**

- Omkostningen forventes at ligge i størrelsesordenen ca. 25 tDKK pr. bolig
- Opsparing vil kræve følgende løbende indbetalinger
 - Maling i 2019 betyder at der skal spares op over 2½ år – ca. 800-1000 DKK pr. mdr.
 - Maling i 2020 betyder at der skal spares op over 3½ år – ca. 600-800 DKK pr. mdr.
- En fælles model kan give besparelser i forhold til udførelsen – men stiller betydelige krav til koordinering og ledelse og det bør derfor ikke ske uden en byggerådgiver

Debat og synspunkter ?

- Der er 3 grundlæggende muligheder
 - Fastlagt tidspunkt
 - Fælles maling med opsparing
 - Fælles maling med opkrævning

- Baseret på input fra vedligeholdelseplanen og en samlet vurdering vurderer bestyrelsen at rensning+maling bør ske ikke senere end 2019/2020



Udførelse ?

Tidspunkt ?

Finansiering ?

Andre
synspunkter
?

4 forslag til afstemning

Første runde:
udførelse

Forslag 1:
Maling sker
i GF regi
(mulighed
B1/B2)

Ej
vedtaget

Forslag 2:
Maling sker individual I
fastlagt periode
(mulighed A)

Ej
vedtaget



Vedtaget

Anden runde:
tidspunkt

Forslag A:
Maling skal
ske I 2019

Ej
vedtaget

Forslag B:
Maling skal
ske I 2020

Ej
vedtaget

Vedtaget

Maling sker I
2019 – GF eller
individuel

Vedtaget

Maling sker I
2020 – GF eller
individuel

Finansiering

- Såfremt det er valgt at maling sker i GF regie
- Forslag a: Der spares op med løbende (månedlig betaling)
- Forslag b: Der opkræves årligt opsparing
- Forslag c: Der opkræves et engangsbeløb

Hvis ikke der opnås tilslutning til en af mulighederne falder forslaget som helhed





Kloakker

“Kloak-situationen”

- Siden 2007 har der været arbejdet på at overdrage kloakkerne til “kommunen” – dvs. den kommunale organization der er ansvarlig for vandforsyning og kloak – hvilket har været (ca.)
 - 2006-2012 Furesø Kommune
 - 2013-2016 FuresøEgedal Forsyning (FEF)
 - 2017-: **NOVAFOS**
-

Uddrag af oprindelig byggetilladelse (her fra Vestre Alle 76 – 13. nov. 2006)

Opmærksomheden henledes på,

- at ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 72, hvorefter bebyggelsen med hensyn til arkitektur, materiale- og farvevalg gives et udseende, således at områdets grønne parkmiljø og særlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier bevares,
- at carport og udhus kan tages i brug uden fremsendelse af færdigmelding, jf. bestemmelserne i BR-S 98, afsnit 1.5.1,
- at vejarealer, fællesarealer og kloakledninger med kloakbrønde placeret på fællesarealet skal vedligeholdes af grundejerforeningen, og at der skal fremsendes dokumentation for, at den kommende ejer er orienteret herom,
- at der skal udarbejdes kloakdeklaration for alle afløbsledninger placeret på private ejendomme i delområde B, og
- at afløbsledninger på private grunde aldrig kan overtages af kommunen.

(uddrag af side 3 – byggesagnr.: 2006-600-37)

Uddrag af FEF's advokat vurdering (dateret 20. juni 2016) - 1

Sagsforløbet

Jeg forstår sagsforløbet sådan, at kloakforsyningen i kommunen i 2006 har aftalt med daværende ejer af området Kuben, at kloakforsyningen ville overtage fællesledninger i området – dog sådan at de ledninger, der går ind over privat grund skal forblive private og ejes af den fremtidige grundejerforening i området.

I 2011 og 2012 er der herefter drøftelser med grundejerforeningen og forsyningen, hvor forsyningen oplyser, at man vil overtage private fællesledninger, der opfylder en række kravspecifikationer. Ud fra dagældende retningslinjer er man også indstillet på at overtage de ledningsstræk, der går henover privat grund, og ligger langs med husene i området. På et ledningskort har forsyningen indtegnet de ledninger, der kan overtages, og der er udarbejdet en deklaration med en skitse, hvor de samme ledninger fremgår.

Ud fra de retningslinjer, forsyningen har i dag for overtagelse af private spildevandsanlæg, ønsker forsyningen ikke at overtage de fællesledninger, der ligger langs med bygningerne i området. Jeg forstår det sådan, at det svarer til, at man vil overtage de ledninger, som man oprindeligt aftalte med Kuben at man kunne overtage.



Spørgsmålet er, om jeres drøftelser med grundejerforeningen i 2011/2012 har en sådan karakter, at I har forpligtet jer til at overtage alle fællesledninger i området, herunder dem som løber langs med bygningerne i området.

Uddrag af FEF's advokat vurdering (dateret 20. juni 2016) - 2

Som angivet ovenfor finder vi ikke, at I med angivelsen af ledningsstrækningerne har forpligtet jer til at overtage disse stræk, idet korrespondancen i øvrigt alene har karakter af en vejledning ifht hvilke ledninger I vil kunne overtage. I den seneste mailkorrespondance fra januar 2012 er henvist til en "eventuel" overtagelse ligesom der er henvist til, at I bliver nødt til at se dokumentation for ledningerne, ligesom der igen er henvist til de generelle betingelser og vilkår på hjemmesiden.

Det forhold, at sagen har ligget stille siden januar 2012 uden at der er foretaget en nærmere opfølgning på at få konkretiseret vilkårene for overtagelsen taler også for, at forsyningen ikke har forpligtet sig til at overtage på bestemte vilkår. Hvis en part over en længere årrække skal være bundet op på bestemte overtagelsesvilkår – uden at der indgås en egentlig aftale om overtagelse – må dette være tydeligt aftalt mellem parterne.

På den baggrund vurderer vi, at I ikke har forpligtet jer til at overtage bestemte ledninger på bestemte vilkår, men at det forudgående forløb alene har været en vejledning i forhold til hvilke ledninger I vil kunne overtage. Det forudgående forløb er derfor efter vores vurdering ikke til hinder for, at I betinger jer, at forsyningens nugældende betingelser er opfyldt forinden en overtagelse af anlægget. Dette uanset, at der dermed vil være ledninger som ikke længere kan overtages.

Bestyrelsen vurder derfor ikke at det er muligt at tvinge FEF / NOVAFOS til at overtage kloakkerne

Kloakker – 4 typer

NB: Illustrativt forløb

- Kloakker og afløb

- Regnvand



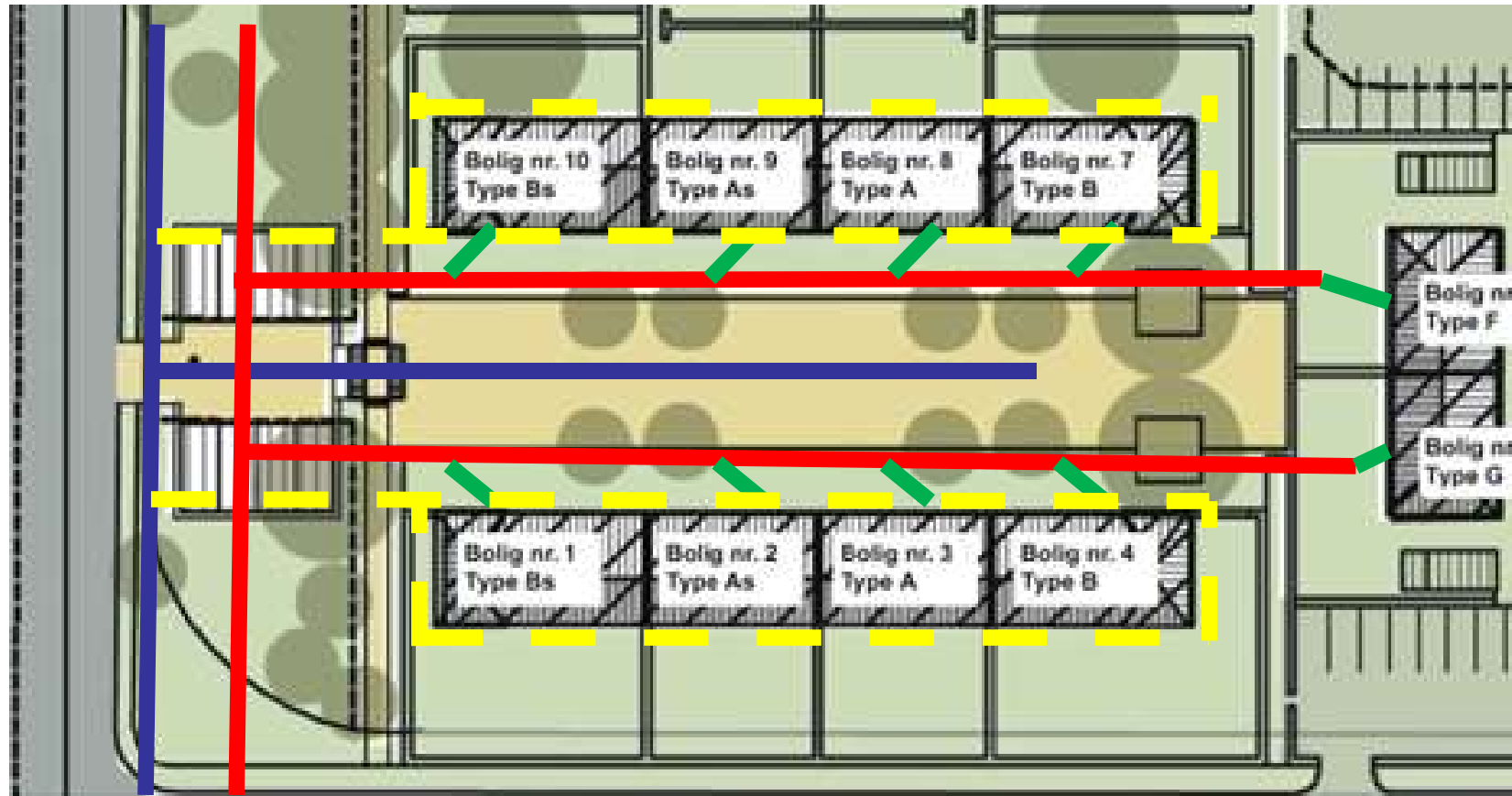
- Spildevand – fælles



- Stikledninger

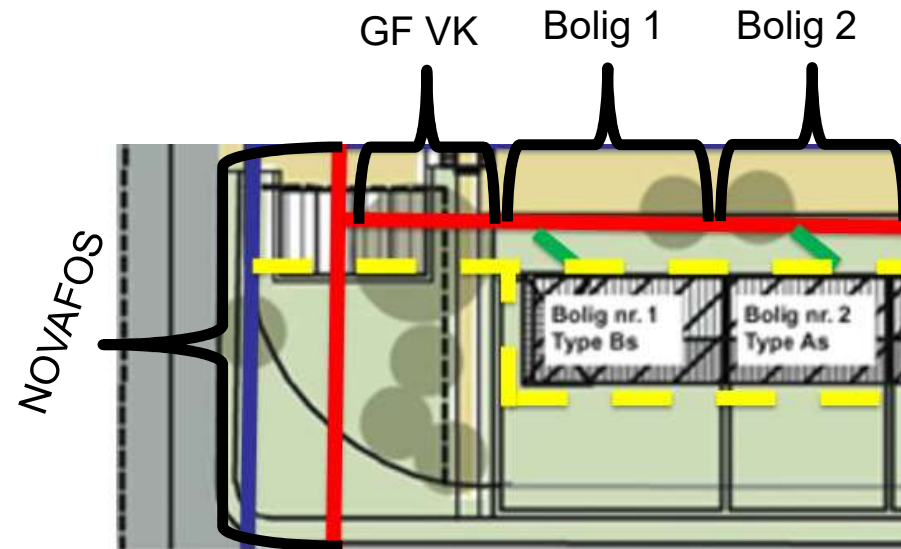


- Omfangsdræn



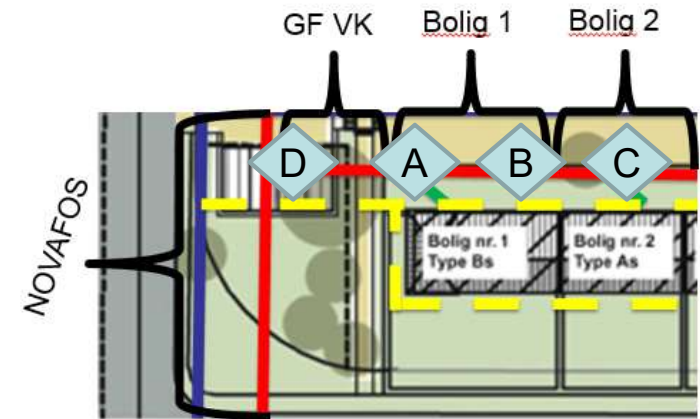
Udgangspunktet - kloakker

- Regnvandskloakker (i gårdene) befinder sig på GF Vestre Kvarters arealer – og vil derfor være fælles ansvar
- Individuelle ledninger befinder sig i overvejende grad på privat grund – og er derfor privat (individuel) ansvar
- Dog er der kortere strækninger som går over fællesarealerne



Udfordringerne ved den nuværende situation

- Ingen stordriftsfordele ved spuling og/eller tv-inspektion
- U hensigtsmæssig fordeling af omkostninger:



Hvis der er et problem ved	A	B	C	D
Berører det	Bolig 1+2 (+3,4 og 5)	Bolig 2 (+3,4 og 5)	Bolig 2 (+3,4 og 5)	Bolig 1+2 (+3,4 og 5)
Betales af	Bolig 1	?	Bolig 2	GF VK
Udfordring		Skal bolig 1 betale for et problem som ikke vedrører dem ? – og kan bolig 1 tvinges til det hvis det virkelig er privat	Skal 2 betale for et “fælles” problem – eller skal det være 2, 3,4,5 (som også har problemet ? - og hvad med 1 ?	Alle betaler for denne del – også selvom det kun vedrører 5 boliger

Sammenfatning af situationen primo 2017

- Kloakken kan ikke forventes overdraget (med undtagelse af fælleskloakken under carportene)
- Konstruktionen gør at vi “hænger sammen” i strenge pr. gård (f.eks. Nr. 76, 78, 80, 82 og 66)
- “Ansvaret” være særdeles svært at fastlægge på forhånd hvis ikke man ved hvor problemet er
- Som beboere er vi afhængige af en fungerende kloak og vi bør derfor sikre at dette fortsat er tilfældet
- Vedtægterne omfatter imidlertid ikke fælles tekniske anlæg – så derfor kræver dette en vedtægtsændring – og en fælles beslutning

Oplæg - vedligeholdelsesplanen

- Anbefalingen er
 - TV inspektion og spuling I 2017
 - Spuling hver 2 år fremadrettet – TV inspektion 5-10 årigt
- Omkostninger estimeret til 450 tDKK for 2017
 - sammensat af
 - 125 tDKK til spuling
 - 175 tDKK til TV inspektion
 - 150 tDKK afsat til reparationer
- Dette er for 12 kloak “streng”
 - Til sammenligning kostede oprensning og spuling af regnvandskloakker ca. 15 tDKK (for 4 kortere streng – eller ca. 3.5 tDKK pr. streng)

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Levetid	2017
13 - Kloak Karakter 4 Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde og kloakken bør foretages hvert 2. år ved spuling, således at der minimeres aflejringer i kloak, som nedsætter forsikringsdækning ved skader. Pris inkl. vand/miljøafgift samt tømnine.	A	2 år	125
TV-inspektion	Det anbefales at udføre TV-inspektion af kloakken og løbende hvert 5-10 år. Prisen er inkl. rensning af sandfangsbrønde og spuling af kloakken. Pris inkl. vand/miljøafgift samt tømnine.	B	5-10 år	450



Bestyrelsen formoder/håber at spuling + inspektion vil kunne gøres for mindre end 200 tDKK

Forslag til afstemning

- **Forslag 1: Principbeslutning:** Alle kloakker (undtaget af individuelle stikledninger og omfangsdræn) vedligeholdes (inspektion, spuling og reparation) af GF Vestre Kvarter
- **Forslag 2A: Vedligeholdelsesaktiviteter I 2017:** Jfr. Anbefalingerne fra vedligeholdelsesrapporten gennemføres der i 2017 en TV-inspektion samt en spuling med et omkostningsloft på 200 tDKK – dvs. ca. 5 tDKK pr. bolig
- **Forslag 2B: Vedligeholdelsesaktiviteter I 2017:** Af omkostningshensyn gennemføres kun en spuling I 2017 – omkostningsloft på 100 tDKK dvs. ca. 2,5 tDKK pr. bolig (ej anbefalet, kun såfremt der ikke er flertal for 2A)
- **Forslag 3: Vedligeholdelsesaktiviteter 2018** → Fremadrettet regnes med spuling hver 3 år – dvs. næste gang 2020. (Næste TV inspektion fastlægges ikke)



Skorstene

Baggrund / historik

- Skorstenen fik i løbet af perioden 2007-2014 et anløbet udseende (svarende til slotshusende/slotsgårdene)
- Samtidig var der afskalninger i pudslaget
- Det blev derfor besluttet at få skorstenene malet i 2014
- På trods af udbedringsforsøg fra malerens side så er resultatet ikke blevet godt



Mulighederne i dag

- Ny maling af skorstene (ca. 2.000-2.500 kr pr. bolig)
- Bundinddækning (delvis afhjælpning) (svarende til prøveboligen) (estimeret ca. 6.000-8000 kr. pr. bolig)
- Nye skorstene etableres – enten som synligt zink eller pulverlakeret hvid (estimeret ca. 12000-14000 kr. pr. bolig)

Dvs. udgangspunktet “i dag” er: hvis ikke vi bliver enige om andet, så vedligeholder alle deres boliger individuelt jfr. materialespecifikationen efter eget skøn



Vurderinger af løsninger

Løsning	Fordele	Ulemper
Maling (igen)	<ul style="list-style-type: none"> • Billigste løsning (her og nu) • “Kendt” løsning 	<ul style="list-style-type: none"> • Tvivlsom holdbarhed (og udseende – og dermed dyere løsning på sigt)
Bundinddækning	<ul style="list-style-type: none"> • Billigere end total udskiftning • Erfaringer (fra prøveboligen) tyder på at det er en brugbar løsning 	<ul style="list-style-type: none"> • Baseret på formodning om at dette vil holde – er i princippet en “mellemløsning” • Kræver en betragetlig investering her og nu • Vil formentlig stadig kræve maling på sigt
Total renovering	<ul style="list-style-type: none"> • Langtidsholdbar løsning 	<ul style="list-style-type: none"> • Dyreste løsning.

Afstemning

- **Forslag A:** Ny maling af skorstene (ca. 2.000-2.500 kr pr. bolig)
- **Forslag B:** Bundinddækning (delvis afhjælpning) (svarende til prøveboligen/VA82) (estimeret ca. 6.000-8000 kr. pr. bolig)
- **Forslag C:** Nye skorstene etableres – enten som synligt zink eller pulverlakeret hvid (estimeret ca. 12000-14000 kr. pr. bolig)

Hvis ikke vi bliver enige om andet, så vedligeholder alle deres boliger individuelt jfr. materialespecifikationen efter eget skøn

