

GRUNDEJERFORENINGEN

Stampetoften

bestyrelsen@stampetoften2970.dk

28. november 2023

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Grundejerforeningen Stampetoften indkalder hermed til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

Tirsdag den 12. december 2023 kl. 19.30-22.00

Generalforsamlingen afholdes på Usserød Skole i lokale for hjemkundskab.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af dagsorden
4. **Baggrund:** Ifm. fugtproblematik på Stampetoften 42 (bilag 2a*), der forhindrer renovering af køkkengulv efter vandskade, er det ved en grundig undersøgelse med punktopgravninger, TV-inspektion og spuling konstateret at terrændræn installationen (bilag 1*) er defekt. TKL Bygningsrådgivning ApS (bilag 2b*/2c*) har anbefalet at terrændræn installationen udskiftes, og udføres korrekt med filter, der hindrer, at jord og grus trænger ind, og at der etableres de nødvendige rensebrønde til fremtidig vedligeholdelse.
Novafos har ansvaret for kloak- og regnvandsledninger (bilag 3*), men ikke drænrør.
Eftersom terrændrænet er beliggende på grundejerforeningens fælles areal, er det grundejerforeningen der skal bære omkostningerne ved udskiftning af terrændræn installationen (jf. Vedtægter, § 2).
Grundejerforeningens ansvarsforsikring dækker ikke ovenstående.
5. **Løsning:** Udskiftning af eksisterende terrændræn installation beliggende mellem bolig 28 og 42, og ned på siden af bolig 42 (bilag 1*, markeret med gul - rør/blå - rensebrønde).
Bestyrelsen har indhentet 3 tilbud på opgaven (se nedenfor).
6. **Forslag til udbyder:** Bestyrelsen anbefaler udskiftning jf. tilbud 1 (se nedenfor).

Tilbud:

1. VVS & **Kloakfirmaet NÅR A/S**: Tilbud kr. 159,333,75 (inkl. moms) (bilag 4*).
2. AL: Overslag kr. 143.750,00 (inkl. moms) (bilag 5*).
3. Bryde's Murer & Kloakservice: Tilbud kr. 193.750,00 (inkl. moms) (bilag 6a*).

GRUNDEJERFORENINGEN

Stampetoften

bestyrelsen@stampetoften2970.dk

Derudover finansiering af omkostninger til

- a. Punkttopgravning, TV-inspektion og spuling kr. 47.062,50 (inkl. moms).
- b. TKL Bygningsrådgivning ApS kr. 20.000 (inkl. moms).

7. Forslag til finansiering:

Vedrørende finansiering anbefaler bestyrelsen forslag 1.

Forslag 1: Udgiften betales delvist med midler fra vejfonden (kr. 75.000) og delvist ved ekstraordinær indbetaling fra grundejerforeningens beboere (kr. 5.000/bolig). Ekstraordinær indbetaling vil blive opkrævet via PBS i januar 2024. For at sikre likviditet ifm etablering af ovenstående giver Generalforsamlingen bestyrelsen bemyndigelse til at optage bevilget overtræk hos grundejerforeningens bank, Danske Bank, på op til kr. 200.000. Løbetid max. 3 mdr. Rente ca. 17 % af det udnyttede beløb. Etablering kr. 850.

Forslag 2: Grundejerforeningen optager et fælleslån på kr. 500.000, som er bankens minimumsbeløb. Løbetid 10 år, rente ca. 8½ % og etableringsomkostninger ca. 2 %.

* Bilag forefindes på grundejerforeningens hjemmeside (www.stampetoften2970.dk) under "Dokumenter – andre dokumenter – Bilag til ekstraordinær generalforsamling 12.12.23". Hvis man ikke har mulighed for at tilgå hjemmesiden, kan man få bilagene udleveret hos Henrik (44) eller Ole (42).

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

GRUNDEJERFORENINGEN

Stampetoften

bestyrelsen@stampetoften2970.dk

Referat af ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 12.12.23

Deltagere:

Fremmødte: Bolig 7, 8, 9, 12, 13, 14, 26, 28, 34, 38, 42, 44 og 48.

Fuldmagter: Bolig 10, 18, 20, 40, 46.

Ad. 1: Ole Hartmann Christensen blev valgt som dirigent. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og lovlige.

Ad. 2.: Mette Dan-Weibel blev valgt som referent.

Ad. 3.: Dagsorden blev vedtaget og godkendt.

Ad. 4.: Ifm. fugtproblematik på Stampetoften 42 (bilag 2a*), der forhindrer reovering af køkkengulv efter vandskade, er det ved en grundig undersøgelse med punktopgravninger, TV-inspektion og spuling konstateret at terrændræn installationen (bilag 1*) er defekt.

Henrik Post Hansen beretter om fugt problematikken på stampetoften specielt for hus nr. 42.

Henrik viser og forklarer på storskærm, de indhentede tegninger og beskrivelser af de beliggende dræn på Stampetoftens fællesarealer. Alle beboere på Stampetoften har modtaget link til Stampetoftens hjemmeside, hvor alle beskrivelser og oversigter foreligger.

Dagen før den ekstraordinære generalforsamling har bestyrelsen fundet yderligere en drænoversigt på Weblager, som præsenteres på generalforsamlingen. Oversigten viser, hvordan dræne ligger på Stampetoftens arealer.

Henrik forklarer, at drænet, der løber mellem nr. 28 og 42 og ned langs med nr. 42, 44 og 46 er ødelagt ud for nr. 46 der, hvor der blev anlagt nyt fjernvarmerør til nr. 46 i 2016. Drænrøret er blevet repareret ifm. punktopgravningen. Drænrøret er desuden tilstoppet ud for nr. 42 og mellem nr. 28 og 42, i en sådan grad at det ikke har været muligt at få det til at fungere.

Bestyrelsen har konsulteret en rådgivende bygningsingeniør, som har anbefalet re-etablering og udskiftning af det eksisterende terrændræn.

Bestyrelsen forslår i første omgang, udskiftning af eksisterende terrændræn beliggende mellem nr. 28 og nr. 42, og ned på siden af nr. 42.

Spørgsmål Carsten Lauridsen nr. 9

- Hvis det er Fjernvarmen som har forårsaget ødelæggelsen af drænet, er det så ikke fjernvarmen som er ansvarlige for at dække skaden?

GRUNDEJERFORENINGEN

Stampetoften

bestyrelsen@stampetoften2970.dk

Svar: Principielt jo. Det er dog uklart om resultatet af de udførte undersøgelser kan føres som bevis herfor. Bestyrelsen har vurderet at Grundejerforeningen på nuværende tidspunkt ikke har midler til at konsultere en advokat vedrørende emnet.

- Carsten spørger, om det er grundejerforeningen som er ansvarlige for at udbedre dræn i henhold til nuværende standarder. Da Stampetoften i sin tid blev bygget lagde man dræn som kunne optage den tids regnvand og som vi ser idag har vi stigende regnmængder og spørgsmålet er, om de nuværende dræn tager højde for det og kan absorbere de mængder regnvand vi ser og kan forvente i nutiden?

Svar: Grundejerforeningen er ansvarlig for at vedligeholde fælles arealer (jf. Vedtægter, § 2). Bestyrelsen medgiver Carsten at vores omkringliggende dræn muligvis ikke er tidssvarende. Bestyrelsen anbefaler, at man, ved næste ordinære generalforsamling, iværksætter en økonomisk plan om at gå alle dræn igennem.

- Carsten anfægter, at det er mange penge bestyrelsen har brugt på at konsultere kloakfirma og rådgivende ingeniør og at bestyrelsen burde have orienteret beboerne på Stampetoften om problematikken og videre plan.

Carsten spørger desuden, hvorfor bestyrelsen ikke har fået lavet en second opinion vedrørende det foreslåede projekt.

Svar: Aktuelle problem har kun været bestyrelsen bekendt i knap 2½ måned. Bestyrelsen har vurderet, at der er tale om et akut alvorligt problem som skal løses hurtigt, for at undgå alvorlig skade på nr. 42, der har været uden køkken i ca. 8 måneder.

Bestyrelsen har hele tiden ment at den handlede indenfor rammerne af § 2 i foreningens vedtægter. Bestyrelsen vil tage kommentaren vedrørende dens håndtering af denne sag til efterretning.

En second opinion ville have medført yderligere omkostninger for grundejerforeningen. Desuden mener bestyrelsen ikke at den har haft nogen grund til ikke at følge den rådgivende ingeniørs anbefalinger. Bestyrelsen mener derfor, at den har arbejdet ud fra grundejerforeningens bedste interesse.

Kjeld Sivertsen nr. 7 kommentere:

- Regnvand skal føres ned i undergrunden. Kjeld mener, at der skal stemmes imod bestyrelsens forslag da det er i strid med den måde man i dag vil bygge på og Kjeld hævder at det ikke er i tråd med lovgivningen, men mener dog godt at man må reparere et eksisterende dræn. Regnvand skal til undergrunden og ikke ledes med dræn ud i kloaken, da det ledes direkte i Øresund. Kjeld stiller sig kritisk overfor forslaget om at re-etablere eksisterende dræn og mener ikke at re-etableringen af terrændræn vil løse fugtproblemet for nr. 42. Kjeld Sivertsen forslår istedet, at nr. 42 graver ud under gulv niveau, lægger et drænet og laver en drænplade samt isolering, samt ændre terræn ud fra terrassen og ud mod fællesarealerne. Desuden bør der laves dræn langs muren.

GRUNDEJERFORENINGEN

Stampetoften

bestyrelsen@stampetoften2970.dk

Kjeld Sivertsen mener, at det er spild af penge at bruge 159.000 kr. til at re-etablere terrændrænet og at løsningen for nr 42, er at sikre deres hus jf. ovenstående, for egen regning.

Løsningen med re-etablering af drænen vil lette på vandtrykket, men ikke løse problemet.

Svar: Bestyrelsen er ikke enig i denne betragtning og fastholder at grundejerforeningen har ansvar for, at de terrændræne der er lavet ifm. etableringen af bebyggelsen, fungerer. Derudover støtter bestyrelsen sig til de anbefalinger den har fået af den rådgivende ingeniør.

Spørgsmål Lars Krogh nr. 48

- Har bestyrelsen undersøgt, om der kan være andre årsager til oversvømmelse i nr. 42. Lars Krogh har tidligere fået konstateret opfugtning i hans køkken. Løsning på dette var, at lave et højvands lukning. Lars mener desuden, at det er rørene som ikke kan absorbere de vandmængder som vi idag får og det at mange har fliser på deres terrasser gør at vand løber direkte i kloaken. Lars anbefaler, at nr. 42 laver højvands lukning til kloaken og evt. faskine på terrassen.

Svar: Bestyrelsen mener, at vi som minimum må re-etablere det dræn, som ikke fungerer nord for nr. 42. Vandtilstrømningen i nr. 42 hænger nøje sammen med nedbørsmængderne. I perioder med frost og lidt nedbør er vandtilstrømningen meget beskeden. Nr. 42 har allerede højvandslukke på terrassen.

Spørgsmål Niels Johansen nr. 48

- Har bestyrelsen overvejet om der skal tjekkes om alle dræne fungerer.

Svar: Ja, det har bestyrelsen overvejet. Pt. har vi et akut problem hos nr. 42, som skal løses ved at re-etablere det defekte dræn.

Vi har for nuværende ikke den likviditet i grundejerforening der er nødvendig for at man kan få tjekket alle dræne i bebyggelsen, men det er klart bestyrelsens opfattelse at der bør laves en plan for det (jf. ovenfor).

Spørgsmål Anette Risum nr. 28

- Hvad er holdbarheden på re-etableringen af drænen, hvis man bare smider nyt jord over?

Svar: Der bliver en helt anden løsning end den nuværende. Man vil grave dybere og fylde op med bl.a. nøddesten. Bestyrelsen har ikke ekspertise til at vurdere holdbarheden af et nyt dræn.

Ad. 5 Bestyrelsens forslag 1: Udskiftning af eksisterende terrændræn installation beliggende mellem bolig 28 og 42, og ned på siden af bolig 42.

Bestyrelsen anbefaler udskiftning jf. tilbud 1 - VVS & Kloakfirmaet NÅR A/S: Tilbud kr. 159,333,75 (inkl. moms)

Afstemning: 17 boliger for og 1 bolig imod
Forslaget blev vedtaget.

GRUNDEJERFORENINGEN

Stampetoften

bestyrelsen@stampetoften2970.dk

Ad. 6 Bestyrelsens forslag 2: Vedrørende finansiering anbefaler bestyrelsen: Udgiften betales delvist med midler fra vejfonden (kr. 75.000) og delvist ved ekstraordinær indbetaling fra grundejerforeningens beboere (kr. 5.000/bolig). Ekstraordinære indbetaling skal være sket inden den 03.01.24. Ved evt. uforudsete ekstraomkostninger ifm etablering af ovenstående giver Generalforsamlingen bestyrelsen bemyndigelse til at optage bevilget overtræk hos grundejerforeningens bank, Danske Bank, på op til kr. 150.000. Løbetid max. 3 mdr. Rente ca. 17 % af det udnyttede beløb. Etablering kr. 850.

Afstemning: 17 boliger for og 1 bolig imod
Forslaget blev vedtaget.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:55