

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

REVIDERET

25. april 2022 kl. 19:30

I Spiessalen, kulturhus Trommen (Biblioteket).

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Godkendelse af bestyrelsens *reviderede* forslag om "Renovering af adgang til varmekanal og udskiftning af ventiler for centralvarme", jævnfør nyt notat dateret 5 april 2022, samt notat udsendt i forbindelse med indkaldelse til beboermødet den 30. marts 2022. (se evt. notaterne på foreningens hjemmeside under >Varme og vand>Varmeteknisk beskrivelse.)
Bestyrelsen foreslår at omkostningerne til renoveringen afholdes over Vedligeholdelseskontoen (Vejfonden). Omkostningerne er i vinteren 2021-22 overslagsmæssigt opgjort til i alt ca. 280.000 kr., hvoraf 50.000 kr. er afsat til skitseprojektering af adgang til ventilkamrene under Fresiavej 1 og Georginevej 1.
Vedligeholdelseskontoen skal herefter genopbygges over grundejerforeningens kvartalsvise kontingent. Bestyrelsen foreslår kontingentet pr 1 juli 2022 og 1 oktober 2022 hævet fra 9.500 kr. til 10.000 kr. Herefter fastsættes kontingentet på den ordinære generalforsamling.
Arbejdet ønskes gennemført i sommerperioden 2022.
- 3) Afstemning.
Bestyrelsen ønsker at godkendelse skal ske i henhold til vedtægternes § 13 stk.2
For godkendelse kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede (44 ejendomme) og at beslutningen træffes med mindst ¾ af de afgivne stemmer.
Er beslutningen truffet med ¾ af de afgivne stemmer, uden at 2/3 dele af medlemmerne er til stede, indkaldes med 14 dages varsel en ny generalforsamling, på hvilken den først trufne beslutning endeligt kan vedtages med ¾ af de afgivne stemmer, uden hensyn til antallet af mødte medlemmer.

Afstemning iht vedtægternes § 12.
Ved fuldmagt kan der kun udøves stemmeret for én anden grundejer udover stemmeretten vedrørende egen ejendom.
- 4) Eventuelt.
- 5) Hvis forslaget vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer, men uden at 2/3 af medlemmerne er repræsenteret, indkaldes hermed til en ny ekstraordinær generalforsamling, den 16. maj 2022 kl.19:30, samme sted til endelig vedtagelse af forslaget.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bilag:

- Nyt notat af 5. april 2022
- Deklaration
- Fuldmagtsformular

Nyt notat af 5 april 2022 vedrørende baggrund for "Renovering af adgang til varmekanal og udskiftning af ventiler fro centralvarme"

Efter orienteringsmødet onsdag den 30. marts, har bestyrelsen ændret sit forslag til *beslutning* på den ekstraordinære generalforsamling den 25. april 2022.

Bestyrelsens ændrede forslag lyder:

1. at renovere / udvide de eksisterende 4 mandehuller: Fresiavej lige – Gardeniavej lige – Krokusvej lige og Krokusvej ulige.
2. at etablere 3 nye mandehuller: Georginevej ulige – Fresiavej ulige og Gardeniavej ulige.
3. at gennemføre et egentligt skitseprojekt forinden projektet igangsættes vedrørende etablering af adgang for reparation og udskiftning af afspærringsventiler for centralvarme under ende-rækkehusene på Ge og Fr ulige.
4. at gennemføre et egentligt skitseprojekt projektet igangsættes for udskiftning af afspærringsventiler, installation af strengreguleringsventiler og energimåling for centralvarmen til husrækkerne Ge og Fr ulige.
5. at gennemføre reparation af tærede understøtninger for ekspansionssløjfer i rum under Fresiavej 2.
6. at isolere rørstykker i rum under Fresiavej 2 og gennemgang og reparation af isolering af rør i ingeniørkanal.

Ad 1 & 2: Arbejdet skal gennemføres i sommeren 2022. Arbejdstilsynet kontaktes, med henblik på om muligt at få en tilkendegivelse af Tilsynets praksis *mht* udformningen af mandehullerne. Udgiften til arbejderne skønnes til 20.000 kr. per mandehul + 30.000 kr. til specielle luger på Ge og Fr ulige i alt 170.000 kr. (inkl. moms).

Ad 3: Der udføres forundersøgelser af soklen under Ge1 og Fr1 i sommeren 2022. Skitseprojektet udføres i efteråret 2022 og omfatter

- a. statiske beregninger for understøtning af gavlvæggene på ende-rækkehusene Ge og Fr ulige i forbindelse med skæring af huller i fundament for adgang til ingeniørkanal under stuegulv parallelt med Mortenstrupvej. Der indhentes en overslagspris fra rådgiver.
- b. detailplanlægning af gennemførelse af arbejderne.
- c. detailplanlægning af eventuel flytning rør og kabler i ingeniørkanal for at skaffe plads til arbejderne.
- d. Indhentning af tilbud på en all-risk forsikring, der skal dække skader på ende-rækkehusene forvoldt ved bygningsarbejderne. Grundejerforeningens forsikringsselskab om forsikringsbetingelser, dækningsomfang og pris.

Ad 4: I centralvarmens fremløb erstattes den eksisterende afspærringsventil med en ny og der installeres en energimåler, en strengreguleringsventil og yderligere en afspærringsventil. I centralvarmens returløb udskiftes den eksisterende afspærringsventil. Skønnet udgift 38.000 kr. (inkl. moms) for to sæt (Ge ulige og Fr ulige) indgår i pkt. 4 i nedenstående tabel.

Ad 5 & 6: Arbejdet bør gennemføres i sommeren 2022 så snart adgangsforholdene er bragt i orden.

Reparation af understøtningen skønnes til 10.000 kr.; isoleringsarbejderne til 20.000 kr.

Det aftales at udtage rørprøver for bestemmelse af rørinstallationernes restlevetid. Arbejdet er tilbudt udført af Cura for 30.000 kr. Arbejdet finansieres af vedligeholdelsesbudgettet og kræver ikke generalforsamlingens godkendelse.

Rekapitulation af udgifter (incl. moms):

Punkt.	Tidspkt.	Beskrivelse	Pris kr.
1	07/22	Renovere 4 eksisterende mandehuller	80.000
2	07/22	Etablere 3 nye mandehuller	90.000
3	Efterår 22	Skitseprojekt understøtning mure mv	50.000
3a	07/23	Udsparing i mure mv	35.000
4	07/23	Ændring installationer, ventiler og energimålere	75.000
5	07/22	Reparation af understøtning	10.000
6	07/22	Isolering	20.000
		Uforudset	50.000

Det foreslås at gennemføre 1.,2.,3.,5. og 6. i 2022. Udgifterne ca. 280.000 kr. incl uforudsete. Forslag til gennemførelse af 3a og 4 fremlægges efterfølgende.

Notat om behov for adgang til kamre under Fresiavej 1 og Georginevej 1.

Diskussionen på Beboermødet 30. marts 2022 viste, at der er behov for en redegørelse om det foreslåede projekt for adgang gennem soklerne på de to ejendomme. Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsens vurdering af nødvendigheden af disse arbejder. Sagt på en anden måde: hvad er konsekvenserne af at udelade disse arbejder, altså en 'do nothing' beslutning.

Energimåling og varmeregnskab:

- Af hensyn til udarbejdelse af et så præcist og retfærdigt fordelingsregnskab som muligt er der behov for *også* at foretage måler aflæsning af varmforsyning til de to rækker, Fresiavej ulige og Georginevej ulige, *idet* kvaliteten er ringere uden de to målere. Det er derfor en fordel for beboerne at disse målere også installeres, hvilket kun lader sig gøre hvis der etableres adgang til kamrene.

Strengreguleringsventiler

- for alle de øvrige 6 husrækker er der installeret strengreguleringsventiler enten i de enkelte huse (Krokusvej og Gardeniavej) eller for husrækken (Fresiavej lige og Georginevej lige), som sikrer mod ekstra høj vandgennemstrømning og deraf følgende støjgener fra varmforsyningen. Som systemet er lagt ud i øjeblikket, er der ikke mulighed for at foretage den fornødne justering for optimal drift af anlægget med det resultat, at vi ikke kan styre flowet ~~der~~, hvilket i perioder medfører støjgener på grund af for højt flow. Kun adgang til stikledningerne vil gøre det muligt at installere de to manglende reguleringsventiler.

Ventiler:

- Adgang til kamrene er en forudsætning for at kunne sikre vedligeholdelse af rørstrækninger med afspærringsventiler mellem forsyningsledningerne i kanalen langs Mortenstrupsvej og frem til stikledningerne for rækkerne Ge ulige og Fr ulige. De eksisterende ventiler stammer fra byggeriets oprindelse og er i en dårlig tilstand. De kan ikke lukke tæt. Forsyningsledningerne langs de sydlige husgavle spærrer for adgang til ventilerne og dermed mulighed for indgreb i stikledningerne for de to rækker.
- I tilfælde af nødvendig vedligeholdelse, f.eks. ved brud på stikledningerne, udskiftning af ventiler i ejendommene og lignende, er der behov for at kunne lukke for den pågældende rørstrækning og aftappe vandet. Dette kan på nuværende tidspunkt ikke ske lokalt for en enkelt rørstrækning, men kræver at der lukkes for hovedventilerne i varmecentralen før vandet aftappes. Derved påvirkes alle 64 huse, og ikke kun 8, i tilfælde af nødvendige arbejder i et enkelt hus i de to rækker.
- Når vandet aftappes fra en rørstrækning er der ofte problemer med luft i ledningen når den genfyldes. Dette giver erfaringsmæssigt gener og dermed meget ekstra arbejde i tiden efter reparationens udførelse.
- Hvis en nødvendig reparation af en rørskade skal ske i en kold vinterperiode vil afbrydelse af forsyningen være særlig problematisk for hele bebyggelsen. Uanset at behovet for indgreb hidtil

har været begrænset, så ønsker bestyrelsen at begrænse konsekvenserne af en fremtidig rørskade mest muligt.

På grundlag af ovenstående betragtninger er det bestyrelsens holdning at det vil være nødvendigt at etablere permanente adgangsveje til kamrene under Fr1 og Ge1.

Det er bestyrelsens opfattelse at foreningen har hjemmel til at foretage disse arbejder i henhold til den gældende servitut (Deklaration af 24. Maj 1967 §2 sidste stykke).

- Se næste side.

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 2 t m.fl.
(i København kvarter) Usserød by,
eller (i de sønderjydske lands-Hørsholm sogn,
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 5/4 kr. øre

Akt: Skab *8* nr. 450
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers
Kreditors } bopæl:

Anmelder: Leo Dannin,
landsretssagfører,
Vester Voldgade
86, V.

Gade og hus nr.:

24. MAJ 1967 * 005209

D e k l a r a t i o n .

Undertegnede ejere af matr.nr. 2 t, 2 u, 2 v, 2 x, 2 y, 2 z, 2 æ,
2 ø, 2 aa, 2 ab, 2 ac, 2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ag, 2 ah, 2 ai, 2 ak, 2 al, 2 am,
2 an, 2 ao, 2 ap, 2 aq, 2 ar, 2 as, 2 at, 2 au, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 az,
2 æ, 2 ø, 2 ba, 2 bb, 2 bc, 2 bd, 2 be, 2 bf, 2 bg, 2 bh, 2 bi, 2 bj,
2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx,
2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 ø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, og 2 q, alle Usserød by,
Hørsholm sogn og undertegnede ejere af matr.nr. 2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 ch,
2 ci, 2 ck, 2 cl, 2 cm, 2 cn, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, v
2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 ca og 2 sy alle Usserød by, Hørsholm sogn, er-
klærer herved for sig og efterfølgende ejere af ejendommene følgende:

§ 1.

Enhver ejer af ovennævnte ejendomme er pligtig at være medlem af
sin bebyggelses grundejerforening.

De to grundejerforeninger, henholdsvis "Ved Mortenstrupvej" og
"Frennehave" vælger blandt sine bestyrelsesmedlemmer to repræsentanter
til at varetage opgaverne vedrørende fællesskabet om varmecentralen.

Repræsentanterne vælger en formand mellem sig, og hans stemme
er afgørende ved stemmelighed, når afstemninger er fornødne, og repræ-
sentanterne fastsætter iøvrigt selv evt. forretningsorden for deres møder.

§ 2.

Indtil de to grundejerforeninger er stiftet, administreres opga-
verne vedrørende varmecentralen af den af "Ejendomsaktieselskabet ved
Mortenstrupvej" befuldmægtigede.

Samtidlige udgifter til bebyggelsernes forsyning med varme og
varmt vand, derunder udgifter til brændsel, el- og vandafgift, løn til
varmemester, evt. reparationer, skorstensfejning og ingeniørtilsyn,
administration og udfærdigelse af varmeregnskab, skatter og afgifter m.v.,
pålægges de enkelte ejendomme på grundlag af et af et varmeingeniørfirma
udarbejdet varmeregnskab, der afsluttes pr. 1. juli. EA/S Ved Mortenstrup-
vej er berettiget til at kræve a conto varmebidrag, indtil grundejer-
foreningerne er stiftet.

Grundejerforeningerne er endvidere berettiget til at lade fore-
tage eftersyn og vedligeholdelse af rørledninger, installationer og varme-
målere m.v. i de enkelte ejendomme.

§ 3.

Særligt vedrørende matr.nr. 2 by og 2 q af Usserød by, Hørsholm
sogn, på hvilke parceller varmecentralen og olietanke er beliggende, er-
klærer undertegnede for sig og efterfølgende ejere uden vederlag eller
betingelser, at respektere anbringelsen af de til varmecentralen hørende
ledninger, skorsten samt olietanke, der er nedlagt ved varmecentralens
østlige side, derunder tillade oliepåfyldning, uhindret adgang til efter-
syn og reparation, vedligeholdelse og fornyelse m.v. samt at nævnte varme-

central med tilhørende ledninger og olietanke forsyner bebyggelsernes 85 parceller med varme og varmt vand.

Varmecentralen overtages vederlagsfrit af grundejerforeningerne, og enhver ejer af ovennævnte 85 ejendomme er såvel berettiget som forpligtet til at aftage varme og varmt vand fra den fælles varmecentral.

§ 4.

Forsåvidt angår fællesskabet om varmecentralen, ledninger m.v. henvises til vedhæftede plan.

§ 5.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som servitutstiftende forud for al gæld og ifølge § 2 tillige pantstiftende for indtil kr. 1.500.- på hver af de 85 parceller, nærværende deklaration omfatter, med oprykkende prioritets panteret næsteften offentlige midler, herunder realkreditfond evt. med kaution, Sparekasse og forsikringsmidler med kaution, lån fra olieselskab samt sælgerprioriteter.

Med hensyn til de ejendommene nu påhvilende servitutter og andre byrder med eller uden pant henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleretten ifølge nærværende deklaration tilkommer Hørsholm kommunalbestyrelse, "Ejendomsaktieselskabet ved Mortenstrupvej" den i § 1 nævnte grundejerforening og indtil grundejerforeningen er stiftet, de enkelte ejere af de 64 parceller, nærværende deklaration omfatter samt, når tilslutning til "Frennehave"s 21 ejendomme finder sted, denne bebyggelses grundejerforening, og indtil denne er stiftet, tillige de enkelte ejere af disse 21 ejendomme.

Særligt bemærkes, at deklarationen ikke kan aflyses uden samtykke fra Hørsholm kommunalbestyrelse.

København, den 31. januar 1967.

Ejendomsaktieselskabet ved Mortenstrupvej

Leo Dannin W. Lynggaard Petersen.

Til vitterlighed:

K. Blak Jensen
advokat,
Vester Voldgade 86, V.

Tiltrædes under henvisning til § 4, stk. 2 i lov nr. 246 af 10.6.1960, byggelov for Købstæderne og Landet.

Hørsholm kommunalbestyrelse, den 23/2 1967.

sign. Sv. Jørgensen / Esmarch Poulsen

Hørsholm, den 27. april 1967.

Som ejere af matr. nr. 2 s og 2 ce til og med 2 cæ, Usserød, ifølge fuldmagt:

sign. Aage Louring.

Forsåvidt angår matr. nr. ne 2 t, 2 u, 2 v, 2 y, 2 x, 2 z 2 æ, 2 ø, 2 ab, 2 ac, 2 ad, 2 af, 2 ag, 2 ah, 2 al, 2 am, 2 ae, 2 an, 2 ap, 2 aq, 2 ar, 2 au, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 az, alle Usserød by, Hørsholm sogn ifølge fuldmagt.

København, den 12. april 1967.

Leo Dannin

Til vitterlighed:

K. Blak Jensen,
advokat,
Vester Voldgade 86, V.

§ Kr.

Indført i dagbogen for retten

§ "

i Hørsholm den 24. 05. 67

§ 14¹ "

Akt skab: *R* Nr. *450*

§ 14² "

LYST.

Ialt Kr.

Underskriverens kompetence dokumenteret.

26 Løddemagter forsvist
Dom: Ejendommen i beboelse
med grundgæld

Carsten Jepsen

Genpartens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Hørsholm.

Carsten Jepsen *YB*

**Fuldmagtsformular til stemmeafgivning til den ekstraordinære generalforsamling
25 April 2022.
(jævnfør vedtægternes §12).**

Undertegnede beboer

Navn:_____ **boende:**_____ **vej**

giver hermed:

Navn:_____ **boende:** _____ **vej**

Evt stemmeinstruks:

Afleveres til dirigenten ved generalforsamlingens begyndelse.