

Ville Heise Park, Historisk resume, belægninger

Stephan Bruun-Nielsen, oktober 2024.

Fra GF referat 13. marts 2024

Fra formandens beretning:

Belægningen

Vi er i løbende dialog med kommunen i forhold til valg af sten til vores nye belægning. Kommunen har meget stærke holdninger til den gule sten, så det er en omfattende proces. Vi har fået lov til at lave en prøvebelægning, så vi alle kan se, hvordan det kommer til at se ud og det har kommunen givet lov til, men de har også stærke holdninger til hvor vi må lave denne prøvebelægning. Vi har ikke opnået enighed på dette punkt. Sagen fortsætter.

Punkt 4	Indkomne forslag
----------------	-------------------------

Tine, dirigent, konstaterede, at forslagene ville kunne vedtages med simpelt stemmeflertal. Der var ikke ønske om skriftlige afstemninger, hvorfor afstemningerne skete ved håndsoprækning.

Forslag 1 – Etablering af fibernet

Bestyrelsen fik mandat til at træffe beslutning om fibernetløsning i VHP.

Forslag 2 - Prøvebelægning

Bestyrelsen foreslår en prøvebelægning. Herefter en afstemning på GF. Vi afsætter 10.000 kr. til forsøget.

GF godkendte, at der bruges 10.000 kr. fra vores opsparing på en prøvebelægning.

Fra indkaldelsen til GF 2024:

Forslag 2 - Prøvebelægning med gul betonklinke

Sidste års generalforsamling indikerede en præference for at udskifte vores eksisterende gule teglbelægning med en gul betonklinke. Bestyrelsen foreslår derfor at udføre en prøvebelægning, hvor et udvalgt område belægges med den gule betonklinke fra IBF, som blev præsenteret på generalforsamlingen i 2023. Dette for at bedømme betonklinkens udseende og glathed under de vejrlig vi over tid oplever i Ville Heise Park. Dermed kan den endelige beslutning om en ny belægning senere tages på et så veloplyst grundlag som muligt.



Figur 1- Betonklinke fra IBF ovenpå eksisterende belægning

Bestyrelsen har været i dialog med kommunen omkring tilladelse til at udskifte en mindre del af den eksisterende belægning med en prøvebelægning i ovennævnte gule betonklinke. Det er desværre endnu ikke lykkedes at opnå en aftale, som bestyrelsen kan stå inde for. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilslutning til, at der kan etableres en prøvebelægning under forudsætning af, at der kan opnås en aftale med kommunen som bestyrelsen kan stå inde for. Prøvebelægningen vil skulle etableres i stedet for den eksisterende belægning, eller stødende op til den eksisterende belægning, således at de to belægninger nemt kan sammenlignes. For at kunne vurdere betonklinkens egnethed ønsker kommunen at prøvebelægningen ligger et års tid.

Bestyrelsen foreslår at etableringen af prøvebelægningen finansieres med 10.000,- kr fra vores belægningsopsparing. Afhængigt af, i hvilket omfang der kan trækkes på friville kræfter til etableringen, vurderer bestyrelsen, at prøvebelægningen dermed vil kunne få et areal på 2-10 m². IBF har ved henvendelse oplyst, at der ikke er noget der indikerer, at betonklinken er på vej ud af deres sortiment.

I fald resultatet af prøvebelægningen viser sig ikke at falde ud til fordel for betonklinken, vurderer bestyrelsen, at med gemte ubeskadigede teglklinker, samt med teglklinker fra vores reservelager, kan en udskiftet belægning genetableres i sin oprindelige form for et begrænset beløb.

Bestyrelsen har hævdet overfor kommunen at den foreslåede betonklinke er så lig den oprindelige, belægning at etapevis udskiftning er mulig. Kommunen forholder sig til at lokalplanen for VHP foreskriver, at de eksisterende belægninger skal bevares. Det er derfor endnu uafklaret, hvordan den endelige udskiftning kan udføres.

Bestyrelsen mener, at beslutningen om at gennemføre en prøvebelægning kan vedtages med almindeligt flertal. Det vil dog senere kræve 2/3 flertal ifølge vedtægterne, hvis en fuld udskiftning med betonklinken skal vedtages.

Fra GF referat 7. marts 2023:

Valg af belægningssten/tegl (fra tidligere generalforsamlinger)

Som indstillet af generalforsamlingen sidste år, har bestyrelsen søgt tilladelse til at udskifte vores belægning med en gul betonsten (30x15x8 cm). Bestyrelsen modtog derefter det overraskende

Referat: 08.03.2023 Version: 1
Forfatter: Elisabeth Holst Versionsdato: 08.03.2023

side 2 af 6

VHP grundejerforening

svar, at kommunens ikke kunne acceptere den foreslåede løsning. Bestyrelsen har været til et opklarende møde på kommunen, og har ud fra dette opstillet de videre muligheder i forslag 2.

Forslag 2 – Videre forløb ved udskiftning af belægning

Steen meddelte, at Allerød Kommune overraskende har meddelt, at den fremtidige belægning skal være identisk med eller i hvert fald ligne den eksisterende gule teglbelægning.

Steen har fundet en gul betonsten, der både i størrelse og farve ligner den eksisterende tegl, og havde lagt sten af hver af de to typer op, så de kunne ses af mødedeltagerne.

Renovering med tegl kan ske gradvist i takt med vores opsparing, hvorimod kommunen umiddelbart tilkendegiver, at en alternativ sten skal udskiftes på én gang, hvilket vil tage foreningen ca. 12 år at spare op til.

For renovering med gul teglsten stemte 6 medlemmer, incl fuldmagt.

Referat: 08.03.2023 Version: 1
Forfatter: Elisabeth Holst Versionsdato: 08.03.2023

side 4 af 6

VHP grundejerforening

For renovering med gul betonsten stemte 15 medlemmer.

Bestyrelsen vil på den baggrund arbejde videre med gul betonsten frem til næste ordinære generalforsamling. Det omfatter bl.a. at bestyrelsen beder kommunen godkende den ændrede stentype og en eventuel en etapeopdeling af belægningsudskiftningen.

Forslag 2 - Udskiftning af belægning

På baggrund af Allerød kommunes svar til foreningens ansøgning om ny belægning, ønsker bestyrelsen generalforsamlingens beslutning om, hvordan bestyrelsen skal fortsætte projektet.

Kommunen har meddelt, at den foreslåede gule betonsten (30x15x8 cm) ikke ligner den eksisterende belægning tilstrækkeligt til, at den kan accepteres. Dette bedømmes ud fra om den nye belægning vil give et tilsvarende udtryk som den eksisterende, under hensyntagen til materiale, struktur, farve og dimensioner på de individuelle sten.

Kommunen oplyser desuden, at den ikke kan godkende en udskiftning der som foreslået foretages i etaper med års mellemrum. Dette på grund af risikoen for, at de senere etaper ikke gennemføres.

Endelig har Kommunen nævnt at vores landskabsarkitekt har haft stor fokus på trafikbelastningen, noget som måske nu er af mindre betydning, da renovationsbilerne ikke længere skal køre på den gule belægning.

Bestyrelsen ser umiddelbart følgende to muligheder:

- 1) Vi finder en gul standard teglkinke, som ligner den eksisterende (cirka 22x10,5x5,2 cm) så meget, at kommunen kan se udskiftningen som almindeligt vedligehold. Dermed kan vi udskifte belægningen i det tempo, der passer os. En hurtig søgning på nettet indikerer priser på 380-500,- kr/m² for en sådan tegl. Desuden vil eksisterende intakte tegl kunne genbruges.
- 2) Vi udvælger en gul betonkinke, som er fremstillet til at ligne belægningstegl, f.eks.: <https://www.ibf.dk/privat/Betonklinker-M23-11-5x23x6-5-cm-Gul-teglmix-Normalsten/375006569-WEB-OEST>, prisen er angivet til 420,- kr/m²
Hvis denne godkendes af kommunen, skal vi derefter spare op, indtil vi kan udføre udskiftningen samlet for hele området.

I princippet kan vi også påklage kommunens afgørelse eller ændre lokalplanen, så den tillader den foreslåede gule betonsten, men bestyrelsen vurderer, at disse muligheder er svært gennemførlige.

Angivne priser skal kun ses som en indikation, tilbud vil blive indhentet når aktuelt. I et tidligere tilbud er prisen for den gule 30x15x8 cm betonsten angivet til 575 kr/m² inklusiv afretningsgrus, øvrige udgifter til udskiftningen er angivet til 415 kr/m².

Bebyggelsens gule belægning er på omkring 3.000 m², hvoraf ejerforeningen står for udgifterne til godt 2.500 m².

Vores nuværende opsparing er på 1.100.000,- kr, og vi sparer yderligere 120.000,- kr op om året. Ved et groft overslag (500 kr/m² til klinker/sten og 500 kr/m² til andre udgifter) har vi midler til at gennemføre mulighed 2 om tolv år. Mulighed 1 kan udføres i etaper, eller som en komplet renovering om seks år (med den antagelse at 50% af eksisterende klinker kan genbruges).

Bestyrelsen mener, at valget mellem mulighed 1 og en undersøgelse af mulighed 2 vil kunne besluttes med almindeligt flertal. Det vil dog senere kræve 2/3 flertal ifølge vedtægterne, hvis mulighed 2 skal gennemføres.

Fra GF referat 24. marts 2022:

Bestyrelsen har arbejdet med...

Valg af belægningssten/tegl (fra tidligere generalforsamlinger)

Bestyrelsen har som oplyst sidste år kontaktet en landskabsarkitekt, for at skaffe det nødvendige grundlag til at opnå kommunens godkendelse af vores belægnings udskiftning med en gul betonsten. Landskabsarkitektens anbefaling er ikke helt som de løsninger, der tidligere er præsenteret for generalforsamlingen, og bestyrelsen har derfor stillet forslag til generalforsamlingen, for at sikre at bestyrelsen stadig arbejder i den retning generalforsamlingen ønsker.

4.2 Videre forløb for udskiftning af belægning, v/ Steen #44

Steen præsenterede det omdelte forslag om at udskiftning af belægningen gennemføres i etaper. Og om at bestyrelsen søger Allerød Kommune om en belægning med en gul 15x30x8 cm beton-

Referat: 24-03-2022 Version: 1
Forfatter: Elisabeth Holst Versionsdato: 28-03-2022

side 4 af 6

JK

VHP grundejerforening

sten, så denne løsning kan forelægges til endelig godkendelse på næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen søger herefter at udskifte belægningen i første etape, som omfatter: den centrale plads, rampen ned og langs #24-29, pladsen foran børnehaven samt den snoede vej, i samarbejde med Københavns Kommune.

Spørgsmål og svar:

Er der tænkt på sammenhængen mellem belægning og affaldsplads?

Steen: Nej

Forslag til forslag 4.2:

Etabler eventuelt de potentielle P-pladser ved børnehaven i forbindelse med belægningsudskiftning.

Forslaget blev godkendt med 26 stemmer, incl. fuldmagter.

Fra GF referat 9. marts 2021:

BESTYRELSEN HAR ARBEJDET MED...

- VALG AF BELÆGNINGSSTEN/TEGL (FRA SIDSTE ÅRS GENERALFORSAMLING)

Generalforsamlingen indikerede sidste år, at bestyrelsen skal arbejde frem mod en løsning med gule betonsten. Bestyrelsen har efterfølgende kontaktet Allerød kommune, for at undersøge om en gul betonsten vil være mulig i forhold til lokalplanen. Allerød kommune svarede efter nogen betænkningstid, at en gul betonsten vil kræve en dispensation i forhold til lokalplanen. Kommunen ser positivt på en udskiftning, men behøver en konkret projektbeskrivelse for at kunne give en dispensation. Kommunen anbefaler, at vi får en landskabsarkitekt til at rådgive os i forhold til at finde en sten, der både kan opfylde vores funktionsbehov (bæreevne, holdbarhed), og som kan sikre en god arkitektonisk helhed i den samlede bebyggelse. Bestyrelsen har kontaktet en landskabsarkitekt, og vil i den næste periode forsøge at opnå dispensation til at benytte en gul betonsten.

Fra GF referat 5. marts 2020:

Belægning

Københavns kommune har punktudbedret, og rettet belægningen op i S-svinget ned til børnehaven, men vi holder dem fast på, at de har lovet udskiftning af belægningen ved børnehaven. Vi forbereder derfor valg af belægning, så dette ikke senere kan forsinke processen.

I efteråret blev der konstateret et stort jordfaldshul ved #48. Hullet viste sig ikke at skyldes rotter som først antaget, men en smuldret banket i den nærværende liggende kloakbrønd. Efter nogen ventetid blev skaden udbedret.

Forslag om valg af belægningssten/tegl

Baggrund

Københavns kommune har efter renoveringen af børnehaven lovet at istandsætte pladsen foran denne. Bestyrelsen har løbende mindet Københavns kommune om dette løfte, og ser derfor en mulighed for at Københavns kommune renoverer pladsen før vi selv påbegynder en udskiftning af belægningen. For at sikre at vi får den samme belægningssten/tegl i hele bebyggelsen, vil bestyrelsen gerne meddele Københavns kommune, hvilken belægningssten/tegl de skal benytte, når de på et tidspunkt renoverer pladsen foran børnehaven.

Bestyrelsen er desuden bekendt med Norm for anlægsgartnerarbejder, som foreskriver, at på belægninger hvorpå lastbiler lejlighedsvis kører, skal belægningsstenen/teglen have en tykkelse på 8 cm. Desværre er de spændende (farvede) belægninger generelt beregnet til terrasser og har derfor ikke denne tykkelse.

Vores eksisterende belægningstegl, har en tykkelse på 5,5 cm.

Bestyrelsen foreslår følgende alternativer:

- 1) En gul (Sienna eller Elba) belægningstegl med forøget tykkelse (7,1 cm) og skridsikret med iblandet sand, tilsvarende tilbud fra Farum beton til 554 kr/m². Tilbuddet er baseret på 3000 m² belægning.
- 2) En gyldenmix/milanomix herregårdssten (eller tilsvarende sten med andet handelsnavn) på 7 cm tykkelse, set på internettet til 151 - 316 kr/m²
- 3) En grå SF-sten på 8 cm tykkelse (anbefalet til industriarealer) set på internettet til 120 kr/m²

Ad 1) og 2), vareprøver vil blive medtaget til generalforsamlingen, og prøvefelter kan besigtiges ud for Farum Betons kontor på Bygmarken 24, Farum.

Ad 3) Belægningen kan besigtiges ud for VHP 37-48

Forslag 1 – Valg af belægningssten/tegl.

Dirigenten konstaterede at kun forslaget "Alternativ 1)" kunne vedtages med simpelt stemmeflertal, og at første afstemning derfor var om "Alternativ 1)"

Kommentarer fra generalforsamlingen:

Det kunne være rart med et mere detaljeret økonomisk overblik for at få indblik i de samlede økonomiske konsekvenser som både omfatter belægningen i sig selv samt arbejds løn til lægning.

- *Det blev fremlagt at prisdifferensen på den dyreste og den billigste løsning er 1.3 millioner kroner og at de seneste tilbud på belægningsarbejdet har ligget i lejet 3.5 - 4 millioner kroner hvor en "mellemstyr" sten har været valgt.*

Står der i deklARATIONEN at belægningen SKAL være gul?

Der stemmes om "Alternativ 1)":

For:	5
------	---

Forslaget "Alternativ 1)" blev stemt ned af generalforsamlingen

Jævnfør foreningens vedtægter §9, kræver de resterende alternativer opbakning fra minimum ¼ af foreningens beboere. Da der ikke var nok fremmødte til at opfylde dette krav (minimum 36 repræsenterede) blev der stemt på de to alternativer for at give bestyrelsen en indikation om hvilken løsning der bør arbejdes hen mod.

Der stemmes Forslag "Alternativ 2)"

For	11
-----	----

Der stemmes om "Alternativ 3)"

For	5
-----	---

Resultatet af afstemningen indikerer at bestyrelsen fremadrettet bør arbejde hen mod en fornuftigt prissat løsning bestående af gule betonsten. Billigere alternativer (så som SF-sten) er dog stadig nødt til at fremgå som mulighed ved næste afstemning.

Fra GF referat marts 2019:

Belægning - Opsparingen til en ny belægning er, som det kan ses af regnskabet kommet godt i gang, og Københavns kommune har lovet at besigtige belægningens tilstand foran børnehaven, som i følge vores opfattelse allerede nu trænger til en udskiftning. Udgiften til dette skal dækkes af Københavns kommune.

Fra GF referat 18. marts 2018:

Forslag 1 – finansiering og løsning ang. belægningen

Der var opstillet 5 forskellige løsningsforslag til, hvordan en udskiftning af den eksisterende belægning kunne foregå.

Fra generalforsamlingen:

Generalforsamlingen valgte at stemme for løsningerne bagfra.

Løsning 5: her stemte 4 + en fuldmagt for

Løsning 4: 19 stemmer for, 0 imod

Som følge af antallet af stemmer for løsning 4, blev der ikke stemt på de øvrige løsninger.

Løsning 4 indebærer, at kontingentet hæves til kr. 8.000 pr. år gældende fra 2018 indkrævningerne.

Endvidere skal forhøjelsen på de 48 x kr. 2.500 synliggøres som opsparing til udskiftning af belægningen.

Der var et spørgsmål om hvorvidt foreningen er forsikret som forbruger i tilfælde af indbrud i Netbank – Inger #17 har undersøgt dette, og vi er som forening forsikret som forbruger og ikke som virksomhed.

Fra GF referat 6. marts 2017:

Budget 2017	<p>Budgettet blev præsenteret af Gert, #4. Budgettet indeholder en kontingentstigning på kr. 1.500</p> <p><i>Fra generalforsamlingen:</i> Omkostninger til skrift af belægning er for høj! Omkostninger fra tilbud udarbejdet i 2009 er anvendt og bestyrelsen mener, at de er realistiske Er det muligt for foreningen at optage lån? Nej ikke med de nuværende vedtægter Kan vi ikke klare udskiftningen af belægningen med en engangsudgift pr. beboer og så få glæde af en ny belægning nu? Vi har talt om det siden 1998, skal vi ikke snart i gang Indtægtsbudgettet blev nedstemt med 14 imod og 10 for og en undlod at stemme Udgiftsbudgettet blev vedtaget. Nyt Budgettet for 2017 er derfor vedlagt</p>
-------------	--

Fra GF referat 7. marts 2016:

Belægning og lign.

Belægningen og den generelle tilstand af vores udenomsarealer samt værdien af vores øvrige aktiver har været drøftet i bestyrelsen i 2015. Da ting slides og nedbrydes over årene, har bestyrelsen anset det for nødvendigt, at få skabt et overblik over, hvad har vi af likvider og hvad skal vi forvente det vil koste at genanskaffe og renovere vores aktiver. Vi har konstateret, at der er behov for en opsparing til dette, men at der er mange veje at gå, så derfor har vi behov for at få en retning på dette arbejde af grundejerne. Emnet drøftes under punktet Indkommende forslag.

Fremadrettet strategi for genanskaffelse af foreningens aktiver

Forslag fremsat af bestyrelsen ved Steen. Foreningen ejer i dag værdier for omkring kr. 4,5 mio. Bestyrelsen har foretaget en kvalificeret vurdering af hvad det vil koste at genanskaffe disse aktiver og hvornår det skal ske. Det betyder at foreningens "opsparing" i dag er for lav til at kunne anskaffe nyt, når tid er. Foreningen har flere muligheder:

1. Spare op ved at hæve kontingentet med kr. 1.500 pr. år pr. grundejer
2. Hver enkelt grundejer bidrager med deres andel, når et aktivt skal udskiftes
3. Ændre vedtægterne, så foreningen kan optage lån

Fra generalforsamlingen:

Der er tillid til det stykke arbejde som bestyrelsen har gjort. Umiddelbart er der stemning for at vi forfølger strategi 1 og sparer op. Det er IKKE indarbejdet i budget 2016, men vil blive det for 2017

Fra GF referat 9. marts 2015:

Belægning og lign.

I lighed med belysningen så ejer vi også selv området's veje og belægninger.

I 2014 har der været foretaget nødtørfte reparationer af diverse lunger. Behovet for reparationer stiger, hvorfor det er nødvendigt, at have en vis kassebeholdning til foreningen til betaling af disse reparationer.

Københavns Kommune har vedligeholdelsespligten 100 % på pladsen foran børnehaven og på den snoede vej. Derudover skal de betale 25% af udgifterne til vedligeholdelse af vejen langs skoven. Alle øvrige veje har VHP 100% af pligt og udgifter. Bestyrelsen er jævnlig i dialog med Københavns Kommune for at få dem til at udbedre deres 100%'s veje - desværre uden større held.

I 2014 er der også foretaget opretning af diverse stensætninger som IKKE stå i skel. Stensætninger i skel skal vedligeholdes af de enkelte grundejer.

Fra GF referat 10. marts 2014:

Belægning og lign.

I lighed med belysningen så ejer vi også selv området's veje og belægninger.

I 2013 har der ikke været foretaget større reparationer eller opretninger på fælles vejene.

Københavns Kommune har vedligeholdelsespligten 100 % på pladsen foran børnehaven og på den snoede vej. Der er klaget over den manglende opretning til Allerød Kommune og de har givet os moralsk ret, men vil ikke støtte os aktivt eller skriftligt. Bestyrelsen rykker jævnligt Københavns Kommune for en plan for hvornår de vil foretage opretning af plads og vej efter de skader der kommet i forbindelse med ombygningen af børnehaven, men endnu uden held.

Fra GF referat 4. marts 2013:

Belægning og lign.

I lighed med belysningen så ejer vi også selv området's veje og belægninger. I 2010 fik vi udført en "nødtørf-tig" renovering, vel vidende, at der fortsat vil være problemer og løbende reparationer, da underlaget er utilstrækkeligt og belægningen ikke tåler kørsel med lastbiler og snerydning særlig godt.

I 2012 fik vi udført nogle tiltrængte opretninger af såkaldte parkeringssøer samt opretning og anlæg af vejdræn ved blok 12 – 18.

Vi har også været nødsaget til at reparere et påkørt hjørne og da synderen ikke har meldt sig, er det blevet på foreningens regning. Hvis nogen observerer lignede hændelser, så meld til bestyrelsen så hurtig som muligt.

Derudover har der været/er der en langvarig konflikt med Københavns Kommune omkring misfarvninger på SF-stenen og den gule belægning der kommet i forbindelse med ombygningen af Muldvarpen i 2011.

Københavns Kommune har ordnet SF-stenene, men de forbeholder sig ret til at vente med at ordne den gule belægning (Københavns Kommune har vedligeholdelse pligten 100 % på pladsen foran børnehavne og på den snoede vej). Der er klaget over den manglende opretning til Allerød Kommune og de har givet os moralsk ret, men vil ikke støtte os aktivt eller skriftligt. Bestyrelsen mener, at der er gjort hvad den kunne i denne sag, men skulle der være en blandt beboerne med juridisk baggrund og energi til følge yderligere op, så er de meget velkommen til at kontakte bestyrelsen.