



Vedligehold af vores veje & Stier

INDLÆG PÅ GENERALFORSAMLING D. 27-3-2025

Generalforsamlingens beslutning i 2022 iflg. referatet

Punkt 7 - forslag fra bestyrelsen til kontingentforhøjelse på kr. 500 øremærket til vejfonden.

Her var det Carsten der har været tovholder på denne opgave der med slides og tal orienterede grundejerne om baggrunden for den nødvendige forhøjelse for i fremtiden at have midler til vedligeholdelse - reparation og udskiftning af asfalt på vore private fælles veje.

I den efterfølgende debat om det nødvendige i den ønskede forhøjelse var der nogle af grundejerne der var af den opfattelse at de ikke behøvede at være en del af vejfonden.

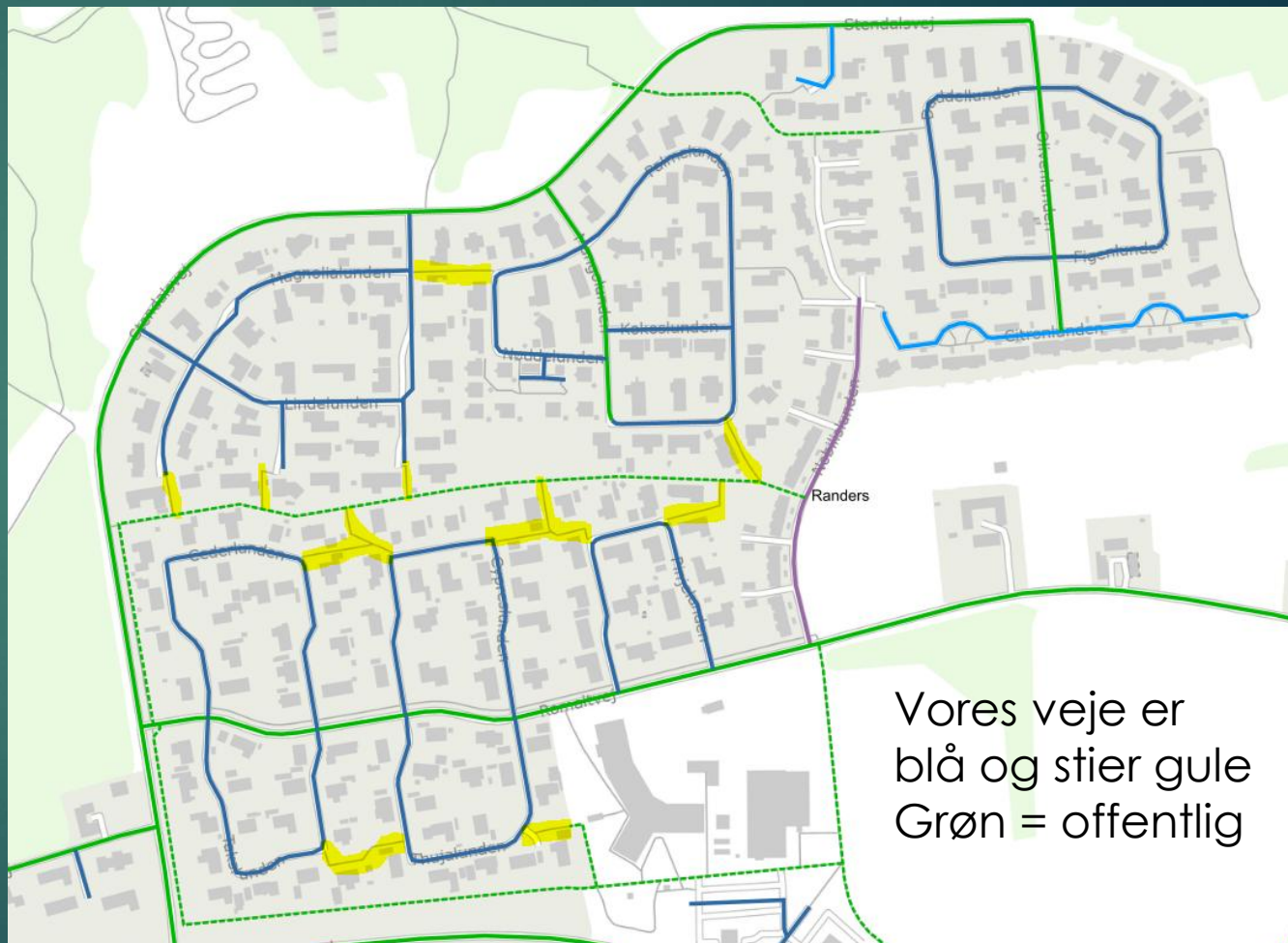
Formanden informerede om vores vedtægter paragraf 25 stk. 1 hvor det fremgår at der skal være en vejfond i grundejerforeningen med økonomi til fremtidige udgifter vedrørende vedligeholdelse og reparation af vore private fælles veje.

Efter Carstens grundige gennemgang af vores nuværende og fremtidige økonomi i forhold til vedligeholdelse af vore veje blev bestyrelsens forslag vedtaget.

Vores veje og stier

Vi er ansvarlige for at vedligeholde:

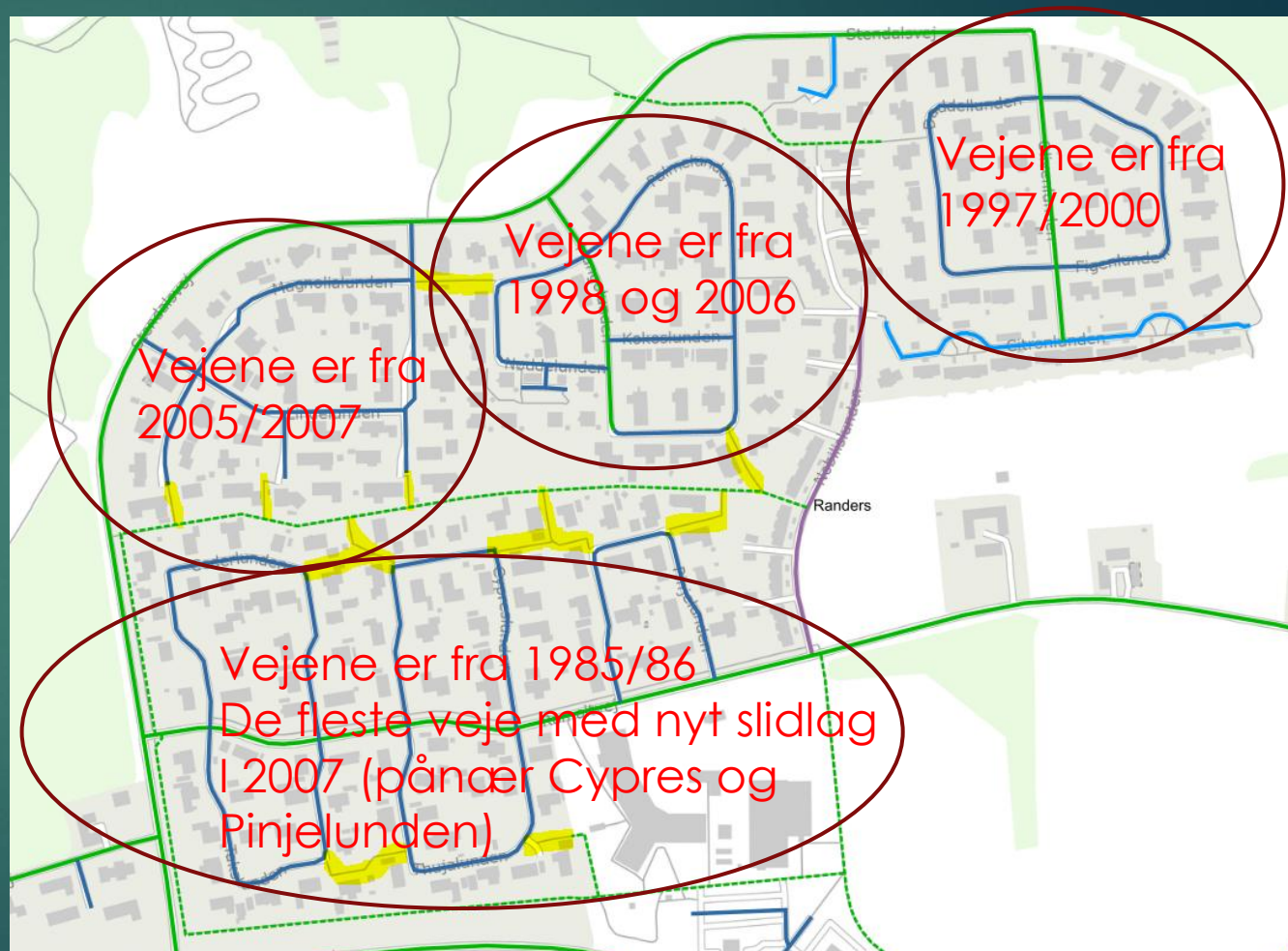
- ▶ Cedarlunden
 - ▶ Takslunde
 - ▶ Cypreslunden
 - ▶ Thujalunden
 - ▶ Pinjelunden
 - ▶ Lindelunden
 - ▶ Magnolialunden
 - ▶ Nøddelunden
 - ▶ Palmelunden
 - ▶ Kokoslunden
 - ▶ Dadellunden
 - ▶ Figenlunden
-
- ▶ Mangolunden er en offentlig vej
– var en fejl den var listet tidligere
 - ▶ Men de gult markerede stisystemer er også vores ansvar
– var ikke inkluderet i det tidligere materiale



Vores veje og seneste slidlag

Vores veje er bygget på flg ca tidspunkter:

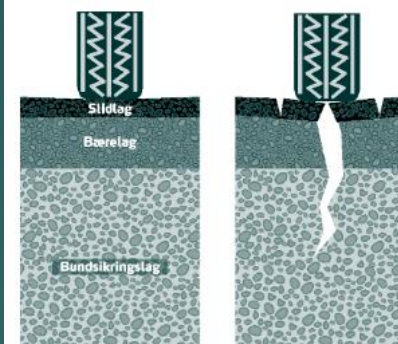
- ▶ Cedarlunden fra 1985 og sidste slidlag fra 2007
 - ▶ Takslunde fra 1985 og sidste slidlag fra 2007
 - ▶ Thujalunden fra 1985 og sidste slidlag fra 2007
 - ▶ Cypreslunden fra 1985 og sidste slidlag fra 1997
 - ▶ Pinjelunden fra 1985 og sidste slidlag fra 1998
 - ▶ Lindelunden fra 2005 og sidste slidlag fra 2007
 - ▶ Magnolialunden fra 2005 og sidste slidlag fra 2007
 - ▶ Nøddelunden fra 2003 og sidste slidlag fra 2008
 - ▶ Palmelunden fra 1998 og sidste slidlag fra 2006
 - ▶ Kokoslunden fra 1998 og sidste slidlag fra 2006
 - ▶ Dadellunden fra 1997 og sidste slidlag fra 2000
 - ▶ Figenlunden fra 1997 og sidste slidlag fra 2000
- ▶ Cedar, Taks og Thujalunden fik 2.5 cm ny asfalt lagt ovenpå det eksisterende asfalt – i tilbud var der gjort opmærksom på at vejen havde mange revner og dermed stor risiko for at nye revner vil opstå – pris herfor i 2007 var 370.000.



Veligeholdelsesmodeller

- ▶ Man kan løbende reparere de revner der kommer og lappe huller når de opstår – hvilket bestyrelsen også gør senest sidste år
- ▶ Man kan skifte slidlaget på asfalten når denne ikke længere virker efter hensigten – opstår typisk når kosten for vedligehold er alt for stor eller så man til sidst har en vej a la Stendalsvej som er slidt ned
- ▶ Hentet fra Asfaltindustrien hjemmeside:
 - ▶ Som ejer af en vej er det vigtigt at bevare den investerede vejkapital. Det gør du bedst ved at **sørge for at vedligeholde vejbelægningen**, så vejens levetid bevares. Det kan sammenlignes med trævinduer i en lejlighed. Hvis man ikke maler dem, er træet rådnet op i løbet af få år, men vinduerne kan holde i mange år, hvis de bliver vedligeholdt og malet med jævne mellemrum.
 - ▶ En tommelfinger regel siger, at det koster **2 - 3 gange så meget at rette op** på noget forfaldent som at vedligeholde en vej i tide.

Sådan ser en vej ud



En vej består af et tyndt slidlag for oven og et tykt bære- og bundsikringslag for neden. Slidlaget er vejens regnfrakke, og går det i stykker, trænger vand og frost ned og ødelægger det kostbare bærelag. Det er derfor det er 2 - 3 gange så dyrt at rette op på en forfalden vej som at vedligeholde det relativt billige slidlag i tide.

Anbefaling vedr vedligeholdelsen

- ▶ Man bør gå vejen efter et par gange om året for at tjekke om f.eks. vinteren har forårsaget skader, som skal udbedres. Det kan være revner, slaghuller eller kanter, der er kørt i stykker. Få evt. en professionel virksomhed til at se på og udbedre skaderne.
- ▶ Vejens øverste lag, slidlaget, fungerer som vejens regnfrakke, der beskytter de nedre og dyrebare bærelag. Kommer vand først ned i bærelaget, bliver nedbrydningen alvorlig og dyr at rette op på. Sagt på en anden måde: **Veje kan ikke tåle vand - derfor skal det holdes ude.**
- ▶ Få asfaltbelægningernes og vejens tilstand vurderet i forbindelse med udbedring af småskader eller vurderet hvert 3-4 år af en professionel asfaltvirksomhed. Få også lavet en **vedligeholdelsesplan** for at sikre længst mulig levetid for vejen ved tilstandsvurderingen. Dermed kan mange småskader repareres i tide, inden de udvikler sig til alvorlige skader.

PEAB vurdering fra 2021

- ▶ Daddellunden, Cederlunden og Takslunden har op til 5 års restlevetid.
 - ▶ PEAB vurderingen har vist sig ikke at holde stik.
- ▶ Resten af vore veje har en forventet levetid på ca. 10 år.
- ▶ Bestyrelsen vil sikre en ny vurdering i 2025 fra en professionel asfaltvirksomhed
 - ▶ formentlig NCC denne gang.
- ▶ Vi vil få en uvildig rådgivning **før endelig** beslutning om nyt slidlag skal laves og bringe dette med til en generalforsamling beslutning

Vores vejes nuværende stand

Per 23 Feb 2025							
Vej	Små nye revner	Store nye revner	Lille revne der skal rep	Stor revne der skal rep	Kommende huller	Generel stand	Forventet holdbarhed jvf PEAB pr år 2021
Takslunden	1	0	2	0	0	Ok stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	4-5 år
Daddellunden	0	0	0	0	0	Ok stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	4-5 år
Cedarlunden	0	0	3	3	0	Ok stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	4-5 år
Thujalunden	0	0	5	1	1	Ok stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	10 år
Cypreslunden	0	0	0	5	0	Ok stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	10 år
Pinjelunden	0	0	0	0	0	Fin stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	10 år
Figenlunden	0	0	0	0	0	Fin stand - en del revneforseglinger - men ser fine ud. Ingen kantsten	10 år
Palmelunden	0	0	0	0	0	Superfin stand - ganske få revneforseglinger - har kantsten	10 år
Kokuslunden	0	0	0	0	0	Superfin stand - ganske få revneforseglinger - har kantsten	10 år
Lindelunden	3	0	3	2	0	Fin stand - nogle revneforseglinger - ser fine ud - har kantsten	10 år
Magnolialunden	0	0	3	0	0	Fin stand - nogle revneforseglinger - ser fine ud - har kantsten	10 år
Nøddelunden	3	0	0	1	0	Fin stand - nogle revneforseglinger - ser fine ud - har kantsten	10 år
I alt	7	0	16	12	1		

Revneforsegling skal i 2025 kun ske for:

- Taks-, Cedar-, Thuja-, Cypres-, Linde-, Magnolia-, og Nøddelunden

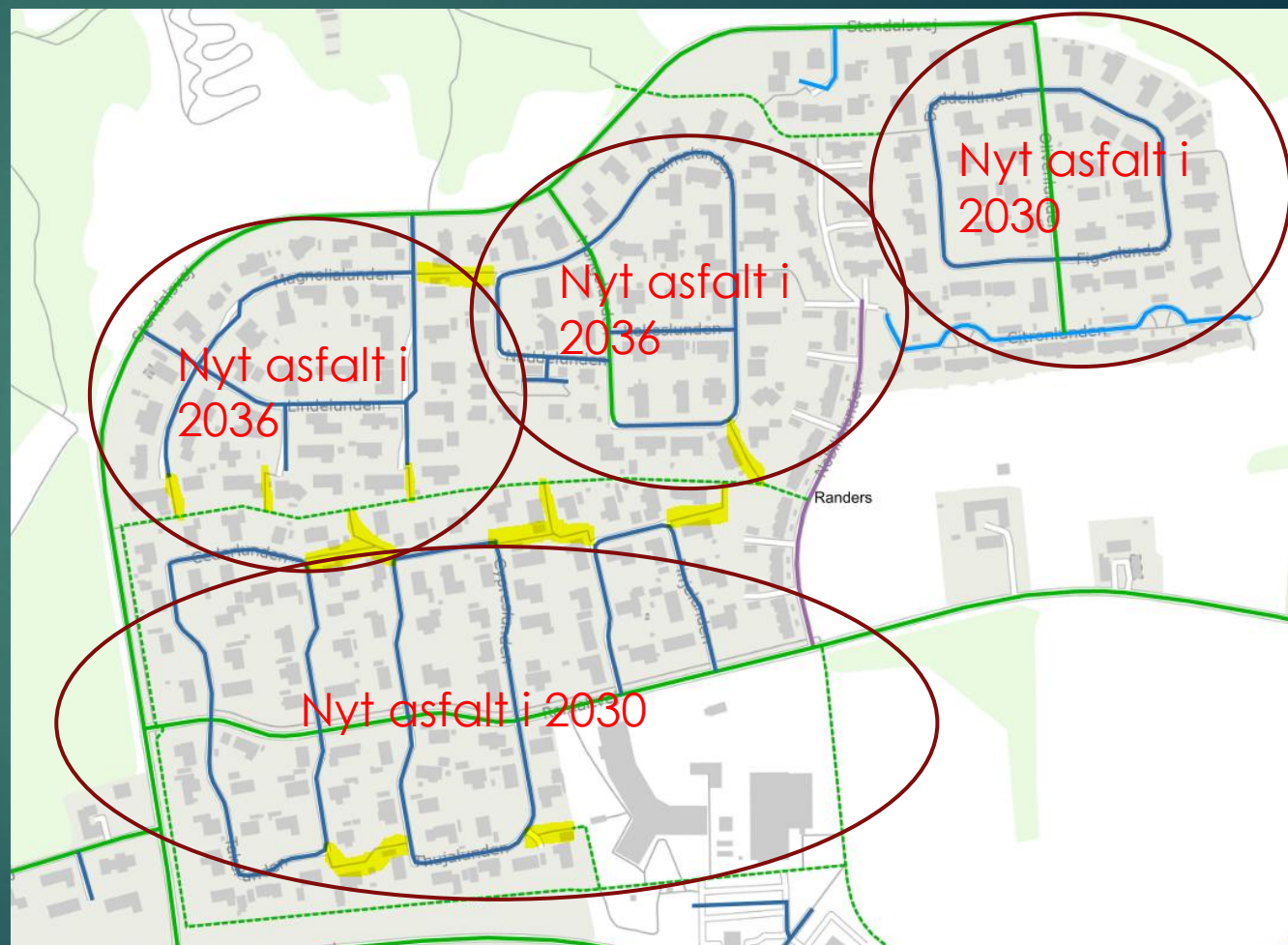
Vores Stier nuværende stand

- ▶ Sti ved Cedarlund - 3 revner på tværs
 - ▶ Sti mellem Taks- og Thujalunden har mange revner og gamle reparationer som skal genforsegles
 - ▶ Sti fra Thujalunden til skolen har mange revner der skal genforsegles
 - ▶ Sti fra Cypreslunden mod Pinjelunden og mod store legeplads har mange revner som skal genforsegles
 - ▶ Sti fra Pinjelunden mod Nobilislunden har mange revner der skal genforsegles
 - ▶ Sti ved Daddellunden har to begyndende huller tæt på Daddellunden
 - ▶ Stil mellem Linde- og Nøddelunden har en revne
 - ▶ Sti fra Lindelunden øverst oppe mod legepladsen har en revne
-
- ▶ Nu da en del af vores veje ikke kræver nogen vedligeholdelse i år så anbefaler bestyrelsen at vi skal bede NCC om også at revneforsegle vores stier i 2025

NY forventet vedligeholdelsesplan

Forventer flg vedligeholdelsesplan
Vi samler vedligehold i 2 etaper

- ▶ Etape 1 – i 2030 (2026 tidligere):
 - ▶ Dadellunden og Figenlunden
- ▶ Etape 1 – i 2030 (2029 tidligere):
 - ▶ Cedarlunden, Takslunden, Cypreslunden, Thujalunden, Pinjelunden
- ▶ Etape 2 i 2036:
 - ▶ Lindelunden, Magnolialunden, Nøddelunden, Palmelunden og Kokoslunden

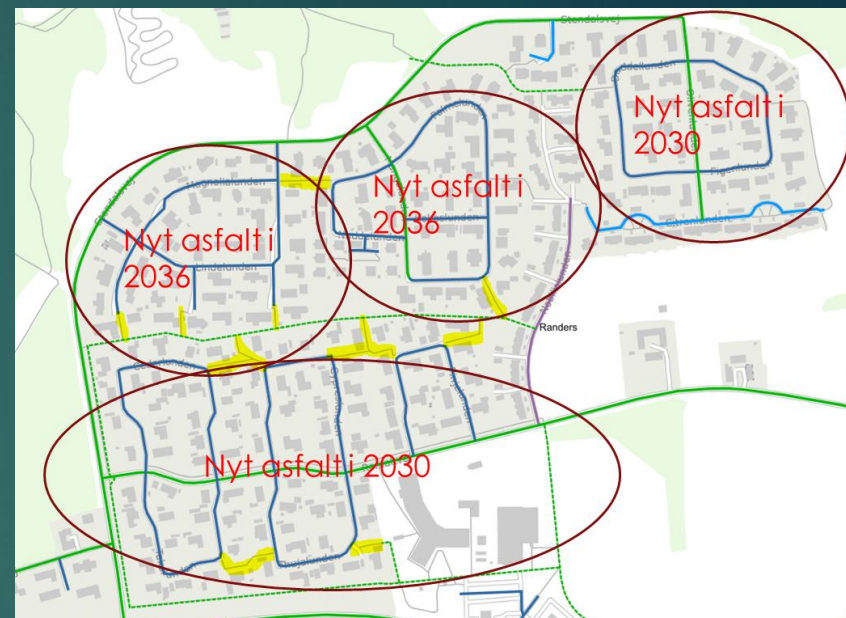


Hvad koster det?

- ▶ Vi har ca 3360 meter asfalt og det udgør ca 15200 m²
 - ▶ min egen opgørelse som kan være beregnet forkert
- ▶ PEAB har fremsendt et bud i 2021 som siger at Cedarlunden + Magnolialunden vil koste 377.500 DKK incl moms og det er ca en kost pr M² på 163 kr da der her er 2320 m² (priser i 2021)
- ▶ PEAB oplyser at priserne i 2023 **nok er steget 25%** - men at det formentlig falder igen når gas- og bitumen priser falder.
 - ▶ En ny vurdering fra fx NCC i 2025 vil give input hertil

Hvad koster det?

- ▶ Hvis vi deler det op i de to foreslåede etaper så får vi:
 - ▶ En kost på mindst 1,6 mio DKK i 2030
 - ▶ En kost på mindst 1,3 mio DKK i 2036
 - ▶ Mindst da ovenstående baserer sig på 2021 priser plus lidt inflation
- ▶ Ud over disse kost skal vi nok stadig foretage "revneforseglinger" af sprækker i affalten for at kunne forlænge holdbarheden af vejene før nyt slidlag skal på – kostede i 2024 21.000, men denne kost kan dækkes af vores normale budget



Vores likviditet ift vedligeholdelsesplanen

- ▶ Vi har med udgangen af 2024
 - ▶ 1.607.062 DKK stående i vejfonden
 - ▶ 368.761 DKK stående som egenkapital
- ▶ Der sættes minimum 112.000 ind til vejfonden hvert år + evt overskud fra "driften"

Likviditet		Saldo
▶	Vejfond saldo ultimo 2024	1.607.000
▶	Minimum indskud til vejfond 2025-2030	+ 672.000
▶	Etape 1 i 2030	- 1.6 mio
▶	Minimum indskud til vejfond 2030-2036	+ 672.000
▶	Etape 2 i 2029	- 1.3 mio

- ▶ Evt underskud kan dækkes af vores egenkapital
– såfremt omkostningerne bliver højere end antaget

