



# Vedligehold af vores veje

INDLÆG PÅ GENERALFORSAMLING D 6-3-2023

# Spørgsmål fra Lars Vester

- ▶ Jeg vil gerne have følgende afsnit på dagsordenen til næste generalforsamling:
- ▶ “Skal vedligeholdelsen af områdets veje primært foretages ved at der som hidtil udføres løbende vejvedligeholdelse ved inficering af vejrevner med flydende bitumen, eller fastholdes beslutningen på generalforsamlingen i 2022 om at revnedannelser i vejene skal afhjælpes ved at udlægge nyt asfaltslidlag på vejene. (Påtænkes udført på vejene Cederlunden, Takslunden, Cypresslunden, Thujalunden og Pinjelunden i år 2026).”
- ▶ Dette vil bestyrelsen besvare i det følgende

# Bestyrelsens anbefaling i 2022 og Generalforsamlingens beslutning

- ▶ Bestyrelsen anbefalede at der spares op til at slidlaget kan udbedres når behov i fremtiden opstår
- ▶ Bestyrelsen har lavet en plan for hvornår vi formoder at behov vil opstå
- ▶ Dette krævede en kontingentstigning på 500 kr pr år pr husstand – baseret på 2021 priser iflg de beregninger der var foretaget
- ▶ Det blev besluttet at følge denne anbefaling, hvorfor kontingentet i 2023 og frem nu er 1750, hvoraf de 500 er indskud til vejfonden
  
- ▶ Siden da har bestyrelsen gennem Lars Vester fået oplyst at der var en fejl i det materiale der blev præsenteret da nogle veje var blevet vedligeholdt siden de blev anlagt. Denne information er opdateret i denne udgave.

# 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.

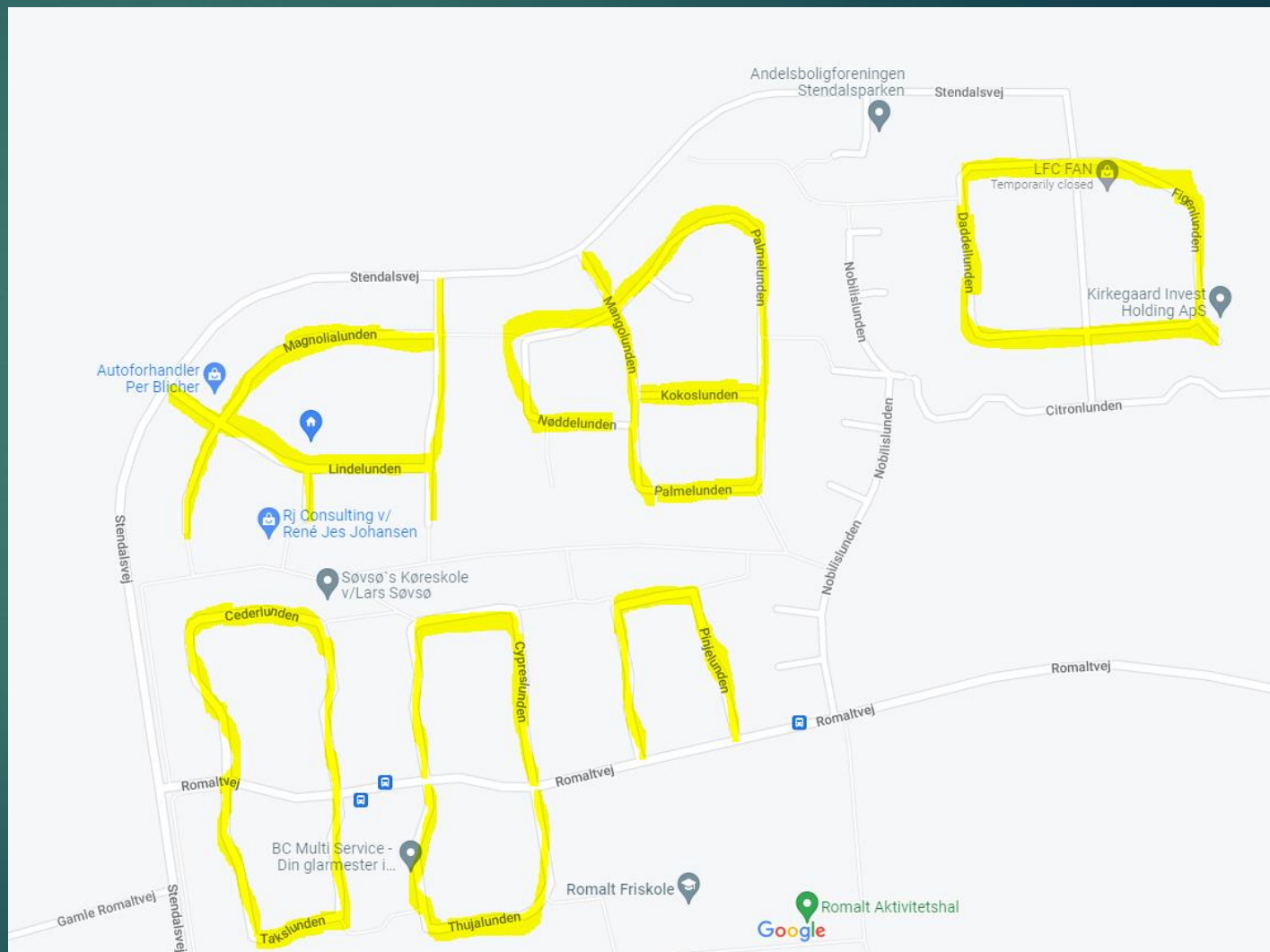
Efter Carstens grundige gennemgang af vores nuværende og fremtidige økonomi i forhold til vedligeholdelse af vore veje blev bestyrelsens forslag vedtaget.

# Vores veje

Vi er ansvarlige for at vedligeholde (gult markeret):

- ▶ Cedarlunden
- ▶ Takslunde
- ▶ Cypreslunden
- ▶ Thujalunden
- ▶ Pinjelunden
- ▶ Lindelunden
- ▶ Magnolialunden
- ▶ Nøddelunden
- ▶ Mangolunden
- ▶ Palmelunden
- ▶ Kokoslunden
- ▶ Dadellunden
- ▶ Figenlunden

Olivenlunden er offentligvej pga adgang til Citronlunden

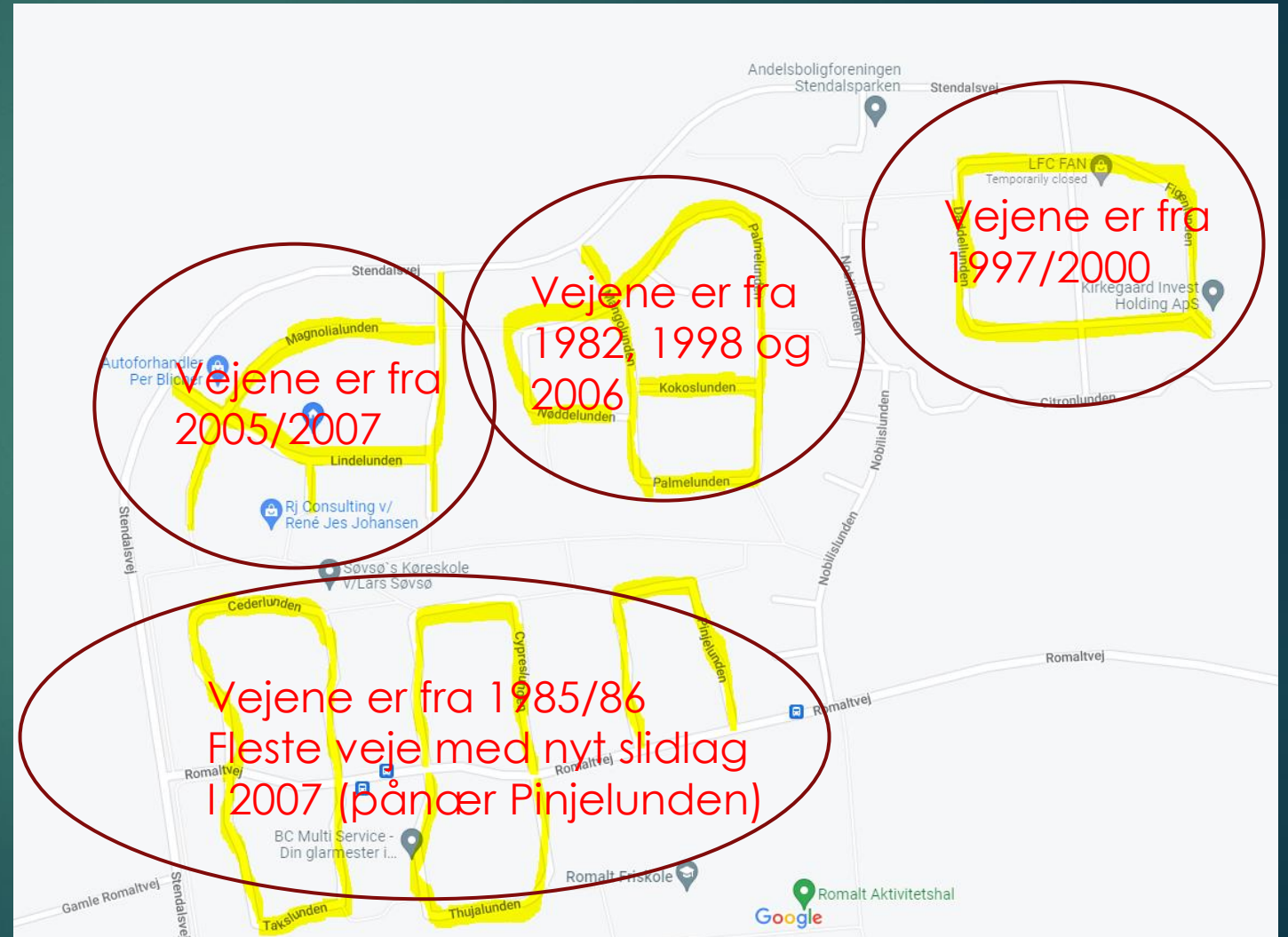




# Vores veje – opdateret med nye info

Vores veje er bygget på flg ca tidspunkter:

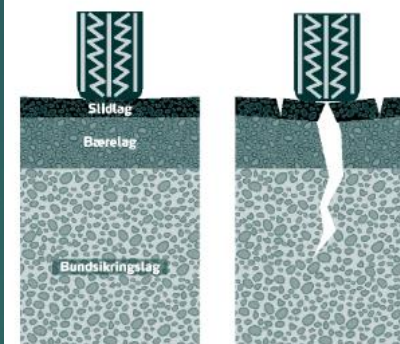
- ▶ Cedarlunden fra 1985 og sidste slidlag fra 2007
- ▶ Takslunde fra 1985 og sidste slidlag fra 2007
- ▶ Thujalunden fra 1985 og sidste slidlag fra 2007
- ▶ Cypreslunden fra 1985 og sidste slidlag fra 1986 ?
- ▶ Pinjelunden fra 1985 og sidste slidlag fra 1986 ?
- ▶ Lindelunden fra 2005 og sidste slidlag fra 2007
- ▶ Magnolialunden fra 2005 og sidste slidlag fra 2007
- ▶ Nøddelunden fra 2003 og sidste slidlag fra 2008
- ▶ Mangolunden fra 1982 og sidste slidlag fra 2006
- ▶ 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 i 2007 370000.



# 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.

# Hvordan planlægges vedligeholdelse af veje?

- ▶ 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.
- ▶ Resten af vore veje har en forventet levetid på ca. 10 år.
- ▶ Vi kan altid få uvildig rådgivning før endelig beslutning om nyt slidlag skal laves

# Vores vejes nuværende stade

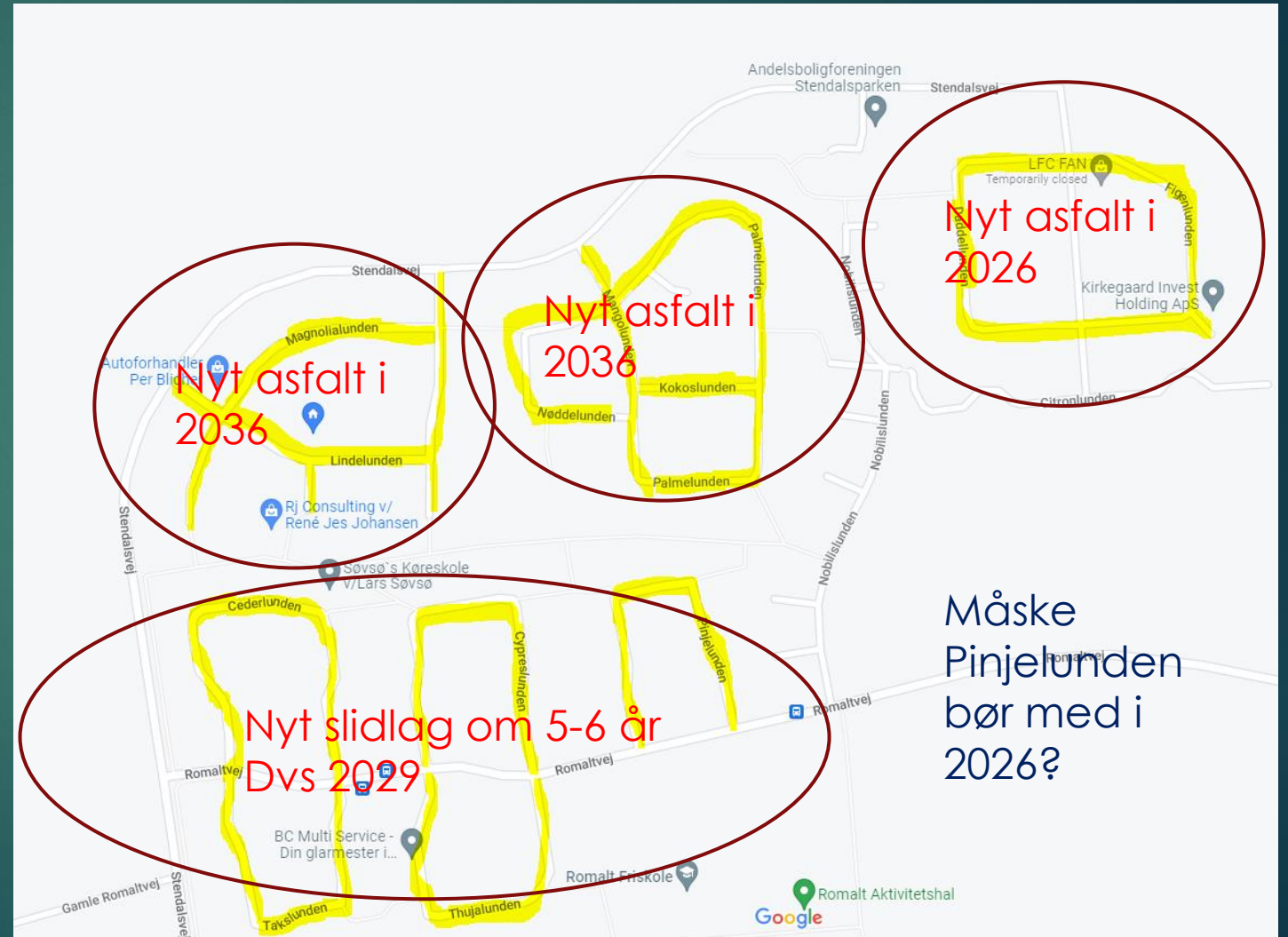
Per Feb 2023						
Vej	Små nye revner	Store nye revner	Revner der skal rep igen	Kommen de huller	Generel stand	Forventet holdbarhed jvf PEAB
Takslunden	9	0	2-3	0	Har en del revneforseglinger - vej sidst fået slidlag i 2007	4-5 år
Thujalunden	9	2	1-2	0	Har en del revneforseglinger - vej sidst fået slidlag i 2007	10 år
Cedarlunden	10	0	2-3	0	Har en del revneforseglinger - vej sidst fået slidlag i 2007	4-5 år
Cypreslunden	8	0	5-7	0	Har en del revneforseglinger	10 år
Pinjelunden	16	0	4-6	0	Har en del revneforseglinger	10 år
Daddellunden	0	0	7-8	0	Har utrolig mange revner som er lavet - vejen ser meget slidt ud	4-5 år
Figenlunden	0	0	0	2	Nogle revner som er lavet - ikke så mange som Daddellunden - men slidt	10 år
Parmelunden	0	0	0	0	ser generelt fin ud - få reparationer	10 år
Kokuslunden	0	0	0	0	ser generelt fin ud - få reparationer	10 år
Mangolunden	0	0	0	0	ser generelt fin ud - få reparationer	10 år
Lindelunden	7	7	1-3	0	ser generelt fin ud - få reparationer - også en af vores nyeste veje	10 år
Magnolialunden	5-6	7-8	1-2	0	ser generelt fin ud - få reparationer - også en af vores nyeste veje	10 år
Nøddelunden	13	4	2-3	0	ser generelt fin ud - få reparationer - også en af vores nyeste veje	10 år

# Forventede år for nyt asfalt/slidlæg

## 2 udgave

Foreslår vi samler vedligehold i 3 etaper (vores vedligeholdelsesplan)

- ▶ Etape 1 – i 2026:
  - ▶ Dadellunden og Figenlunden
- ▶ Etape 2 – i 2029:
  - ▶ Cedarlunden, Takslunde, Cypreslunden, Thujalunden, Pinjelunden
- ▶ Etape 3 i 2036:
  - ▶ Lindelunden, Magnolialunden, Nøddelunden, Mangolunden, Palmelunden og Kokoslunden



Måske  
Pinjelunden  
bør med i  
2026?

# Hvad koster det?

- ▶ Vi har ca 3550 meter asfalt og det udgør ca 16000 m<sup>2</sup>
  - ▶ min egen opgørelse som kan være beregnet forkert
- ▶ PEAB har fremsendt et bud som siger at Cedarlunden + Magnolialunden vil koste 377500 DKK incl moms og det er ca en kost pr M<sup>2</sup> på 163 kr da der her er 2320 m<sup>2</sup> (baseret på priser i 2021)
- ▶ PEAB oplyser at priserne i dag **nok er steget 25%** - men at det formentlig falder igen når gas- og bitumen priser falder



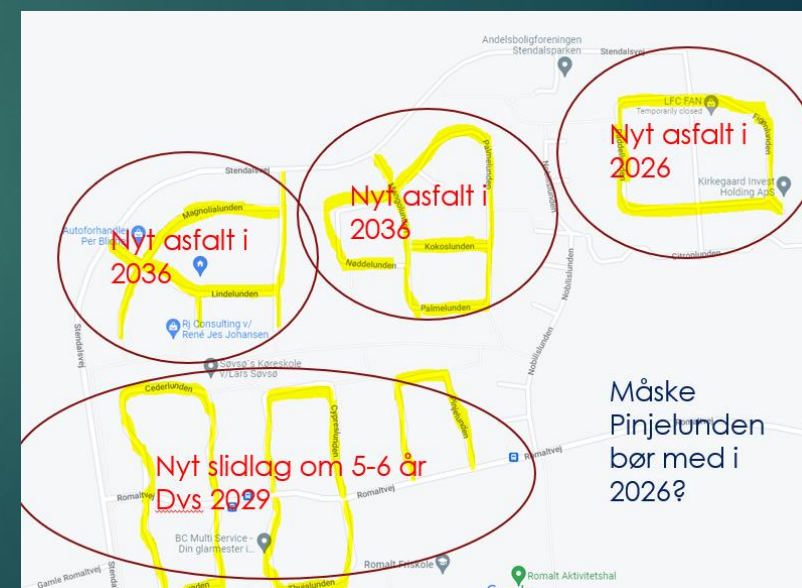


# Vores likviditet

- ▶ Vi har med udgangen af 2022
  - ▶ 1.079.005 DKK stående i vejfonden
  - ▶ 368.761 DKK stående som egenkapital
- ▶ Budget for 2023 – Her sættes minimum 112.000 ind til vejfonden plus evt overskud fra "driften"

Likviditet		Saldo
▶	Vejfond saldo ultimo 2022	1.079.000
▶	Minimum indskud til vejfond 2023-2026	+ 448.000
▶	Etape 1 i 2026	- 410.000
▶	Minimum indskud til vejfond 2027-2030	+ 448.000
▶	Etape 2 i 2029	- 1.11 mio
▶	Øget kontingent til vejfond 2030-2035	+ 672.000
▶	Etape 3 i 2035	- 1,35 mio

- ▶ Underskuddet kan evt dækkes af vores egenkapital.



# Svar til Lars Vester

- ▶ “Skal vedligeholdelsen af områdets veje primært foretages ved at der som hidtil udføres løbende vejvedligeholdelse ved inficering af vejrevner med flydende bitumen, eller fastholdes beslutningen på generalforsamlingen i 2022 om at revnedannelser i vejene skal afhjælpes ved at udlægge nyt asfaltslidlag på vejene. (Påtænkes udført på vejene Cederlunden, Takslunden, Cypreslunden, Thujalunden og Pinjelunden i år 2026).”
- ▶ Svaret er:
  - ▶ Bestyrelsen vil løbende vedligeholde vores veje via flydende bitumen MEN, på et tidspunkt bliver vi nødt til at ligge nyt slidlag på – et slidlag holder ikke evigt. Enhver kan se at vores veje slides og at slidlag (sten mv) ligger i vejkanten. Bestyrelsen har derfor udarbejdet en plan og sikret at der vil være penge nok på kontoen når denne dag oprinder. Bestyrelsen har lagt en plan baseret på PEAB's vurdering af vejenes holdbarhed.
  - ▶ MEN det vil altid skulle besluttes på en generalforsamling at initiere faserne af denne plan ved at bestyrelsen ligger dette ind i budgettet – som så godkendes af generalforsamlingen før en fase iværksættes