

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

<b>INDLEDNING</b> .....	<b>1</b>
<b>VEJUDVALGET</b> .....	<b>2</b>
<b>VEJENES TILSTAND</b> .....	<b>2</b>
<b>HVAD BØR MAN GØRE VED VEJENE</b> .....	<b>3</b>
<b>HVOR MEGET HASTER DET MED EN RENOVERING</b> .....	<b>3</b>
<b>PRISEN FOR EN VEJRENOVERING</b> .....	<b>4</b>
<b>FINANSIERING AF RENOVERINGEN</b> .....	<b>4</b>
VEJFONDEN .....	5
LÅNEMULIGHEDER .....	5
INDSKUD FRA MEDLEMMERNE .....	5
<i>Alternativ A</i> .....	5
<i>Alternativ B</i> .....	6
<b>HVIS INGEN AF ALTERNATIVERNE BLIVER VEDTAGET</b> .....	<b>6</b>
<b>HVAD SIGER DEKLARATIONER M.V.</b> .....	<b>6</b>
<b>BILAG: PRISERNE FRA DET KONKRETE TILBUD</b> .....	<b>8</b>

## Indledning

Som det fremgår at denne redegørelse, har bestyrelsen vurderet, at det er ved at være påtrængende (bl.a. ud fra økonomiske hensyn) at få renoveret vore private veje inden for en kortere årrække. Jo længere vi venter desto mere omfattende bliver udbedringen af skader. Denne udbedring af skader er en forudsætning for at kunne lægge et nyt lag asfalt oven på det eksisterende. Vi har tilsyneladende allerede passeret det tidspunkt, hvor den samlede regning ville have været mindst mulig. Bestyrelsen har valgt at tage konsekvensen heraf og vil arbejde på at få foretaget en vejrenovering, så snart vi har pengene hertil.

Bestyrelsen fremsætter derfor forslag til, hvordan vejfonden kan styrkes gennem indskud fra medlemmerne.

Det er altid en svær beslutning for en bestyrelse at bede medlemmerne om ekstra indskud. Alle bestyrelsesmedlemmer er dog enige i denne sag.

Bestyrelsen anlægger det synspunkt, at den er valgt for at varetage medlemmernes interesser bedst muligt. Den prøver at udvise en ansvarlig holdning ved at tage problemerne i opløbet. Dette indebærer, at især medlemmernes økonomiske interesser skal tilgodeses. Herunder er noget af det vigtigste, at beskytte ejendomsværdierne. Det er bestyrelsens klare opfattelse, at det er bedre at betale et vist beløb til renovering af vejene nu end at betale et væsentligt større beløb på et senere tidspunkt eller, - alternativt at lade områdets veje forfalde således, at ejendomspriserne bliver negativt påvirket.

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

Bestyrelsen ser således meget gerne, at vort område også fremover vil fremstå som værende et meget attraktivt sted at have sommerhus.

Bestyrelsen håber, at medlemmerne vil erklære sig enige i denne holdning og dermed stemme for bestyrelsens forslag om indskud i vejfonden.

## Vejudvalget

For at få indsigt i problemerne omkring vejenes tilstand, nedsatte bestyrelsen efter sidste generalforsamling et vejudvalg bestående af formanden, Poul Lauridsen, kassereren, Steen Arne samt suppleant Jan Egdø. Vejudvalget har haft besøg af 3 asfalt-firmaer, der ud over rådgivning har tilbudt at udføre reparationer af vejene. Som resultat af disse firmaers besigtigelse af vore veje, har vi modtaget konkrete tilbud på reparationer fra dem alle.

Udvalget har ligeledes haft besøg af Drifts- og anlægsschef, Karl Aage Juhl Jensen, Frederiksværk Kommune, der bl.a. rådgiver grundejerforeninger i spørgsmål omkring reparation og vedligehold af veje.

## Vejenes tilstand

Umiddelbart ser vore veje med tilhørende stikveje og vendepladser ud til at være i rimelig god stand. På trods af vejenes alder på ca 28 år ser store dele af asfalten storartet ud. Imidlertid har især den seneste vinter forårsaget betydelige revnedannelser mange steder. Der er ligeledes begyndende forekomster af mindre huller i vejene. Vejkantene har ligeledes set bedre tider mange steder. Nogle af vendepladserne har områder, hvor asfalten ganske enkelt er løs og græsset har taget over.

Det viser sig, at når asfalt bliver tilstrækkelig gammel, så mister den sin elasticitet, den bliver ”sprød”, og der opstår let nye revner. Revner er et problem, fordi de tillader vand at trænge ned i asfalten, hvorved der opstår frost-skader om vinteren, når vandet fryser til is. Revnerne bliver større og den omkringliggende asfalt krakelerer nemt, hvilket igangsætter en ond cirkel. I u-elastisk asfalt vil stenene i asfalten også nemt kunne løsrive sig med stor chance for dannelse af huller, der med tider vokser sig større og medvirker til at ødelægge den omgivende asfalt.

Også om sommeren giver revner og huller mulighed for nye skader, idet græs og ukrudt nemt får fæste og fremtvinger nye brud i asfalten.

Dette er grunden til, at en af en vejbelægnings vigtigste egenskaber er dens evne til at forhindre vand i at trænge igennem. Derfor er det vigtigt at sikre, at en vejs vandafvisende egenskaber er i orden. På vore gamle veje skal der ikke megen påvirkning til, før overfladen krakelerer og en ny ond cirkel er startet.

Vore veje er derfor meget sårbare over for yderligere skader. Denne sårbarhed øges markant med tiden, fordi overfladen bliver mere og mere sprød. Løsningen er at foretage en forsegling af vejoverfladen (pakke den ind i et elastisk og vandtæt lag), hvilket opnås med pålægning af et nyt slidlag. En forudsætning for at kunne udlægge et nyt slidlag er, at diverse skader er repareret forinden.

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

Flere steder i vore veje har også rødder (primært fra fyrretræer) sprængt asfalten nedefra. Herefter medvirker skaden til vejens almindelige forfald. Løsningen på rødder under asfalten er at skære rødderne over i vejkanten og evt. grave roden under vejen op.

Vore veje er således slidte, - ikke primært af trafik, men af ælde, vand, sol og bevoksning. Forekomsten af skader vil fremover accelerere pga. den dårlige overflade.

## Hvad bør man gøre ved vejene

Samtlige specialister, som vejudvalget har talt med, har påpeget, at det vil være hensigtsmæssigt at få revner og huller forsejlet (sikret mod indtrængen af vand og ukrudt) snarest muligt. Ved at reparere eksisterende revner og huller nu, kan deres andel i den onde cirkel forsinkes. Der vil imidlertid opstå nye revner og huller andre steder i belægningen, fordi den er så gammel og uelastisk. Jo længere tid vi venter med at få nyt slidlag, desto flere nye skader vil opstå.

Det viser sig nu, at selv om revnerne bliver forsejlet og et nyt slidlag lægges på, så vil nogle af revnerne genopstå i den nye belægning efter et stykke tid. Revnerne vil arbejde sig op nedefra. I grove tilfælde er den rigtige løsning herefter at foretage en omlægning af vejens fundament på det pågældende sted. Dette er selvkært dyrt. Det er bl.a. derfor, at det er så vigtigt at forhindre revnedannelser.

Indtil vi får vejenes overflade forsejlet med et nyt slidlag vil vi således få følgende problemer med vejene:

- Eksisterende revner og huller vil udvikle sig, om end en revneforsegling vil forsinke dette.
- Der vil opstå nye revner og huller, der vil brede sig.
- Som følge heraf vil der opstå flere skader på vejen, som skal udbedres separat inden det nye slidlag pålægges.
- Der vil opstå flere permanente skader (blivende revner), som vi fremover skal leve med.

Disse uheldige forhold ved vore vejes overflader er stærkt medvirkende til, at bestyrelsen ønsker at gøre noget ved problemet, inden det vokser sig endnu større.

Vi har fået at vide (igen), at dårligt vedligeholdte vej-kanter samt vejoverflader, der ikke er fejret, tiltrækker græs, mos og ukrudt, som slår rod og sprænger asfalten. En bedre bekæmpelse af græs, ukrudt m.v. må derfor finde sted fremover uanset om der pålægges nyt slidlag eller ej. Ligeledes bør rødder under vejene bekæmpes.

## Hvor meget haster det med en reovering

Det er klart, at vejene ikke går i totalt forfald fra det ene år til det andet. Eftersom de nu har holdt i omkring 28 år, kan de så ikke holde i endnu nogle år? Svaret er, at det kan de naturligvis godt. Vejenes tilstand er næppe akut på den måde, at de ubetinget må repareres nu. Rent fysisk vil vejene kunne holde nogle år endnu, men ud fra en økonomisk betragtning vil det tilsyneladende være bedst at reovere vejene med det samme.

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

Vi har fået forskellige bud på, hvornår vi bør gøre noget ved situationen:

Vor kontakt i Frederiksværk kommune, Karl Aage Juhl Jensen, der har besigtiget vejene 3/8 2006, har opsummeret situationen således:

*”Jeg kan herved bekræfte, at jeg d.d. har besigtiget vejene i jeres område.*

*Min vurdering er, at der ikke er akut behov for at udlægge nyt slidlag på vejene. Det vil dog være hensigtsmæssigt at få forsejlet/lukket de største revner inden den kommende vinter.*

*Jeg vurderer, at der inden for en årrække (2 - 5 år) må forventes, at der skal udlægges nyt slidlag.”*

For bestyrelsen er det dog et problem, at det på lang sigt tilsyneladende bliver dyrere og dyrere for hvert år, vi udskyder renoveringen, jf. informationerne i forrige afsnit. Vi har fra en ekspert fra et af asfaltfirmaerne fået at vide, at det ”økonomisk rigtige” tidspunkt for et nyt slidlag for vore veje antageligt lå for omkring 5 år siden, - uanset, at der dengang ikke var mange tegn på dårlig overflade.

Samtlige eksperter, vi har talt med, anbefaler en renovering inden for få år, og revneforsegling ved først givne lejlighed.

## Prisen for en vejrenovering

Den type slidlag, som bestyrelsen har valgt, kaldes en ”Tyndlagsbelægning”. Den har de væsentligste egenskaber fra andre typer af løsninger og den længste holdbarhed. Den har en pæn og jævn overflade. Vi har fået et tilbud på denne løsning på 806.250 kr. + moms.

Beløbet er ikke eksakt, fordi der ikke er foretaget endelig opmåling af vejenes areal, længden af vore revner samt det antal skader, der skal repareres, inden slidlaget lægges på.

Vi er blevet gjort opmærksom på, at olieprisen har en meget kraftig indflydelse på asfaltprisen, idet hovedbestanddelen i asfalt kommer fra olie.

Såfremt vi beslutter at vente nogle år med at pålægge det nye slidlag, så vil vi ud over en fremskrivning af tilbudsprisen fra i dag skulle påregne at afsætte et ekstra beløb til revneforsegling (ca 80.000 kr) samt til reparation af skader, der opstår (eller breder sig) i den mellemliggende periode. Herudover vil vi, som omtalt ovenfor, få flere permanente skader at slås med fremover.

Set i lyset af ovenstående ekstra udgifter ved en senere pålægning af slidlaget samt usikkerheden omkring olieprisens udvikling, så ønsker bestyrelsen at få arbejdet udført hurtigst muligt.

## Finansiering af renoveringen

Selv om bestyrelsen mener, at det er fordelagtigt at gennemføre renoveringen straks, vil dette ikke kunne lade sig gøre, fordi midlerne i vejfonden ikke er tilstrækkelige.

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

## **Vejfonden**

Der er p.t. 218.000 kr i vejfonden. Dette svarer til ca 2.000 kr pr parcel. Beholdningen er opstået ved gennem årene at indskyde mindre beløb i takt med, at der har været overskud på driftsresultatet i foreningen. Der har hidtil ikke været en fast plan om at indskyde tilstrækkelige midler i vejfonden, således at et nyt slidlag ville kunne betales, når behovet opstod. Foreningen står derfor nu i den situation, at vi skal fremskaffe ca 800.000 kr., såfremt arbejdet gennemføres med det samme. Venter vi nogle år, vil der som nævnt skulle regnes med et større beløb, idet revneforsegling og reparation af skader vil stige. Olieprisstigninger vil ligeledes stille større krav til finansieringen.

## **Lånemuligheder**

Vejudvalget har kontaktet en bank for at få en ide om, hvor mange penge foreningen vil kunne låne til asfaltering. Da vi ikke kan stille sikkerhed for lånet, men dog har demonstreret en vis opsparingsvilje, virker det i dag sandsynligt, at vi vil kunne låne i størrelsesordenen 300.000 kr til formålet. Vi vil næppe kunne låne væsentligt mere. Der skal regnes med udgifter til lånets etablering på ca. 2 %. Den årlige rente på lånet vil være 8-9 %, hvis lånet skulle effektueres i dag. Renten vil være variabel, og tilbagebetalingstiden ca 5 år. Lånebeløbet svarer til ca. 3.000 kr. pr parcel. Såfremt dette beløb skal tilbagebetales over f.eks. 5 år bliver det med dagens renteniveau omkring 750 kr årligt pr parcel.

Det er naturligvis usikkert, om lånemulighederne også vil være til stede fremover.

Det kan i øvrigt nævnes, at en væsentlig grund til, at foreningen ikke vil kunne låne et større beløb, er §6 i foreningens vedtægter: *"Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt overfor tredjemand for foreningens forpligtelser."* I dette tilfælde er tredjemand altså banken. Det skal dog siges, at det normalt er en fordel for foreningens medlemmer med denne paragraf, men den mindsker desværre vore muligheder for at låne penge. Det vil kræve enstemmighed blandt foreningens medlemmer at ændre vedtægterne på dette punkt, så den mulighed er ikke realistisk.

Set i lyset af de relativt høje renter samt det begrænsede beløb, der vil kunne lånes, mener bestyrelsen ikke, at lånemuligheden skal gives høj prioritet. Den vil dog kunne komme på tale som "sidste mulighed", hvis vi lige står og mangler de allersidste kroner.

## **Indskud fra medlemmerne**

Den realistiske mulighed for hurtigt at få flere penge i vejfonden er indskud fra medlemmerne. Bestyrelsen har opsat 2 alternativer til disse indbetalinger:

### **Alternativ A**

Der indbetales 8.000 kr pr parcel i 2007. Vejene renoveres, så snart pengene er til rådighed, dvs. næste sommer/efterår. Beløbet opkræves hos medlemmerne sammen med ejendomsskatterne i 2007. Der vil således skulle betales 4.000 kr pr 1/1 og pr 1/7 2007. Dette alternativ mener bestyrelsen vil være det totalt set billigste. Det er derfor bestyrelsens foretrukne alternativ.

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

## Alternativ B

Der indbetales årligt 2.500 kr pr parcel i 4 år. Vejene renoveres om 4 år, d.v.s. til efteråret år 2010. Beløbet opkræves hos medlemmerne sammen med ejendomsskatterne i 2007. Der vil således skulle betales 1.250 kr. 2 gange årligt, med 1. indbetaling pr 1/1 2007. Den samlede pris er større i dette alternativ, da der skal ske en separat revneforsegling, udbedringen af skader vil være mere omfattende i år 2010, og asfaltprisen vil kunne stige (afhængig af olieprisen). Der er ovenfor redegjort nærmere for disse stigende udgifter ved en senere renovering. Det skønnes, at der kræves en ca. 20 % større kapital i år 2010 for at kunne dække udgifterne.

## Hvis ingen af alternativerne bliver vedtaget

Såfremt ingen af bestyrelsens 2 alternativer vedtages på den ekstraordinære generalforsamling 24/9, vil der tidligst kunne opkræves ekstra bidrag til vejfonden i år 2008, pga fristerne for den kommunale opkrævning. Dette giver således et år mindre til at opbygge vejfonden, og jo længere tid der går, desto større bliver prisen for selve renoveringen.

Forestiller man sig, at der aldrig kommer væsentlige indskud i vejfonden, så vil der foreligge en særdeles svær situation. Vejene vil naturligvis ikke kunne repareres p.g.a. pengemangel og vil forfalde mere og mere. Prisen på en renovering vil stige tilsvarende og de permanente skader vil være mere udbredte.

I praksis vil der ske det, at kommunen på et tidspunkt vil skønne, at vejenes tilstand udgør en sikkerhedsmæssig risiko. Kommunen vil pålægge foreningen at udbedre vejene. Såfremt foreningen ikke udfører arbejdet (f.eks. fordi den ingen penge har), vil kommunen igangsætte arbejdet og opkræve beløbet fra de enkelte grundejere sammen med ejendomsskatterne. Kommunen vil i denne situation tage sig selv betalt med yderligere 9 % for at administrere sagen.

Problemet med bare at lade stå til er, at kommunen **ikke** igangsætter arbejdet på det tidspunkt, hvor det vil være bedst for økonomi, brugbarhed, udseende o.s.v. Kommunens eneste bekymring i denne forbindelse er, hvornår vejene udgør en sikkerhedsmæssig risiko. Desværre ligger dette tidspunkt meget langt fra det økonomisk "rigtige" tidspunkt for reparation (som tilsyneladende allerede er passeret). Reparationen bliver derfor væsentlig dyrere for den enkelte grundejer, hvis det hele overlades til kommunen.

Endelig skal det nævnes, at såfremt foreningen ingen penge har til vejreparationer, vil det formentlig ikke alene gå ud over vejenes udseende og anvendelighed, men det vil også skade ejendomspriserne. En køber vil jo nemt kunne se, at der forestår en dyr reparation af vejene. Området bliver i øvrigt mindre attraktivt.

## Hvad siger deklARATIONER m.v.

Vejudvalget har haft kontakt til kommunen for at forhøre sig om den juridiske side af sagen. Det er herefter vejudvalgets og bestyrelsens opfattelse, at følgende gælder:

1. DeklARATIONERNE er tinglyst på hver enkelt grund og står derfor meget stærkt. Det fremgår af deklARATION 2, § 2.b, der er tinglyst 12/9-78: *"Parcelejerne er forpligtet til efter lovgivningens regler at bekoste de fremtidige udgifter til vedligeholdelsen af de ovenfor nævnte veje. Vedligeholdelsen foretages ved grundejerforeningens foranstaltning."*

## Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

Bestyrelsen, der jo repræsenterer grundejerforeningen, vil derfor kunne iværksætte vedligehold af vejene, såfremt der er midler i vejfonden hertil. Bestyrelsen kan gøre dette på eget initiativ.

2. Deklaration 2, § 1, punkt e lyder: *”Udover de i nærværende deklaration nævnte beslutninger, som kræver kvalificeret flertal på en generalforsamling, kan beslutninger om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingentet, kun vedtages med mindst 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer. Iøvrigt fastsætter grundejerforeningen selv i vedtægterne med hvilket flertal en beslutning skal vedtages.”*

Vedtægternes § 11, 1. afsnit lyder: *”På en generalforsamling, hvor vedtagelse af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandringer af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler ud over det til administrationen nødvendige, pålæg af yderligere indskud fra medlemmernes side, optagelse af lån og foretagelse af ændringer af deklarationer for hvilke grundejerforeningen er påtaleberettiget, kræves at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de på en generalforsamling mødende medlemmer”*.

Disse 2 punkter vil evt. kunne opfattes som om, 2/3 flertal kræves for indbetalinger til vejfonden. Det er dog bestyrelsens opfattelse, efter at have talt med kommunen, at den planlagte vedligeholdelse af vejene ligger inden for det, som deklarationen betegner som *”administrationskontingentet”* og som vedtægterne betegner som *”det til administrationen nødvendige”*. Begrundelsen herfor er, at det må opfattes som en væsentlig del af grundejerforeningens normale drift at afholde udgifter til vejenes vedligehold, - jf. ovenstående deklarations § 2.b, der er citeret ovenfor.

For så vidt angår et evt. krav om 2/3 flertal for *”pålæg om yderligere indskud fra medlemmernes side”* i Vedtægternes § 11 som ovenfor citeret, er det bestyrelsens opfattelse, igen efter at have talt med kommunen, at de tinglyste deklarationer, der pålægger foreningen at vedligeholde vejene, vejer stærkere end Vedtægternes nævnte § 11. Begrundelsen er her bl.a., at det ikke giver meget mening at give bestyrelsen ret og pligt til at lade arbejdet udføre, hvis den ikke kan skaffe pengene hertil. Herudover vejer deklarationer, der er officielt tinglyst, normalt stærkere end vedtægter i en grundejerforening.

Sammenfattende vurderer bestyrelsen derfor, at der ikke er krav om 2/3 flertal for beslutning om indskud i vejfonden. (Hvis bestyrelsen derimod havde ønsket at etablere f.eks. vejbelysning i området, så ville situationen have været en helt anden, idet vejbelysning ikke er nævnt i deklarationerne).

3. Bestyrelsen kan som tidligere nævnt **ikke** optage lån, hvor medlemmerne hæfter over for tredjemand, f.eks. en bank. Dette er forhindret af Vedtægternes § 6, 1. afsnit, der lyder: *”Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt overfor tredjemand for foreningens forpligtelser”*.

Dette forhold betyder i praksis, at det er vanskeligt for foreningen at optage et større lån, idet f.eks. en bank ikke kan opnå tilfredsstillende sikkerhed.

# Redegørelse for Bestyrelsens Forslag vedr. Indskud i Vejfonden

## Bilag: Priserne fra det konkrete tilbud

Priserne i det omtalte tilbud om tyndlagsbelægning på 806.250 kr. + moms er følgende:

<b>Revneforsegling</b>	
Skønnet 2.500 m a 25,00 kr	<b>62.500 kr.</b>
<b>Forberedende arbejde</b>	
Ophugning samt fjernelse af ødelagt belægning samt udlægning af 135 kg/m <sup>2</sup> (6 cm) Grusasfaltbeton type 0. Skønnet mængde 200 m <sup>2</sup> a 337,50 kr.	67.500 kr.
Opgravning langs asfalkant i 40-50 cm dybde for kapning af rødder samt nedsætning af plastplade for afspærring af rødder. Skønnet mængde: 100 lbm a 315,00 kr.	31.500 kr.
<b>Tyndlagsbelægning</b>	
Klæbning med 1800 g/ m <sup>2</sup> PANgrip-emulsion samt udlægning af 50 kg/ m <sup>2</sup> Panrip 6 med Klæbe aktiv filler, belyst. Skønnet 10.500 m <sup>2</sup> a 66,50 kr.	698.250 kr.
Regulering af 10 stk. faste nedløbsriste a 900 kr.	9.000 kr.
<b>Totalt</b> ved udførelse næste sommer, excl revneforsegling	<b>806.250 kr.</b>

Der skal tillægges 25% moms til ovenstående beløb. Tilbuddet reguleres løbende efter branchens normer.

Det fremgår af ovenstående, hvor de forskellige skøn i tilbuddet er foretaget. Når arbejdet udføres, reguleres prisen efter de aktuelt forbrugte mængder.

Ved at studere tallene i tabellen vil man ligeledes kunne få en ide om hvilke beløb, der vil kunne ændres ved en evt. udskydelse af renoveringen som følge af flere skader.

Bemærk, at såfremt renovering ikke foretages i sommeren 2007, skal der yderligere foretages revneforsegling allerede i år.