

Generalforsamlingen marts 2022, bilag til pkt 10.

Debatoplæg fra bestyrelsen vedr. renovering af fortove, kantsten og vejbane på Strandgårdsvej.

Da vejen er privat, er det grundejerforeningen, dvs. samtlige medlemmer på Strandgårdsvej, der skal varetage vedligeholdelsen af såvel fortov som kørebane.

I udvalget, der blev nedsat på sidste generalforsamling til at arbejde med dette spørgsmål, viste sig ikke at være enighed om det nødvendige i en total renovering og følgelig heller ikke om et tidsperspektiv.

Følgende er indgået i debatten allerede i udvalget og i bestyrelsen:

- Vejasfalten er egentlig fin (bortset fra opgravningerne til fjernvarme)
- Fors lægger nyt øverste slidlag på som på Himmelev Sognevej, når opgravningerne har sat sig, hvilket forventes at være sket i 2023/24 (dvs. kun der, hvor de har gravet)
- Behovet for nye fortove vurderes meget forskelligt, således at nogle ikke ser behov, andre ser behov for både opretning, nye fliser, ny asfalt og nye kantsten snarest muligt
- Der er etableret en opsparing på ca 150.000,- (2021 niveau)
- En vis fordeling af udgifterne over flere år er ønskelig, men med nuværende 2000,- opspares ikke med højt nok tempo
- Det bliver en meget stor udskrivning pr husstand at gennemføre totalrenovering på én gang så hurtigt som muligt.
- Det er vigtigt at arbejdet gennemføres samlet.
- Ingen kender prisudviklingen de kommende år
- Kan foreningen låne pengene, og hvordan er betingelser og konsekvenser?

For afklaring må yderligere pejlepunkter undersøges.

Vi har derfor haft behov for at indhente priser på diverse reparationsopgaver, f.eks. udskiftning eller genopretning af fliser og tilbud på den samlede opgave i aktuelle priser. Vi har bedt firmaet "Gottlieb", som varetager vores snerydning om at afgive et tilbud, velvidende at vi skal bruge mere end eet tilbud, hvis/når vi skal i gang med totalrenovering.

Oplysning: Vi ejer 200 meter vej i 6 meters bredde, 400 meter fortov i 2-2,5 meters bredde og 400 meter betonkantsten. Vi er 21 medlemmer, der har ansvaret for Strandgårdsvej.

Kort om priser: (alle priser er uden moms)

Mindre vedl. opgaver:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| - Opretning af skæve fliser: | 276,- pr stk. |
| - Udskiftning af hele fliser: | 370,- pr stk |

Totalrenovering:

- | | |
|---|-----------|
| - Rydning og bortkørsel af 400 m gamle fortovsfliser og lægning af nye: | 242.039,- |
| - Rydning af gammel asfalt på 400 meter fortov og lægning af ny fortovsasf. | 280.709,- |
| - Lægning af 2,5 cm nyt slidlag på 1200 kv.m. vej | 135.000,- |
| - I alt | 657.748,- |
| - | |

-	Valg 1	Valg 2
-	657.748,-	657.748,-
- Hertil valgmulighed 1: 400 meter beton kantsten	356.333,-	
- Valgmulighed 2 400 meter granitkantsten		453.601,-
- I alt mulighed 1	1.014.081,-	
- I alt mulighed 2		1.111.349,-
-		
- I alt inklusive moms	1.267.601,-	1.389.186,-
- Pr. parcel (21), inkl. moms	60.362,-	66.151,-

Ved genbrug af hele fortovsfliser gives prisreduktion på 36.250,- men det anbefales ikke af firmaet pga det meget forskellige udseende.

Ved totalrenovering udført på en gang gives 5% i rabat.

Firmaet tager i øvrigt forbehold for prisstigninger på råvarer.

Arbejdsgangen vil være, at begge fortove inkl. kantsten udføres først, så kantstenene får højde til, at slidlaget kan lægges sidst. Derved bliver der ikke tale om, at vi skal "afraspe" asfalten, før nyt lægges på.

Samlet renovering kan først med fordel igangsættes, når Fors` udgravninger har sat sig om 1-2 år, og Fors har repareret overfladen endeligt (som på Himmelev Sognevej)

Generalforsamlingen skal forholde sig til emnet, og der kan spille rigtig mange forskellige synspunkter ind, når den enkelte skal tage stilling.

I bestyrelsen synes vi, at det er af værdi, hvis vi kan lave et konstruktivt kompromis mellem så mange synspunkter som muligt.

I bestyrelsen kan vi se to muligheder, der er meget forskellige fra hinanden:

(ikke prioriteret)

A: Egenbetaling nu/låneoptag og udførsel 2024:

Arbejdet gennemføres straks efter Fors har færdiggjort reparation mv i 2024.(to tilbud indhentes)

Alle betaler deres andel straks, eller foreningen optager lån til tilbagebetaling over f.eks. 20 år

Låneoptag kan foregå som foreningslån med tinglysning for gælden på hver matrikel og variabel rente. Lånetilbud med vilkår herunder foreningsansvaret skal indgå som konkret tilbudsmateriale fra pengeinstitut som bilag ved den ekstraordinære generalforsamling i september, så alle kan sætte sig ind i det

Konsekvenserne er:

- at vi kommer fremtidige prisstigninger i forkøbet (desværre også evt prisfald)
- tilbagebetalingen bliver mindre hvert år ved låneoptagning, måske ned til 4000,- årligt
- at arbejdet kan gennemføres i 2024, så fremtidig forværring af nuværende overflader undgås

B: Opsparing af 60% af den forventede udgift i foreningen over kort årrække (mindst 6 år) og rest betaling i gennemførselsåret

Løsningen bygger på ideen om opsparring af ca 60% forud for gennemførelsen og betaling af restbeløbet i gennemførelsesåret

Vi har lavet nedenstående eksempel med gennemførelses år i 2029.

Modellen kan tilpasses en anden procentdel opsparring, en anden estimeret prisstigning og et andet antal år

- Vi lader Fors asfaltere efter sig efter "sætningsperioden", så Fors' tilskud til slutasfaltering, som vi endnu ikke har kunnet få oplyst, ikke kommer til at indgå i vores økonomi,
- Vi påbegynder i foreningen en opsparring i 2023, der har til formål over 6 år ved udgangen af 2028 at opspare ca 60% af prisen på den totale renovering. Et prismæssigt udgangspunkt kan være at tillægge nuværende tilbudsbeløb en stigning på 15 %, de 6 år taget i betragtning.
- Konkret betyder det, at hvert medlem på Strandgårdvej skal spare 7000,- op om året via kontingent til foreningen fra og med 2023 til og med 2028, dvs i alt 42.000,- (beregnet ud fra billigste kantstenstype)
- I 2029 udføres arbejdet samlet, og det enkelte medlem betaler differencen som særligt højt kontingent. Den opsparring, vi allerede har pr 31/12-22 betaler nødvendige mindre reparationer i perioden, og resten af den indgår i opgørelsen af restbehovet. Der må forventes et stigende antal små reparationer i opsparingsperioden. Øvrig prisudvikling vil også skulle dækkes af den sidste betaling i 2029.
- Når tiden nærmer sig vælges konkret kantstenstype, og der indhentes to aktuelle tilbud
- I mellemliggende periode samarbejdes med vores naboforening, så vejen i sin helhed evt kan fremstå ensartet og færdiggøres samtidigt.

Vi har kontakt med pengeinstitut, som kan afklare låneløsningens vilkår, og vi har kontakt med ejendomsmægler med henblik på at få vurderet konsekvenserne ved ejendomssalg af nedslidte/nye fortove, lånemodellen og opsparingsmodellen.

Begge dele i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling.

Vh

Bestyrelsen