

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag (Den Hvide By)



Ekstraordinær generalforsamling 17. juni 2025 (pkt. 3)



Baggrund om vejprojektet

Parkering og renovering af foreningens veje har været et tema i mere end 10 år og har været drøftet på adskillige generalforsamlinger. I starten drejede problemerne sig om, at passage af større biler og lastvogne – herunder dagrenovationen, brandvæsnet m.v. var besværliggjort af uhensigtsmæssigt parkerede biler. Samtidigt blev vejenes tilstand – vejbelægning og kantsten – dårligere og dårligere, og foreningen har løbende måtte afsætte økonomi til mindre reparationer. Vejenes tilstand har faktisk længe været så dårlige, at Københavns Kommune for 5 år siden har skrevet til foreningen at få vejene istandsat og asfalten udskiftet.

Sideløbende med den nedadgående kvalitet af vejene, har foreningen flere gange været nødt til akut at få repareret ødelagte vejbrønde og pludseligt opståede huller pga. rørbrud under vejene. Der har typisk været tale om store udgifter til dette (de seneste lød på hhv. knap 80.000 og næsten 100.000 kr.).

De to forhold (dårlig vejbelægning og dårlige vejbrønde/rørføring) er baggrunden for, at vejprojektet har fået den udformning, som det har nu:

Første fase går ud på at sikre, at vejbrøndene og deres tilslutning til hovedkloakken ikke skal skabe problemer i en relativt lang periode fremover – for det ville jo både medføre betragtelige udgifter, og at den nye asfalt hurtigt igen skulle brydes op. Første fase er ved at blive gennemført og vejbrønde og tilhørende rør er altså ved at blive udskiftet.

Anden fase indeholder en opretning af vores kantsten og en efterfølgende asfaltering af de tre alleer. Der er endnu ikke indgået aftale med en entreprenør om dette.

Hvad angår det oprindelige problem med at sikre gennemkørselsmuligheder for store biler, blev det først besluttet, at der i forbindelse med vejprojektet skulle laves et antal 'parkeringslommer' på indersiden af trekanten (hvor en del af rabatten var tænkt inddraget til parkeringspladser). Parkeringslommerne blev imidlertid udeladt igen af vejprojektet ved generalforsamlingsbeslutning i marts 2023, og i juni 2023 blev det besluttet i stedet at løse parkeringsproblemet ved at sikre, at der ikke kan parkeres biler på begge sider af vejene.

Hvor stort er problemet med budgettet – og hvorfor er det der?

På generalforsamlingen i marts 2023 blev bestyrelsen bemyndiget til at optage et lån på op til 5.5 mio. kr. Dette beløb blev fastlagt ud fra det budget, som vores daværende rådgiver på projektet havde udarbejdet.

Vi kan imidlertid nu konstatere, at dette budget ikke kan holde – og vi kan desværre endnu ikke sige, hvor den endelige pris lander.

Som bekendt er første fase endnu ikke færdig, og vi har derfor ikke endelig vished for, hvad udgifterne bliver. Men vi ved, at budgettet på den fase ikke kan holde:

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag (Den Hvide By)



Ekstraordinær generalforsamling 17. juni 2025 (pkt. 3)



Vi budgetlagde efter at første fase ville koste godt 2 mio. kr., og nu ved vi, at det kommer til at koste i nærheden af 3,5 mio. kr. Dertil kan der komme diverse ekstraudgifter, hvis fx der findes forurenede jord, der skal bortskaffes sikkert, der findes jord, der er så blød, at den ikke kan bære rørene og derfor også skal udskiftes, eller der er så meget grundvand et sted, at det midlertidigt må sænkes. Foreløbigt er entreprenøren ikke stødt på den slags problemer, og vi forventer dem ikke, men der mangler stadig en del arbejde i denne fase, så vi kan ikke helt udelukke muligheden.

Vi har haft opgaven i udbud og valgt den billigste af de tre bydende entreprenører, så vores bud er, at forskellen mellem den faktiske pris og den, som den tidligere rådgiver estimerede, primært skyldes to forhold: dels at der er gået nogle år siden vores rådgiver vurderede på prisen, og dels at han troede, at der kunne spares penge ved en såkaldt strømpeføring af en række af rørene, hvilket imidlertid har vist sig at være en væsentligt dyrere løsning, end han havde forventet.

I forhold til anden fase var budgettet på 4 mio. Vi er også nødt til at regne med en vis overskridelse i forhold til det budgetterede i denne fase, men vi forventer ikke, at den er procentvis lige så stor som på første fase, da opgaven på sin vis er simplere. I sagens natur kan vi dog ikke andet end at komme med det bedste gæt.

Opskrivning af lånerammen

De udgifter vi har til vejprojektet bliver finansieret af to kilder: 1) vores tidligere opsparing samt den opsparing af kontingentmidler, der kan ske fremadrettet, mens projektet kører, og 2) et banklån.

Vi er nu der, hvor vi har brugt de fleste af vores opsparede midler, og vi vil være nødt til at låne penge til at betale de næste regninger. Vi skal derfor indgå en aftale med banken om et lån. Det foregår på den måde, at vi i første omgang får en byggekredit (svarende til en kassekredit), og når projektet er færdigt, og vi kender det endelige lånebeløb, så konverteres byggekreditten til et egentligt lån.

Vi har allerede talt med banken og forklaret dem det, vi også har skrevet her – at de 5,5 mio. kr. som vi tidligere har talt med dem om, ikke kommer til at kunne holde. Banken har derfor udarbejdet et udkast til en aftale om en låneramme på 7,5 mio. kr., der er det beløb, som vi er kommet frem til på baggrund af ovenstående.

Vi beder derfor generalforsamlingen om tilladelse til at lave aftale om en låneramme, der er 2 mio. kr. højere end vedtaget i 2023.

Som det fremgår, så er der forskellige forhold, der gør det endelige lånebeløb umuligt at vurdere præcist på nuværende tidspunkt: Kommer der ekstraregninger i fase et? Hvad ender fase to med at koste? Hvor meget af det almindelige kontingent kan vi bruge? Dertil kommer en usikkerhed på rentens størrelse. Lige nu er den lavere, end da vi drøftede spørgsmålet i 2023, men vi kender først den faktiske rentesats, når lånet skal endeligt optages.

Grundejerforeningen Trekantens Vejlag (Den Hvide By)



Ekstraordinær generalforsamling 17. juni 2025 (pkt. 3)



Da vi i 2023 traf beslutning om lånerammen, blev det også besluttet, at lånet skulle tilbagebetales over 10 år, at sætte kontingentet midlertidigt op og at nedsætte antallet af huse, der årligt kan blive hvidtet.

Med et større lån vil det være nødvendigt for generalforsamlingen igen at forholde sig til løbetid, kontingentstørrelse og omfanget af hvidtning i tilbagebetalingsperioden. Det betyder, at når vi kommer tæt på at kunne lave en endelig vurdering af prisen, skal disse emner drøftes på en generalforsamling – måske på den ordinære generalforsamling i 2026 og eller på endnu en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen