



Baggrund

Vejene – **Vestre Allé, Søndre Allé og Nordre Allé** – er alle private fællesveje. Det betyder at Københavns Kommune er vejmyndighed og offentligheden har adgang og brugsret til vejene, men det er grundejerne/grundejerforeningen som både har ansvaret for og skal afholde udgifterne til, at vejen er i en ordentlig stand, renholdt og ikke udgør en sikkerhedsmæssig risiko for trafikanterne. "Privat" dækker betyder altså, at det er private, der betaler for vejen, og ordet "fælles" dækker over, at den kan bruges af alle.

Parkering og renovering af foreningens veje har været et tema i godt 10 år og har været drøftet på adskillige generalforsamlinger. Projektet startede i sin tid, fordi der var problemer med passage af større biler og lastvogne – herunder dagrenovationen, brandvæsnet m.v. grundet uhensigtsmæssigt parkerede biler.

Samtidig er vejenes tilstand – vejbelægning og kantsten – blevet dårligere og dårligere og foreningen har løbende måtte afsætte økonomi til mindre reparationer. Vejenes tilstand er nu så dårlige, at Københavns Kommune har pålagt foreningen at få vejene renoveret.

Der blev nedsat en vejgruppe, med frivillig repræsentation fra medlemmerne, som har arbejdet med at forme og rammesætte projektet. Projektet blev fremlagt og drøftet på generalforsamlingen 2021, hvor generalforsamlingen fastlagde rammerne for det videre arbejde gennem afstemning. Efterfølgende gik projektgruppen i opløsning idet de fleste fra vejudvalget ikke ønskede at fortsætte, hvorfor projektet dermed gik tilbage til bestyrelsen.

Bestyrelsen har siden brugt tiden på at skabe overblik over det samlede projekt og de mange delelementer, herunder;

- Finde ekstern konsulent til at rådgive omkring samt drive processen.
- Dialog med bank omkring låneproces.
- Dialog med Københavns Kommune idet de skal godkende projektet herunder etableringen af parkeringslommer inden endeligt kan godkendes.
- Opmåling af foreningens veje og udarbejdelse af målfaste tegninger i rette målestoksforhold (krav fra kommunen)
- Gennemføre tv-inspektion af kloaknettet under foreningens veje for at få et billede af kloaknettets tilstand.
- Udarbejdelse af endelig projekt plan, herunder tidslinje for projektet.

Projektets indhold og omfang

Projektet blev senest rammesat på generalforsamlingen 2021, hvor følgende blev besluttet [Referat fra generalforsamling 2021](#);

- Renovering af vejbelægning og opretning af kantsten.
- Etablering af min. 12 parkeringslommer samt forberedelse af etablering af 4 el-ladestandere - i alt 16 parkeringslommer (selve etableringen af el-ladestandere er et projekt for sig selv, hvor der er nedsat en selvstændig arbejdsgruppe. Renoveringen af vejene skal dog tage højde for, at der senere kan etableres el-ladestandere).
- Parkeringslommer skal placeres på 'indersiden af vejene' og primært placeres på Vestre Allé. Herudover på Søndre Allé i det omfang at alle ikke kan placeres på Vestre Allé.
- Afstand mellem parkeringslomme og vejtræ skal være minimum 2,5 meter eller træet skal beskyttes af chikane, hvis afstanden bliver mindre end 2,5 meter.
- Projektet vil ikke inkludere vandrender.
- Projektet vil ikke inkludere renovering af fortovene. Dette vil blive et selvstændigt projekt, når vi kender den samlede økonomi på vejprojektet.



Efter generalforsamlingen i 2021 har bestyrelsen fået foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet og vejbrønde. Dette for at få et billede af kloakkernes tilstand, så vi forhåbentlig kan minimere risikoen for at skulle grave alle veje op, lige efter de er blevet renoveret. Inspektionen har vist, at kloakkernes tilstand er meget dårlig og alt peger på, at vi er nødt til at gøre noget ved dette, inden vi påbegynder det egentlige vejprojekt. Dette vil betyde en fordyrelse af det samlede projekt, ligesom vi tidsmæssigt bliver afhængige af, hvornår renoveringen kan være afsluttet. Her er vi også i dialog med HOFOR, vedr. ansvarsfordeling og tidsplan for renovering.

- Renovering af foreningens kloaknet og vejbrønde beliggende under foreningens veje.

Økonomi

Foreningen har opsparet ca. 1.000.000 kr.

På generalforsamlingen blev det samlede projekt estimeret til ca. 3-4.000.000 kr., som blev godkendt af generalforsamlingen. Det fremgik ikke om priserne var inkl. eller ekskl. moms.

Revideret estimat

	Ekskl. moms	Inkl. moms
- Renovering af vejbelægning, opretning af kantsten og etablering af 16 (12 + 4) parke- ringslommer:	3.550.000 kr.	4.437.500 kr.
- Renovering af kloakker og vejbrønde*	1.675.000 kr.	2.093.750 kr.
- I alt	5.225.000 kr.	6.531.250 kr.

* 'worst case'. Kan blive ca. 500.000 ekskl. moms billigere alt efter hvor meget HOFOR vil dække.

Projektplan

- 1) Forhåndsgodkendelse fra Københavns kommune (ok)
- 2) Forhåndsgodkendelse fra Politi (er i dialog om afmærkningen af parkeringslommer, hvor politiet ikke vil godkende parkeringssøm, men ønsker hvid afmærkning)
- 3) Informationsmøde – informering af foreningens medlemmer om status.
- 4) Afklaring af ansvarsfordeling HOFOR og Forening.
- 5) Generalforsamling 2023 – godkendelse af det endelige projekt.
- 6) Udbud – projektet skal sendes i udbud
- 7) Valg af entreprenør
- 8) Igangsætning af renovering af kloakker og vejbrønde
- 9) Igangsætning af renovering af vejbelægning, opretning af kantsten og etablering af parkeringslommer.

Renovering af vejbelægning, opretning af kantsten samt etablering af parkeringslommer kan evt. blive gennemført i etaper alt efter hvornår renoveringen af kloakkerne og vejbrøndene bliver gennemført.



Statusnotat – yderligere detaljer om veje, parkeringslommer samt kloaker

A. Vejombygningen

Vejene består af 3 alléer med byggeforeningshuse fra begyndelsen af 1900-tallet med grønne vejrabatter og vejtræer af lind og røn. Kørebanerne er meget nedslidte med lapninger og trænger til et nyt slidlag og kantstenene trænger til opretning, fordi kantstenene efter mange års brug er kørt ned.

Samtidig med asfalt- og kantstensopretning ønsker grundejerforeningen at etablere et antal P-båse/lommer delvis på kørebanen og i skillerabatten mellem fortovej og kørebane. Dette gøres for at løse udfordringer med at have tilstrækkelig antal parkeringspladser, fordi alléerne ikke har tilstrækkelig bredde til at have parkering i begge vejsider, når der skal være passage af større køretøjer som skraldevogne og udrykningsvogne.

Det grønne udtryk i foreningen ønskes understreget med 0,8 m brede P-båse i granitbrosten anlagt på yderste del af de grønne skillerabatter. P-båsenes placering på kørebanen vil blive markeret og i rabatten med en afstand af 2,5 m fra træmidte for at skåne vejtræernes rodnet. Eksisterende kantsten langs alleerne søges i videst mulig udstrækning genbrugt, og P-båsene afgrænses af granitkantsten. Det vil være nødvendigt at indkøbe supplerende københavnerkantsten.

Økonomi

Med kendskab til priser fra andre vejombygninger vurderes følgende anlægsøkonomi ekskl. moms:

- Byggeplads & trafikregulering	300.000 kr.
- Asfaltslidlag 4.700 m ² + afstribning v Valby Langgade	745.000 kr.
- Opretning af kantsten 1350 m	850.000 kr.
- P-båse/ lommer m brosten & nye kantsten 19 stk. a 20.000 kr.	380.000 kr.
- Cirkelbump 320.000 + muld & græssåning rabatter 1070 lbm.	385.000 kr.
- Skiltning 3 nye skilte, flytning 2 skilte lev og etablering af afmærkning	35.000 kr.
- Bassinudskiftning/affræsning asfalt & udlægning 7 cm GABI, 100 m ²	40.000 kr.
- Reetablering af private overkørsler	65.000 kr.
- Uforudseelige udgifter 15 %	420.000 kr.
- Entreprenørundergifter	3.220.000 kr.
- Detailprojektering og tilsyn 10 %	330.000 kr.
- Total anlægssum ekskl. moms	3.550.000 kr.
- Total anlægssum inkl. moms	4.437.500 kr.

B. Kloakanlæggets tilstand og forslag til reparationsløsninger

Kloaknettet består af et fællessystem hvor hele området overfladevand fra tage og vejafvanding ledes til hovedledninger i de 3 alléer. Disse hovedledninger ejes af HOFOR A/S og består af glaserede lerrør fra begyndelsen af 1900-årskiftet med dimensioner på 200-225-250 mm og er alle strømpedeført. På nuværende tidspunkt er det uafklaret om det er grundejerforeningen eller HOFOR der renoverer stikledninger fra hovedkloakledning til skel.

Hele bebyggelsen er kloakeret efter fællessystemet, hvilket betyder at både spildevand fra beboelserne og overfladevand fra tagflader sammenblandes med vejafvandingen. Den samlede afløbsmængde afledes ved udløb ved Vestre Allé og Søndre Allé til hovedafløbsledninger i Valby Langgade.



I nov.- dec. 2022 har grundejerforeningen ladet foretage en kloak-TV-inspektion af alle stikledninger i vejene, såvel fra ejendommene som fra vejbrøndene. Ved kloakundersøgelsen er det konstateret, at hovedparten af kloaknettets mange stikledninger er i dårlig stand og har mange forskudte samlinger. Desuden er der enkelte ledninger, hvor der er indtrængende træerødder, som er trængt ind i rørsamlingerne og derfor hindrer afløb. Desuden er registreret enkelte overfladebeskadigelser og grus-aflejringer.

Det anbefales at alle større skader repareres. Hvis man reparerer alle skader vil det medføre at man skal omlægge eller strømpefore hele ledningsnettet, hvilket er økonomisk omfattende.

I de 3 veje er der 36 vejbrønde med stikledninger til hovedkloakledningen. Ved kloakinspektionen er registreret 17 vejbrønde og deres tilhørende stikledninger med større skader, som bør skiftes eller strømpefores .

Desuden er der ved TV-inspektionen registreret 22 stikledninger fra hovedledningerne til ejendommenes skel med større skader. Der er foretaget en stikprøve af 4 vejbrønde for at lokalisere tilstanden. I stedet for tilpasningsringe er i nogle tilfælde brugt gamle mursten og stykker af betonfliser. Næsten alle vejriste er gamle løse riste men med fast karm, kun 2 steder er der registreret nye vejriste med flydende karm. Det er meget dyrt og besværligt at regulere faste karme ved ny asfaltudlægning, derfor anbefales at vejbrønde skiftes ud til flydende karm ifm. vejrenoveringen.

I nogle tilfælde er det nødvendigt at grave vejbrønden op og udskifte den til en plastbrønd. Ligeledes er det nødvendigt at udskifte nogle vejbrønde fordi de er korroderet/tæret eller sunket sammen.

Der er mange forhold der spiller ind ved kloakrenoveringen, bl.a. grundvandsforhold, derfor er dette økonomioverslag behæftet med en del usikkerhed. Udbudsmaterialets tilbudsliste bør indeholde flere valgmuligheder, der kan prissættes ved licitationen, således at entreprenørens vurdering af reparationsmetode ved vejbrønde indgår i tilbuddet. I udbudsmaterialet bør indarbejdes krav om at kloakentreprenøren skal dokumentere den udførte strømpeforing.

Økonomi

Kloakreparationer vurderer til følgende ekskl. moms:

- Byggeplads & trafikregulering samt byggestrøm og skurby	150.000 kr.
- Strømpeforing af vejbrønde og stikledninger til vejbrønde 15 stk. á 13.000	200.000 kr.
- Opgravning itu vejbrønde og udskiftning med nye vejbrønde 17 stk. á 21.000 *	360.000 kr.
- Udskiftning af vejriste 34 stk. á 3500 kr.	120.000 kr.
- Partiel strømpeforing 2m-3m-4m	35.000 kr.
- Supplerende kloak-tv inden renoveringsprojektet igangsættes	30.000 kr.
- Reparation af ejendomsstikledninger (HOFOR A/S) 22 stk. á 4.350 kr.	315.000 kr.
- Nye dæksler til ø1,0 m inspektionsbrønde (HOFOR A/S) 9 stk. á 5.000 kr.	45.000 kr.
- Affræsning af rødder og oprensning af brønde skøn	30.000 kr.
- Uforudseelige udgifter 15%	195.000 kr.
- Detailprojektering, udbud og tilsyn	195.000 kr.
- Total anlægssum ekskl. moms	1.675.000 kr.
- Total anlægssum inkl. moms	2.093.750 kr.

* Frigravning af skelbrønde er nødvendig for strømpeforingsopgaven og kan udføres af bygningsejer eller entreprenør. Entreprenørudgift anslås herfor til 60.000 kr.



På nuværende tidspunkt er det uafklaret, om det er grundejerforeningen eller HOFOR der renoverer stikledninger fra hovedkloakledning til skel, hvilket kan betyde en udgift for grundejerforeningen på mellem ca. 1.000.000 og op til 1.675.000 kr. alt efter hvor stor en andel HOFOR vil dække.

C. El-ladestandere

I vejrenoverings-projektet er der forberedt for 4 p-pladser til el-ladning, således at 2 p-båse hver betjenes af en el-ladestander. Ladepladserne forberedes i f.m. etableringen af parkeringslommer, men selve etableringen af ladestandere køres som et selvstændigt projekt.

Bilag

Bilag 1: Vejprojekt - informationsmøde (2023.02.06) - Kort over foreningen med mulige p-lommer

- Kortet viser placering af eksisterende vejbump og indkørsler.
- Kortet viser endvidere det maksimale antal parkeringslommer (19 parkeringslommer) placeret på indersiden af Vestre Allé og Søndre Allé.
- Parkeringslommerne 2-14 (13 parkeringslommer) anbefales etableret til parkering. En kan evt. udelades idet beslutningen på generalforsamlingen var min. 12 parkeringslommer.
- Parkeringslomme EL1-2 (Vestre Allé) samt parkeringslomme EL3-4 (Søndre Allé) anbefales etableret til forberedelse til e-ladestandere. Placeringen af disse tager højde for placeringen af eksisterende el-skabe.
- Parkeringslomme 1 (på hjørnet Vestre Allé og Nordre Allé) samt parkeringslomme 15 (på hjørnet af Søndre Allé og Nordre Allé) anbefales udeladt, henset til udsyn og dermed trafikikkerhed.

Bilag 2: Vejprojekt - informationsmøde (2023.02.06) - principskitse p-lommer og vejbelægning

- Principtværsnit af vejene før og med nyt slidlag og parkeringslomme.
- Principtværsnit af parkeringslomme.
- Princip plan nye forhold ved parkeringslomme, inkl. afmærkning med cirkulær afmærkning.