

Lindy Bække Olesen

Til: bnj@youmail.dk
Cc: dam.mogens@gmail.com; skaarup3@gmail.com; gormsen@cool.dk;
olesenlindy@gmail.com
Emne: Forslag til udgiftsfordeling ved asfaltering

Hej Niels Jørgen

Tak for sidst og et godt møde.

Vi ved hvad der er nedfældet og tinglyst – men ikke hvad der ligger bag.

Vi snakkede lidt efter at i var gået – og der er et ønske om at fremkomme med følgende forslag:
Jeres Forening har anvendt hele vejen fra 1978 – til i dag ca. 36 år

Fra 1978 – 1988 = 10 år , var i ene om at bruge vejen.

Fra 1988 kom vi så med

Der er en tinglysning som fordeler udgifterne med 13 andele til jer og 21 andele til os.

EKSEMPEL:

Med henvisning til NCC tilbud af 18. marts 2014

Tilbud Stamvej (fællesvej) 50 kg kr. 62.370

Fra 1978 – 2014 = 36 år pr år : 62.370 : 36 = 1.732,50

Jeres brug i 10 år kr. 1.732,50 x 10 = **17.325,00**

Rest Kr. 62. 370 – 17.325 = **45. 045,00** som deles i forholdet 13 / 21 imellem os

45.045 : 34 = 1.324,85 / andel

13 andele 1324,85 x 13 = **17.223.00**

21 andele 1324,85 x 21 = **27.822.00**

Jeres udgift	Andel af Stamvej 1978-1988 (10 år)	kr. 17.325
	13 andele	kr. 17.223
	P-plads + vej (tilbud)	kr. 40.590

I alt	kr. 75.138
+ 25 % moms	kr. 18.784,50

I alt incl. 25 % moms	kr. 93.922,50
	=====

Vores udgift (ab kirkeoffen)	21 Andele af stamvej	kr. 27.822
	P-område ved F-hus	kr. 39.732
	P-område mod Nord	kr. 29.436

I alt	kr. 96.990
+ 25 % moms	kr. 24.247.50

I alt incl. 25 % moms	kr. 121.237,50
	=====

Med forbehold



NCC Roads A/S

Grundejerforeningen Ranunkelvej
Ranunkelvej 85
9500 Hobro

Att.: Niels Jørgen Ravn

Aalborg, den 18. marts 2014
Vor ref.: petbog/62001627-180301

Vardevej 2
9220 Aalborg Øst
Danmark
Telefon 96 35 29 00
Telefax 96 35 29 49
www.ncc.dk

CVR/SE-nr. 26 70 84 35

Mobil: 41 70 45 00
Mail: petbog@ncc.dk

TILBUD

Vedr.: Ranunkelvej

Hermed vort tilbud på belægningsarbejder.

Asfaltbelægning

Slidlag, samt regulering/vende eksisterende flyde brønde/riste & tilslutningsfræsning.

Vejareal + P-areal fra nr. 97 til nr. 89

50 kg/m² AB 6t granit, 615 m² á kr. 66,00 kr. 40.590,00

Stamvej fra kommuneskel til nr. 97

50 kg/m² AB 6t granit, 945 m² á kr. 66,00 kr. 62.370,00

P område ved fælleshus (arealet mod vest)

50 kg/m² AB 6t granit, 602 m² á kr. 66,00 kr. 39.732,00

P område mod øst

50 kg/m² AB 6t granit, 446 m² á kr. 66,00 kr. 29.436,00

Total pris, med 50 kg/m², 2608 m² á kr. 66,00

kr. 172.128,00

Alternativ pris, med 55 kg/m², 2608 m² á kr. 71,00

kr. 185.168,00

Priserne er eksklusive moms, og at ALLE områder laves i samme arbejdsgang.

Evt. regulering af faste brønde og riste er ikke indeholdt i ovennævnte enhedspriser.

Arbejdet forudsættes udført i følgende antal arbejdsgange:

1 stk. for mellem maskinhold, evt. ekstra tilflytning tillægges kr. 5.000,-

1 stk. for fræser m/sug, evt. ekstra tilflytning tillægges 2.500,00

Der tages forbehold mod sætninger og revnedannelser, der kan henføres til det underliggende lag.

Lindy Bække Olesen

Fra: Niels Jørgen Ravn <bnj@youmail.dk>
Sendt: 29. juni 2014 21:45
Til: Lindy Bække Olesen
Emne: Svar på forslag til udgiftsfordeling
Vedhæftede filer: Andelsboligforeningen Kirketoften.docx

Hej Lindy.

Det har været lidt tid før vores svar på Jeres forslag til udgiftsfordeling ved asfaltering er blevet formuleret. Det skyldtes primært, at jeg har været i sommerhuset i flere perioder, og dels at vi lige skulle tænke lidt over vores indtryk af mødet den 7. maj, og det fremsendte forslag til udgiftsfordeling, indhente tilbud fra Munck Asfalt, have afklaret ved spørgsmål til dig om de modtagne informationer om bidrag fra Boligfonden Bikuben til Jeres vejkonto.

Det vedhæftede svar har været til høring hos medlemmerne af vores forening, og der er fuld tilslutning til den af styrelsen udarbejdede redegørelse.

Det er mit ønske og håb, at I vil modtage den i den ånd, hvori den skrevet og tiltænkt. Vort primære ønske er at få nyt slidlag på vej- og parkeringsarealerne og bibeholde et godt og konstruktivt forhold til vore naboer i Andelsboligforeningen Kirketoften, og vi vil strække os langt for at opnå disse mål.

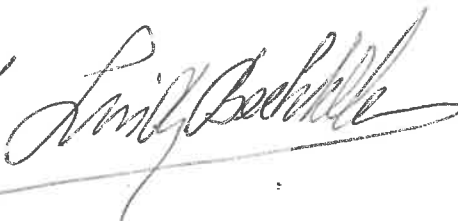
Som nævnt i redegørelsen deltager vi gerne i drøftelser med Jeres bestyrelse.

Med venlig hilsen

Niels Jørgen

Bodil og Niels Jørgen Ravn
Ranunkelvej 85
9500 Hobro
75136844
bnj@youmail.dk

~~E~~ OMDÆLES TIL
ANDELSBOLIGFORENINGENS
BEBOERE.

1/7-2014 

Hobro 25. juni 2014

Andelsboligforeningen Kirketoften
9500 Hobro

I forbindelse med drøftelserne om asfaltering af de vej- og parkeringsarealer, der administreres af Andelsboligforeningen Kirketoften (efterfølgende benævnt AB) og Grundejerforeningen Ranunkelvej (efterfølgende benævnt GF) har GF modtaget:

1. mail af 8. maj 2014 med kopi af henvendelse til Mariagerfjord kommune om deltagelse i vedligeholdelse af vejbrønde og afløbsledninger.
2. mail af 20. maj 2014 med kopi af svar på uformel henvendelse til Mariagerfjord kommune om betaling af ca. 80 m² asfalt.
3. mail af 8. maj 2014 med forslag til udgiftsfordeling mellem de to foreninger ved asfaltering.
4. mail af 19. juni 2014 med oplysninger som svar på forespørgsel herfra af 12. juni 2014 om evt. bidrag til vejkonto.

Jeg vil i det følgende forsøge at redegøre for GF's holdninger og synspunkter med baggrund i blandt andet skriftligt materiale i form af byplanvedtægt m.m., tinglyste skøder, tinglyste deklARATIONER, advokatskrivelser og mødereferater.

Ad 1.

Mariagerfjord kommunes afslag på deltagelse i vedligeholdelse af vejbrønde og afløbsledninger på den private fællesvej Ranunkelvej med henvisning til Privatvejslovens § 44 har vi taget til efterretning. Begrundelsen er i overensstemmelse med de svar vi selv tidligere har fået, sidst i 2013.

Vi ønsker ikke videre foretaget.

Ad 2.

På fællesmødet den 7. maj 2014 blev Mogens Dam bemyndiget til på de to foreningers vegne at rette en uformel henvendelse til Mariagerfjord kommune vedrørende manglende slidlagsbelægning på en strækning af ca. 80 m² af den kommunale del af Ranunkelvej grænsende op til den private fællesvej.

Af den modtagne mail fremgår, at Mariagerfjord kommune vil betale for den nævnte kommunale strækning i forbindelse med, at foreningerne får lagt nyt slidlag på den private fællesvej, under forudsætning af, at foreningerne anvender det firma, som kommunen har aftale med vedrørende asfaltering af kommunens veje.

GF har den 11. juni 2014 efter anmodning modtaget tilbud på asfaltering af foreningernes vej- og parkeringsarealer fra det af kommunen benyttede firma, Munck Asfalt A/S. Tilbuddet lyder på i alt 276.261,25 incl. moms for de opmålte 2.562 m², svarende til en gennemsnitspris på kr. 86,60 pr. m² excl. moms.

Det tidligere indhentede tilbud fra fa. NCC A/S lyder på kr. 66,00 pr. m² for de opmålte 2.608 m², og fra fa. Colas A/S på gennemsnitlig kr. 68,25 pr. m² for de opmålte 2570 m².

Alle tre tilbud omfatter 50 kg. asfalt pr. m² af samme type.

Selv med fradrag af de kommunale 80 m² og en evt. rabat på kr. 6.500 findes tilbuddet ikke at være aktuelt.

Da GF efter det foreliggende ikke er omfattet af den indgåede aftale, er vi uden interesse i det evt. videre forløb.

Ad 3.

Bestyrelsen har ikke mandat til at indlede drøftelser om det fremsendte forslag til udgiftsfordeling ved asfaltering af vej- og parkeringsarealerne, og kan ikke forvente at få et sådant mandat.

Begrundelsen herfor skal udledes af det efterfølgende.

Boligfonden Bikuben fik 12.10 1977 tinglyst dokument om bebyggelse samt evt. tilbagekøbsret for Hobro kommune og den 23.11.1978 tinglyst dokument om udstykning, bebyggelsens omfang m.v. samt angående grundejerforening for matr. nr. 49 o, Hobro markjorder jfr. alt de i byplanvedtægt nr. 2 for Hobro kommune for et område ved Mariagervej.

Efter udstykningsplanen var det hensigten at opføre 13 ejerboliger som rækkehuse på areal benævnt parcel 1 og senere 15 boliger på areal benævnt parcel 2 .

Der indledes byggemodning af parcel 1 og opførelsen af de 13 ejerboliger afsluttes i 1978.

Oprettes som fastlagt i deklaration til byplanvedtægten en grundejerforening, hvor det var hensigten at alle ejendomme i de to parceller skulle være medlemmer af.

Efter færdiggørelsen af byggeriet i parcel 1 oprettes Grundejerforeningen Ranunkelvej og ejerne af de 13 ejendomme optages som medlemmer.

Den 8. april 1980 tinglyses betinget skøde og den 28. november 1980 endeligt skøde på parcel, matr.nr. 49 o, Hobro markjorder, af areal ifølge tingbogen 13618 m², heraf vej 8850 m², hvilket matrikelnummer udgør fællesarealer samt veje i udstykningen på Ranunkelvej, og hvilke arealer grundejerforeningen deklarationsmæssigt er forpligtet til at tage skøde på.

GF er således formel ejer af de nævnte vej- og fællesarealer i udstykningen. Arealerne er alle fællesarealerne i det nuværende AB's område, boldbanen samt vejarealerne benævnt A-B-C samt B-D og vej- og parkeringsarealet fra nr. 97 til 77.

I begyndelsen af 1987 ønsker boligfonden Bikuben at påbegynde bebyggelsen af den benævnte parcel 2, men i en ændret udgave end den oprindelige. Der ønskes opført 21 andelsboliger mod de tidligere 15 ejerboliger. For at kunne overholde bebyggelseskravet i byplanvedtægten er det nødvendigt for Bikuben at erhverve nogle af de tidligere til GF tilskødede m². Forhandlinger resulterer i, at GF overdrager en del af foreningens fællesareal under matr. nr. 49 o til boligfonden Bikuben.

Der tinglyses skøde, hvorefter GF Ranunkelvej skøder og overdrager til Boligfonden Bikuben parcel nr. 2 af den Grundejerforeningen ifølge adkomst tilhørende ejendom Matr.nr. 49 o, Hobro markjorder af areal 7015 m².

Overdragelsen sker på vilkår:

Køberen har planer om i området at opføre 21 andelsboliger og gennemførelsen af dette projekt forudsætter, at sælgerens fællesareal matr. nr. 49 o i et vist omfang bliver bebygget.

Der er mellem sælger og køber enighed om, at der for så vidt angår de 21 andelsboliger oprettes en selvstændig grundejerforening.

Det overordnede princip for overdragelsen af parcellen er, at overdragelse af parcellen ikke skal medføre, at sælgerens nuværende medlemmers forpligtelser og byrder forøges ved overdragelsen. Da det er hensigten at ejerne af den nye bebyggelse skal benytte det eksisterende vejnet (Grundejerforeningens) må det være selvsagt, at de pågældende ejere skal udrede en forholdsmæssig andel af de udgifter, der medgår til vedligeholdelse, renholdelse, grusning og snerydning. Det må anses for tvivlsomt, om forholdet er reguleret i lov om private fællesveje, og derfor må forpligtelsen til at deltage i afholdelsen af udgifterne til vejnettets vedligeholdelse m.v. tinglyses som en servitut, på det område, der skal bebygges med andelsboliger.

Overdragelsen er betinget af at GF kan godkende bebyggelsesplanen, og at deklaration vedr. udstykning, oprettelse af fællesforening bliver oprettet og tinglyst.

Parcellen overtages den 10. december 1987. Købesummen er aftalt til kr. 30.000,00. Beløbet vil af sælgeren blive anvendt til etablering af kabel-tv og evt. arbejdsredskaber til fællesarealer.

Den nævnte deklaration er som bekendt tinglyst den 30. september 1988.

Der har været afholdt et antal møder i 1988 og 1989 med henblik på at oprette den i deklARATIONEN nævnte fællesforening, der var et vilkår for overdragelse af parcellen til bebyggelse med et større antal boliger end i første omgang og til benyttelse af vej- og fællesarealer, samt fordelingen af udgifter til vedligeholdelse, renholdelse og glatførebekæmpelse af fællesvejen.

I referat af møde den 18. januar 1989 kunne der heller ikke opnås enighed om foreningsdannelse, men at man så vidt muligt skulle tale sig tilrette. En mulighed som urafstemning er nævnt og ellers må konflikter afgøres i retten.

Det ser ud til at man har aftalt, at de to formænd talte sammen og i fællesskab traf afgørelse om tilkaldelse af Skellerup Maskinstation til snerydning på fællesvejen, parkeringsarealerne samt vejen ved GF.

Denne ordning ses at have været anvendt med lidt nødvendig justering til dato med en fordeling af udgifterne som fastlagt i deklARATIONEN.

Renholdelse og vedligeholdelse af vejarealer derimod har tilsyneladende fungeret ved, at hver forening har "passet sit eget område" af vejarealer ud for de tilstødende ejendomme jfr. principperne i lov om private fællesveje. Men som tidligere nævnt er det tvivlsomt om disse bestemmelser kan anvendes, da deklARATIONEN fastlægger opgaverne og fordelingen af udgifterne. Dette indebærer formentlig også, at vejmyndigheden (kommunen) ved uenighed om udgiftsfordeling ikke som normalt for private fællesveje kan træffe afgørelse herom. En afgørelse kan således alene træffes af domstolene. Vejmyndigheden kan formentlig fortsat pålægge ejerne af fællesvejen at foretage påkrævede vedligeholdelsesarbejder efter en konkret vurdering, men hertil når vi ikke de første mange år.

Begge foreninger har siden 1989 kunnet leve med, at fællesforeningen endnu ikke er blevet oprettet. Dette skal formentlig ses ud fra, at udgifterne til vedligeholdelse, renholdelse og glatførebekæmpelse har været af minimal størrelsesorden.

Et af vilkårene for at overdrage de 7015 m² til Boligfonden Bikuben og samtykket til at udvide antallet af boliger til 21 var som tidligere anført, at der blev oprettet en fællesforening, at fordelingen af udgifter til vedligeholdelse m.m. af vejarealer var, "at ejerne (Andelsboligforeningen) i den nye bebyggelse skulle udrede en forholdsmæssig andel af udgifterne. Denne forholdsmæssige andel er anført i deklARATIONEN og tinglyst på ejendommene. Det er således først nu, "de nye ejere" skal betale for det tinglyste vilkår.

Betalingen har således intet at gøre med det rent faktiske forbrug af vejarealet eller fællesarealerne, men alene med rettigheden til at bruge det. Det svarer i princippet til en forsikringsordning, hvor man også er forpligtiget til at betale uden at gøre brug af forsikringen.

GF og dens medlemmer har ingen intentioner om at ændre på de tinglyste vilkår.

Det tilbud vi tidligere har givet om at anvende den udgiftsfordeling, der har været anvendt siden 1989 ved snerydning på hele vej- og parkeringsarealet, er fortsat gældende til udgangen af juli måned 2014, da vi er af den opfattelse af asfalteringen skal ske i indeværende år.

GF har ingen intentioner om at lade betalingsuenigheden afgøre ved domstolene. Vi vil dog forbeholde os ret til blive holdt skadesløse ved forøgede udgifter til vedligeholdelse af vejarealerne ved at undlade en asfaltering på nuværende tidspunkt.

Vi tillader os derfor at foreslå, at det indhentede tilbud fra fa. NCC anvendes, og at bestyrelsen for AB søger medlemmernes mandat til at gennemføre arbejdet som anført i mail af 13. marts 2014.

Ad 4.

Forespørgslen skal ses ud fra, at bestyrelsen havde modtaget informationer om, at en repræsentant fra Boligfonden Bikuben på et fællesmøde i slutningen af 1988 eller begyndelsen af 1989 havde nævnt, at AB ved overdragelsesforretningen modtog et beløb af en vis størrelsesorden til en begyndelsessaldo på foreningens vejkonto. Da oplysningerne alene bygger på hukommelsen fra deltagerne i mødet, kan det udmærket være det beløb på kr. 20.000,00 til etablering af kabel-tv, som bestyrelsen har anført i svaret 19. juni 2014.

Grundejerforeningens bestyrelse deltager gerne i drøftelser med bestyrelsen for Andelsboligforeningen om det videre forløb og håber på et fortsat godt og konstruktivt samarbejde til gavn og glæde for foreningernes medlemmer.

Grundejerforeningens medlemmer er ved kopi orienteret om dette svar.

Grundejerforeningen Ranunkelvej

Niels Jørgen Ravn

LÆSES!

A/B KIRKETOFTEN, HOBRO

ORIENTERING TIL ALLE BEBOERE EFTER GENERALFORSAMLINGEN DEN 9. OKTOBER 2014

ADMINISTRATIONSÅFTALE MED GRUNDEJERFORENINGEN RANUNKELVEJ
INDGÅET OG UNDERSKREVET AF BESTYRELSEN DEN 18. OKTOBER 2014

SAMTIDIG MED ÅFTALE OM ASFALTERING AF FÆLLESVEJ SAMT VORE EGNE
P-PLADSER INCL. TILKØRSELSVEJE

- TOTALUDGIFT INCL. 25 % MOMS	KR. 215.160,00
- HERAF:	
GRUNDEJERFORENINGEN RANUNKELVEJ	KR. 89.386,32
A/B KIRKETOFTEN	KR. 119.173,68
MARIAGERFJORD KOMMUNE	KR. 6.600,00

VI BETINGEDE OS EN RIMELIG TID TIL AT ORIENTERE BEBOERNE OM HVORNÅR
ARBEJDET VILLE BLIVE UDFØRT. (PÅREGNET UDFØRT I UGE 43)

DESVÆRRE FIK VI INGEN TIDSFRIST - MEN SÅ I DAG DEN 3. NOVEMBER - FÅR VI
AT VIDE ARBEJDET PÅBEGYNDTES ONSDAG MORGEN DEN 5. NOVEMBER KL. 7.30
MED START P-PLADSEN VED GRUNDEJERFORENINGEN OG FORTSÆTTES MED
FÆLLESVEJEN

PLANLAGT TIL AT VARE 3 DAGE - MED FORVENTES AT KUNNE AFSLUTTET TORSDAG
EFTERMIDDAG.

VI BLEV BEDT OM AT FLYTTE ALLE BILERNE FRÅ TIRSDAG AFTEN -
DETTE HAR JEG GJORT OPMÆRKSOM PÅ AT DET KAN BLIVE BESVÆRLIGT -
HAR FØRSØGT AT FÅ FAT I PROJEKTLEDEREN FRÅ NCC - ER ENDNU IKKE LYKKEDES

HÅBER AT VI KAN FÅ EN ARBEJDSPLAN FRÅ DEM - SOM MULIGGØR ASFALTERING
SAMTIDIG MED BENYTTELSE AF AREALERNE.

Ranunkelvej, Hobro

3 meddelelser

Larsen Peter <PLR@ncc.dk>
Til: "Olesenlindy@gmail.com" <Olesenlindy@gmail.com>

22. juni 2017 kl. 13.42

Hej Lindy

For god ordens skyld, skal vi hermed bekræfte, at vi den 20-6-2017 har gennemført vejsyn, på foranledning af GF Ranunkelvej ved Lindy Olesen.

Ved vejsynet konstaterede vi at der i belægningen kunne ses grene/kviste der sandsynligvis er tromlet ned i belægningen, alternativt blæst ned i emulsionen og derved blevet en del af slidlaget, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

NCC, ved undertegnede, gjorde opmærksom på, at der for arbejdet på Ranunkelvej gælder en 5 års afhjælpningsperiode, hvilken de beskrevne skader dækkes ind under.

På grund af skadens beskedne omfang aftalte vi, at tage sagen op igen ved afhjælpningsperiodens udløb, og herefter udbedre skaderne. Afhjælpningsperioden udløber pr. 31-11-2019.

Bygherre indkalder til møde i forbindelse med afhjælpningsperiodens udløb.

Venlig hilsen

Peter Larsen
Salgs- og Entreprisefører

NCC Industry Mobil: +45 40 64 50 77
Division Asphalt Tlf.: +45 96 35 29 00
Denmark North E-mail: plr@ncc.dk
Vardevej 2 CVR-nr.: 26708435
9220 Aalborg Ø
ncc.dk

Lindy Olesen <olesenlindy@gmail.com>
Til: Larsen Peter <PLR@ncc.dk>

27. juni 2017 kl. 19.12

Hej Peter