

# Ejerlauget Seldrup Bakker og Ejerlavet Bakkehusene

Orientering om "vejharmonisering" (overtagelse af stamvejene på Sten-og Stokrosevej fra kommunalt eje til private fællesveje)



# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) ”vejharmonisering”

## Beslutning/meddelelse fra Aarhus Kommune

- Beslutning truffet af Aarhus Byråd ved budgetforliget i 2015. Igangsat af Byrådet den 22. marts 2017.
- Brev til berørte grundejere o.a. den 24. maj 2017.
- Partshøring med brev af 21. oktober 2020 til alle beboere på Sten- og Stokrosevej.
- Fælles (ESB og EB) høringssvar den 14. november 2020.
- Standardsvar fra Aarhus Kommune den 18. december 2020.
- Brev af 2. november 2022 med afgørelse. Sten og Stok er omklassificeret pr. 14. november 2022.
- Alle beboere i området får tildelt vejret.
- Vedligeholdelsespligten påhviler alle tilgrænsende grundejere.

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) "vejharmonisering"

## Samarbejde mellem de to ejerlav

- Der har i hele perioden siden meddelelse om "harmonisering" været et konstruktivt samarbejde og løbende kontakt mellem de to ejerlav.
- Begge foreninger har fundet, at selv om det er de enkelte husstande/matrikler, der overtager vejene – og ikke ejerlavene – vil det være naturligt, at initiativet til et nyt vejlav for fælles stamveje tages af de to "gamle" foreninger, der i forvejen varetager stikvejene i de to respektive områder.
- Samarbejdet er intensiveret efter meddelelse om overtagelse af vejene pr. 15. november.

.

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) ”vejharmonisering”

- Arbejdsgruppen består p.t. af:
  - Carsten Lund, ESB
  - Lars Houborg Jensen, ESB
  - Klaus Møller-Jørgensen, ESB
  - Hardy Jensen, EB
  - Lars Romby, EB
  - Børge Terkelsen, EB

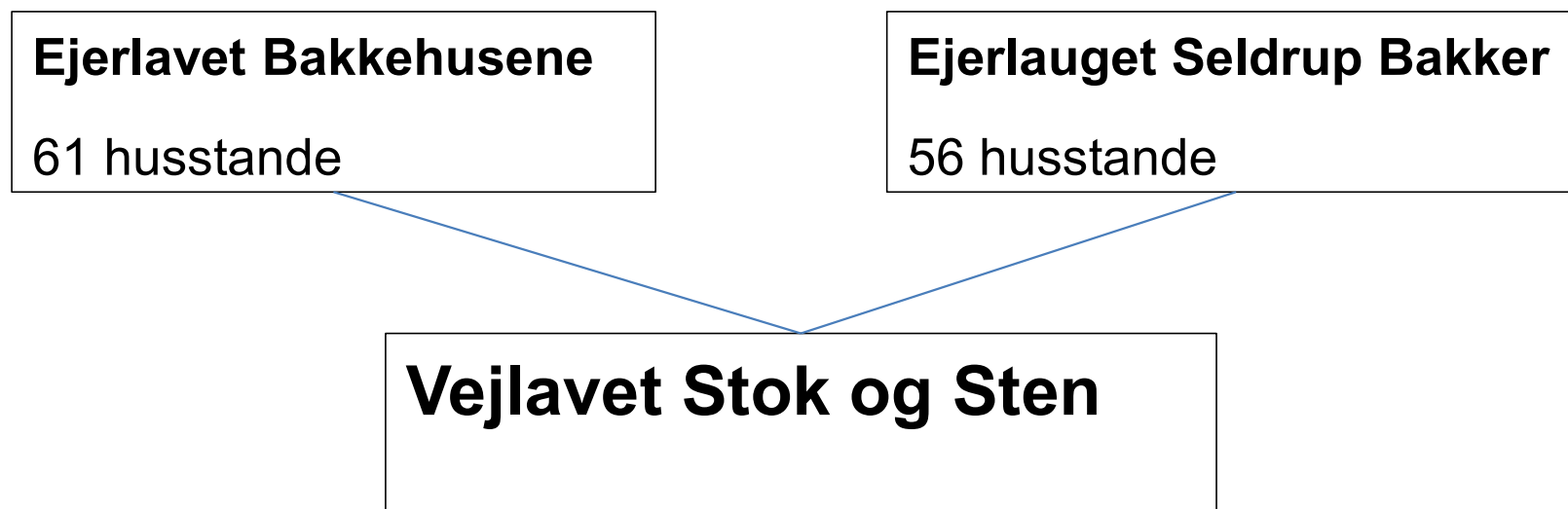
# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) "vejharmonisering"

- Arbejdsgruppen vil etablere et vejlav, hvor de to "gamle" grundejerforeninger er medlemmer og repræsenterer de 56 og 61 beboere i henholdsvis Seldrup Bakker og Bakkehusene. Modellen kaldes foreningsmodellen.
- Alternativet ville være at etablere en helt ny selvstændig forening/vejlav, hvor alle beboere er medlemmer. Man skal således være medlem af både ejerlavet og vejlavet (for de "nye" veje).

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) "vejharmonisering"

## Foreningsmodellen

## Foreningsstruktur



# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) "vejharmonisering"

- Der er udarbejdet forslag til vedtægter for "Vejlavet Stok og Sten" efter foreningsmodellen. Vigtigt er her:
  - De to foreninger har samme vægt og indflydelse i vejlavet.
  - Øverste myndighed i vejlavet er generalforsamlingen, der udgøres af 3 bestyrelsesmedlemmer fra hver af de 2 ejerforeninger (dvs. hver ejerforening har 3 stemmer).
  - Betaling til det nye vejlav sker i deleforholdet 61:56 til henholdsvis EB og ESB (dvs. i forhold til antal husstande).

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) ”vejharmonisering”

## Udfordringer og kompleksiteter

- Det er de enkelte husstande/matrikler, der får overdraget vejene. Og ikke de to allerede eksisterende ejerlav. Disses involvering findes dog at ligge i naturlig forlængelse af varetagelse af medlemmernes interesse i sagen.
- Der er ”hul” i vejloven i sager som denne. Ved harmonisering tildeles alle vejret, men kun tilstødende grunde har pligt til vedligeholdelse.
- Der er ikke pligt til at være med i det nye fælles vejlav. Deltagelse er frivillig og for at have retsgyldighed skal deltagelse/medlemskab tinglyses på de respektive matrikler.

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) ”vejharmonisering”

## Økonomiske forhold

- Arbejdsgruppen har estimeret omkostninger ved overtagelse af de to stamveje. Der er tale om såvel driftsomkostninger som henlæggelser til reparationer af asfalt og fortove m.m.
- De estimerede årlige omkostninger afhænger af, om alle husstande deltager i betalingen.
- For at komme videre og få afklaret de juridiske forhold afsætter hvert ejerlav et beløb til advokatomkostninger i budget 2023.

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) "vejharmonisering"

## Økonomiske forhold

Estimeret årligt bidrag pr. husstand (i nutidskroner):

Deltagelse	Pr. år	Etablering	1. år
100%	744	147	891
75%	992	196	1.188
50%	1.489	293	1.782

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) "vejharmonisering"

Derfor

- Da alle grundejere på Stok og Sten har interesse i løbende og rimelig vedligeholdelse af vejene, forventes det at samtlige grundejere bakker op om, at der tinglyses pligt til medlemskab af vejlavet på egen ejendom.
- Trods nedklassificering til "privat fællesvej" er kommunen stadig ejer af vejene og forvaltningsmyndighed med pligt til at tilse og sikre at vejene er i god og forsvarlig stand.
- Hvis vejene ikke vedligeholdes tilstrækkeligt, har kommunen *mulighed* for at pålægge *alle* vejberettigede (dvs. samtlige grundejere) at betale til istandsættelse (jf. Privatvejsloven kap. 9). I sådanne tilfælde vil der typisk være tale om en betydelig udgift på én gang for hver enkelt grundejer.

# Ejerlauget Seldrup Bakker (ESB) og Ejerlavet Bakkehusene (EB) ”vejharmonisering”

## **Det videre forløb, foråret 2023**

- Arbejdsgruppen har behov for juridisk bistand til afklaring af en række spørgsmål.
- Der sigtes mod afholdelse af ekstraordinære generalforsamlinger i de to respektive ejerlav og efterfølgende stiftende generalforsamling i ”Vejlavet Stok og Sten”.