

Vedr.: Overdragelse til Havekvarterets Grundejerforeningen – Middelfart

Kunde:	Havekvarterets Grundejerforening	Kontaktperson:	Ann Laigård
Projekt:	HVGF-Overdragelse fra Erhvervsparken Falstersvej ApS	Udarbejdet af:	Abdi Mohamud

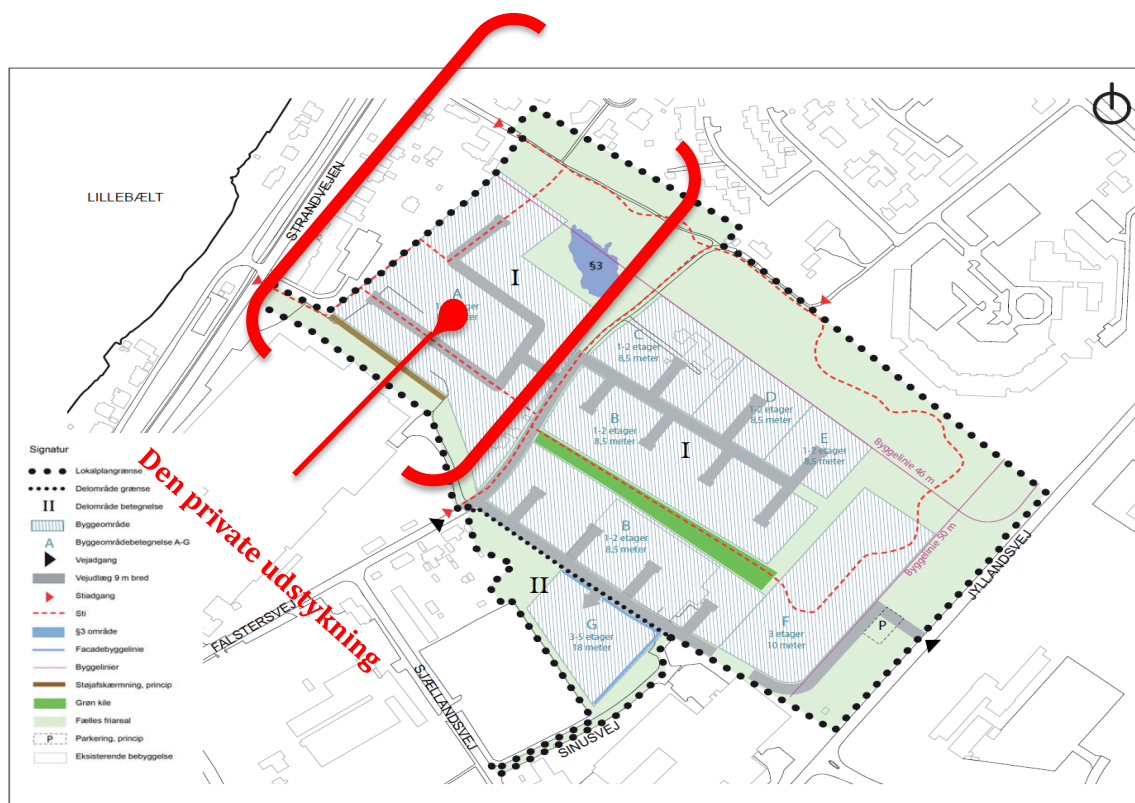
1. Indledning og afgræsning

På foranledning af, at Erhvervsparken Falstersvej ApS (Private Udstykker) ønsker at overdrage anlæg og arealer samt tilskødning af den private del af lokalplanområdet betegnet som "bygeområde A" (Området), i Lokalplan nr. 145 (Lokalplanen), Lokalplankort kortbilag 2.", se figur 1, til Havekvarterets Grundejerforeningens (Grundejerforeningen) drift og ejerskab, har den private udstykker v. Trolle Advokatfirma v. Steen Jørgensen, anmodet Grundejerforeningen om at underskrive overdragelsesaftalen til Grundejerforeningen.

Imidlertid har Grundejerforeningens bestyrelse valgt at involvere Rådgivende Ingeniør Hartvig Consult ApS v. Abdi Mohamud (Hartvig Consult), der skal bistå i en visuel tilstandsvurdering af arealerne og anlæggene inden for lokalplanområdet.

Efter aftale med grundejerforeningen er fokusområdet for nærværende notat afgrænset til den private udstykning, jfr. figur 1. Hartvig Consult vil i nærværende notat redegøre for, hvilke arbejde/udbedringer der udestår samt komme med en vurdering af relaterede eventuelle forbedringstiltag og her tilhørende omkostninger.

Hartvig Consult har taget udgangspunkt lokalplanens bestemmelser og forudsætninger, samt modtaget projektmateriale fra Middelfart Kommune ved Ditte Sejerup den 12. april 2023. Her gøres der opmærksom på, at det nævnte projektmateriale fra Middelfart Kommune **KUN** er for den offentlige del af udstykningen. Hartvig Consult har til d.d. ikke modtaget relevant projektmateriale på den private del af udstykningen, på trods af gentagne henvendelser til Udstykkers advokat Trolle Advokatfirma.



Figur 1 - Afgrænsning af Området

2. Baggrund

Den 19. juni 2023 udførte Grundejerforeningen og Hartvig Consult i fællesskab en gennemgang af byggeområderne A – G indenfor lokalplanområdet, se figur 1.

Til gennemgangen deltog Grundejerforeningen og Hartvig Consult.

Hartvig Consult har ikke foretaget nogen form for prøveophugning, boringer, opgravninger mv. hvorfor belægningens eksakte lagtykkelse og underlag ikke kendes.

Tillige har Hartvig Consult udarbejdet følgende bilag.:

1. Bilag 1. – Fotoregistreringer af skader og mangler fra den private udstykning.

2.1. Forudsætning for en overtagelse af området.

Det er en klar forudsætning fra Grundejerforeningen, at før overtagelsen af et område, at Området er færdiggjort, funktionsdygtigt, alle dele er lavet og lever op til Lokalplanens bestemmelser og forudsætninger samt gældende standarder, normer og regler overholdes. Tillige skal der ske en overlevering af relevante projektdokumenter, der kan hjælpe Grundejerforeningen i forbindelse med tilskødning og overdragelse af etableret anlæg og arealer.

Grundejerforeningen og Hartvig Consult har den 25. januar 2023 og 27. marts 2023 via Trolle Advokatfirma efterspurgt den private udstykker om nedenfor oplistet relevant projektdokumentation og kvalitetssikringsmateriale for den private udstykning.

1. Tegningsmateriale for:
 - a. udstykningen, inklusive lednings- og afvandingsplaner.
 - b. snit og andre detaljer.
2. Entreprenørens kvalitetssikringsmateriale, kontrolmålinger m.m.
 - a. TV-Inspektionsmateriale af udført kloak der overdrages til foreningen.
 - b. Ledningsplaner "som udført tegninger"
 - c. Recepter på anvendt asfalt og beton på veje, samt dokumentation for anlægs- og udlægningstider.
 - d. Registrerede og allerede udbedrede afhjælpningsarbejder på arealerne.
3. Eventuelle godkendelser fra Kommune vedr. igangsætning af udstykningen, dispensationer m.v.
4. Oplysninger omkring entreprenør, underentreprenører og byggeperiode.
 - a. Hertil garantier m.m.
5. Materialevalg og snittegninger af opbygning af vejarealer, samt forundersøgelser af planums bæreevne og jordbeskaffenhed.
6. Drift- og vedligeholdelsesplan med beskrivelse af tekniske anlæg, beplantning og grønne arealer.

Den 28. marts 2023 oplyste Trolle Advokatfirma v. Christian Juul Belling til Hartvig Consult, at den private udstykker ikke har ovenstående materiale til rådighed længere, fordi de er "smidt ud".

Hartvig Consult har ikke været i dialog med den udførende entreprenør Henning Have A/S eller den projekterende rådgivende Ingeniør Hundsbæk & Henriksen A/S (Nu en integreret del af OJ Rådgivende Ingeniører A/S) i forbindelse med udlevering af ovenstående materiale.

Grundejerforeningen og Hartvig Consult er i dialog med administration hos Middelfart Kommune vedr. overlevering af relevant projektmateriale for den private og offentlige del af udstykningen samt en afklaring ift. en evt. overdragelse af byggeområderne B-G, som er en del af den offentlige udstykning.

3. Udeståender (fejl og mangler) Generelle

Ud fra gennemgangen og indhentede data har vi for forståelsens skyld valgt at inddele arealerne i to dele, altså vej- og sidearealer.

Ved vejarealer menes der her kørebaneareal, dvs. veje og vendepladser. Og ved sidearealer menes der her belægningen på fortovs- og stiarealer.

3.1. Vejarealer (veje og vendepladser)

Det er vores vurdering, at belægningen på vejarealerne, lider af en kraftig nedbrydning, der medfører en mere åben overflade/belægning. Belægningen fremstår med voldsomme skader, såsom langs-, tværgående revner, enkelte områder med partier af revner, lunger, afskallinger, slaghuller og materialeflugt ved løse skærver. Det er vores umiddelbare vurdering, at vejarealerne var tiltænkt at blive udlagt med slidlag. På nuværende tidspunkt har vi registreret at vejarealerne kun er udlagt i GAB og belægningen har udtjent dens formål.

Disse revner er typisk en indikation på, at bærelaget lokalt er svagere og ikke kan optage de større bevægelser, der foregår under belastningen. Endvidere er der risiko for nedsivning af vejvand og vandmætning svækker bæreevnen af de ubundne bærelag, samt fremskynder nedbrydning af asfaltlag, især ved frost/tø situationer.

Ydermere er der rigtig mange asfaltarrealer, som lider af dårlige retableringer udført af graveaktører eller af en 3. part. Her har vi registreret asfaltlapper med sætninger, afmærkninger fra vandpytter, åbne samlinger mellem asfaltlap og eksisterende fortovsasfalt.

I forhold til at kantafræsningen på vejene er der anvendt kantsten af granit. Her har vi registreret skader såsom væltede kantsten og kantsten, hvor der er slået større brudstykker af. Endvidere er det vores vurdering at kantstenene, flere steder, ikke lever op til DS1136 iht. fugeafstand og bagklining.

I henhold til Lokalplanens § 5., stk. 4. skal blinde veje afsluttes med vendepladser, som er "... udformet efter bestemmelserne i vejreglerne.". Efter vores gennemgang kan vi konstatere at vendepladserne i Området ikke opfylder Lokalplanens bestemmelser.

3.2. Sidearealer (fortove og stier)

Sidearealer er registeret med voldsomme skader. På fortove er der observeret fliser som er knækkede og/eller ligger med opspring på 2 cm. og andre med et endnu større opspring.

Vi har under gennemgangen foretaget sporadiske kontrolmålinger af kantstenslysningen til ca. 12-13 cm., hvilket ud fra gældende byggenormer må indikere, at vejene er tiltænkt til at skulle have udlagt slidlag.

3.3. LAR-løsninger for Området

Der står entydigt i Lokalplanen at veje indenfor Området skal etableres med kombination med LAR-løsninger som fx regnvandstrug, jfr. § 5. stk. 4., er en forudsætning for Grundejerforeningens pligt til at tage skøde på Områdets anlæg og arealer, jfr. Lokalplanens § 10., stk. 2.

Ud fra vores gennemgang er det vores konklusion, at vejene i Området ikke er udført med LAR-løsninger som beskrevet i Lokalplanen, hvorfor det anbefales at Grundejerforeningen **IKKE** overtager arealerne før dette er udbedret.

Den eksisterende samling mellem kørebanen kan ikke anvendes som en LAR-rende, eftersom belægningen ikke er tæt. Dette gælder efter udlægning af slidlag.

Tillige har vi registeret sætninger med afmærkninger fra vandpytter, hvilket tyder på ringe fald/afledning til Områdets valgte LAR-løsninger.

De etablerede render/grøfter fremstår ikke som arealer, som er blevet driftet eller vedligeholdt, hvorfor det vores vurdering, at disse anlæg ikke skal overtages af Grundejerforeningen før udstykker udbedrer forholdene.

3.4. Vores generelle vurdering af vej- og sidearealer

Det er vores vurdering at, belægningen på vejarealer vurderes til at kunne holde 1 – 2 år yderligere, og Grundejerforeningen kan forvente øgede omkostninger til løbende vedligeholdelse, samt accelererende nedbrydning af de nedre bærelag af grus, såfremt den private udstykker ikke udbedrer de før nævnte skader og bringer vejarealerne i en stand, som er forsvarlig og trafiksikker. Udbredelsen af større langs- og tværgående revner, afskallinger og slaghuller i asfalten, viser allerede dette problem tydeligt.

Ydermere er den generelle vurdering for asfaltbelægningen på vejarealerne at det er et "halvfærdigt arbejde" og ikke et fuldt funktionsdygtigt anlæg som Grundejerforeningen kan overtage.

Dette bekræftes af at vejarealerne kun er udlagt med belægningen GrusAsfaltBeton (GAB) som anvendes som bærelag og bindelag. Denne belægning er ikke helt vandtæt og kan derfor ikke anvendes på veje, hvor LAR-løsninger finder anvendelse.

Det er derfor vores vurdering at vejarealerne mangler at få udlagt "slidlaget" som er det øverste lag på vejene og netop skal sikre, at belægningen får en lang levetid, komfort, stabilitet, reducere af støj mv. samt skal beskytte underliggende lag mod trafik, regn, frost og saltning.

Grundet de førnævnte skader medfører det blandet andet, at overfladevandet kan trænge igennem belægningen og påvirke underliggende bærelag, således at bæreevnen forringes kraftigt. Vores

anbefaling er, at renovering, bør omfatte en opretning af det eksisterende vejprofil, således at overfladevand kan afledes til valgte LAR-løsninger.

Se bilag 1. for registreret skader og fotodokumentation.

Det er vores vurdering, at den private udstykker ingen mulighed har for at anmelde deres arbejder som færdige og derved forlange at Grundejerforeningen overtager skøde for Området.

Tillige er det vores anbefaling, at så snart den private udstykker har afklaret ovenstående punkter, så kan udstykker indkalde til en overdragelsesforretning samt tilskødning af området til grundejerforeningen.

4. Økonomi

Budgetoverslaget, der indgår i vurderingen, er lavet med udgangspunkt i Hartvig Consults erfaringspriser fra årets udbud for belægninger og kloak. Priserne indeholder opbrydning, reparationer af den eksisterende belægning samt belægningsarbejder for ny eller omsat belægning.

Budgetoverslaget indeholder ikke følgende:

- Udgifter til byggeplads og trafikregulering.
- Udgifter til etablering af ny LAR-Løsninger

Renoveringsbudget, entreprenøropgaven:	Kr. u. moms	Kr. m. moms
1. Opretning og reparationer af skader i asfalten inden slidlag	539.624	674.530
2. Udlægning af nyt slidlag i vejareal	241.244	301.554
3. Retablering af asfaltramper foran indkørsler	2.118	2.647
4. Opretning og reparationer af skader i asfalten på stier	31.138	38.922
5. Udlægning af slidlag i stiareal	56.400	70.500
6. Opretning af ødelagte samt væltet granitkantsten	25.000	31.250
7. Udskiftning af ødelagt fortovsfliser inkl. omsætning af chaussésten	22.050	27.563
8. Bagklining af kantsten	77.300	96.625
9. Frigravning af stophaner	5.000	6.250
10. Udskiftning af defekt låge til lysmast	5.500	6.875
I alt	1.005.373	1.256.716

Med venlig hilsen

Abdi A. Mohamud

Projekt- & tilsynsansvarlig

AAM@hartvigconsult.dk

2154 1564