



13. januar 2025

Dette brev er fremsendt til dig som «type» af matrikel nr. «matnr» «ejerlav» beliggende «beliggenhed»

Afgørelse – Nyløkkevej ændrer status til privat fællesvej

Indledning

Vi skriver til dig, fordi Aarhus Kommune har truffet afgørelse om at omklassificere Nyløkkevej til privat fællesvej.

Kort fortalt betyder omklassificeringen, at du og de øvrige grundejere langs vejen fremover har ansvaret for vedligehold, vintervedligeholdelse og renholdelse af vejen. Vi har samlet alt, der er værd at vide om omklassificeringen på vores hjemmeside – læs [her](#)¹.

Nedenfor følger Aarhus Kommunes afgørelse, hvor du bl.a. kan læse begrundelsen for, at Nyløkkevej omklassificeres til privat fællesvej, ligesom du også kan orientere dig om sagens videre forløb.

Afgørelsen

Du meddeles hermed, at Nyløkkevej omklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej med virkning fra

10. februar 2025

Din ejendom tildeles vejret til vejen. Vejretten sikrer, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen, har ret til at benytte vejen som færdselsareal for at komme til og fra ejendommen.

Det betyder også at vinter-, renholdelse og vedligeholdelsespligt af den private fællesvej, følger lov om private fællesveje.

Regelgrundlaget

Afgørelsen er truffet med hjemmel i lov om offentlige veje mv. § 15 samt §§ 124-128 (LBK nr. 435 af 24. april 2024)

TEKNIK OG MILJØ

Byrum
Aarhus Kommune

Trafik og Vejdrift

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

www.aarhus.dk/omklassificering
omklassificering@mtm.aarhus.dk

Sagsnr. GEO-2022-500427
Sagsbehandler: Helle Juul

¹ <https://www.aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/for-grundejere/omklassificering-af-offentlige-veje-til-private-faellesveje/>



13. januar 2025

Sagsfremstilling og begrundelse

Aarhus Byråd besluttede i marts 2017 at igangsætte et projekt om omklassificering af offentlige veje til private fællesveje.

Baggrunden herfor, var et politisk ønske om at sikre grundejere ens vilkår på veje med trafikale fællestræk.

Byrådet fastlagde samtidig de kriterier, der er afgørende for, om en vej kommer i betragtning til omklassificering.

Kriterierne er defineret, som hvilke veje, der ikke kan omklassificeres:

- Trafikvejnettet, som er det overordnede sammenhængende vejnet i Aarhus Kommune, der fremgår af hovedstrukturen i kommuneplanen
- Veje med busruter. Der skal dog foretages en konkret vurdering, da der kan være undtagelser på særlige steder.
- Veje, der ikke er trafikveje, men udgør en væsentlig færdselsåre med gennemkørende trafik i det lokale vejnet. Dog undtages veje, der er stamveje i et lukket område.
- Veje, der kan udgøre en vigtig omkørselsrute, hvis det nærliggende trafikvejnet bliver utilgængeligt.

Veje, som kommer i betragtning til en omklassificering er veje, som falder uden for disse kriterier. Det kan være veje, som overvejende betjener de tilgrænsende ejendomme, fx blinde veje, stamveje i et lukket område eller veje, som ville kunne lukkes uden trafikale og adgangsmæssige konsekvenser.

Kriterierne i deres helhed kan findes [her](#)².

I marts 2019 blev det offentliggjort på kommunens hjemmeside, at Nyløkkevej påtænkes omklassificeret fra offentlig vej til privat fællesvej.

Inden afgørelsen om omklassificering er truffet, er der udarbejdet en foreløbig og endelig tilstandsrapport, som dokumenterer vejens fysiske tilstand i forbindelse med omklassificeringen. Rapporterne er grundejernes sikkerhed for, at de overtager en vej i god og forsvarlig stand. God og forsvarlig stand tolkes i "Vejledning i lov om offentlige veje", som en teknisk restlevetid på mindst 25%³. Aarhus Byråd har dog besluttet at veje, skal have en restlevetid på minimum 50% ved overdragelsen.

Tidligere fremsendte dokumenter

Herunder finder du en oversigt over de dokumenter, som har været fremsendt til de berørte grundejere på vejen.

² <https://www.aarhus.dk/media/70557/kriterier-for-harmonisering-af-vejnettet.pdf>

³ Vejledning i lov offentlige veje s. 94, [Rapport \(vejdirektoratet.dk\)](#)



13. januar 2025

- Marts 2019 Orienteringsbrev til de berørte grundejere, herunder dig eller daværende ejer om, at vejstrækningen påtænkes omklassificeret fra offentlig vej til privat fællesvej.
- Januar 2024 Udsendelse af partshøringsbrev til de berørte grundejere, herunder dig eller daværende ejer med den foreløbige tilstandsrapport. Partshøringen gav mulighed for at komme med bemærkninger.

Høringssvar

De enkelte høringssvar er gennemgået og indgår som en del af grundlaget for den endelige afgørelse om omklassificering.

Høringssvarene gennemgås nedenfor i anonymiseret og tematiseret form.

Emne	Aarhus Kommunes bemærkninger
Problemer med regnvand og store vandpytter	<p>Aarhus Kommune kan bekræfte at der står vand ved Nyløkkevej 18 ved normale nedbørsmængder. Aarhus Kommune etablerer derfor en ekstra rendestensbrønd ved nr. 18.</p> <p>Denne rendestensbrønd etableres primo 2025. Aarhus Kommune udfører og bekoster rendestensbrønden.</p>
Udfordringer med dæksler i vejen	<p>Nyløkkevej er anlagt ud fra de principper og materialevalg der var almindelige på det tidspunkt udstykningen blev lavet. Aarhus Kommune ændrer ikke efterfølgende brøndopbygningen i forbindelse med udskiftning af riste, hvis ellers brønden er funktionsdygtig. Det vurderes de at være i dette tilfælde, og der er ikke nævnt noget om det i den udarbejdede foreløbige eller endelige tilstandsrapport.</p>
Udfordringer med træer langs stamvejen (skyggegener, lavthængende grene, vækst langs fortovet m.m.)	<p>Vejtræerne langs Nyløkkevej gennemgås af forstagskyndig ultimo 2024/primo 2025 og i forbindelse hermed udføres der planmæssig beskæring af træerne i løbet af 2025. Beskæringen skal blandt andet sikre den korrekte frihøjde på kørebane og fortov. Træernes vedligehold vil herefter være at anse som overdraget.</p> <p>Vejtræerne er plantet i overensstemmelse med udstykningsplan.</p>
Græsrabatter i venstre vejside kræver vedligehold forud for en overdragelse	<p>Aarhus Kommune har noteret sig, at der er selvsåede buskads mellem egetræerne. Tilgroningen vurderes ikke at påvirke træernes vækst.</p> <p>Grundejerforeningen bør dog have en opmærksomhed på beplantningen fremadrettet og kan evt. anvende en</p>



13. januar 2025

	<p>slagleklipper, som kan knuse buskadset uden at der sker beskadigelse af egetræernes rødder, hvis buskadset bliver for vildtvoksende.</p>
<p>Det forventes at de manglende vejtræer i østsiden reetableres</p>	<p>Aarhus Kommune planter et nyt vejtræ ved Nyløkkevej nr. 62 i foråret 2025.</p>
<p>Dårligt valgt af vejtræer pga. nedfald af blade, grene, skygge etc. samt større omkostninger til oprensning af rendestensbrønde ved løvfald.</p>	<p>Valg af vejtræer er i overensstemmelse med udstykningsplanen.</p> <p>Den kan oplyses at Spidsløn tidligere har været et ganske sædvanligt vejtræ.</p> <p>Både spidsløn og eg har gode muligheder for at bredde sine rødder i rabatten, så selvom de skulle hælde en smule over vejen, så kompenserer de vha. rodnettet. Grundet træernes alder (48 år ifl. kommunal registrering,) er det ikke nødvendigt at tilset og beskære træerne så ofte, som tidligere, men kronemæssige beskæringer/udtyndinger bør stadig gennemføres hvert femte år. Aarhus Kommune udfører denne beskæring i 2025. Udenfor denne turnus, er der hidtil blevet sørget for at holde et fritrumsprofil så lastbiler og andre store køretøjer kan færdes under træerne. Denne beskæring bør ligeledes opretholdes efter overdragelse.</p> <p>At grenene falder af træerne i blæsevejr, er ikke ensbetydende med, at de er rådne – alle træer taber grene når det blæser kraftigt.</p> <p>At træerne vil smide blade mm. er årstidsbestemt og ganske sædvanligt. Oprydning i forbindelse hermed, er en del af forpligtelsen til renhold, som overdrages.</p> <p>Træer af den størrelse vil skygge.</p> <p>Oprensning af rendestensbrønde og fejning af vej, vil efter omklassificeringen påhvile de tilgrænsende vejberettigede.</p>
<p>Hvilke forpligtelser er der ved at bo ved en privat fællesvej og hvem er forpligtede til at vedligeholde en privat fællesvej</p>	<p>Hvis din ejendom (matrikel) grænser op til en privat fællesvej, og du har vejret, har du et ansvar for, at vejen er sikker at færdes på.</p> <p>Som grundejer med vejret har du ansvaret for den del af vejen, der ligger nærmest din matrikel.</p> <p>Dine forpligtelser strækker sig som udgangspunkt langs din matrikel og ud til vejens midte. Der kan dog være undtagelser, der enten betyder, at du har forpligtelser til hele vejens bredde</p>



13. januar 2025

	<p>eller slet ikke noget af vejen. Undtagelsen kan være at du eller din nabo eller genbo ikke har vejret. Dit ansvar omfatter, at vejen skal være sikker at færdes på.</p> <p>Som tilgrænsende grundejer til en privat fællesvej eller –sti, er du som udgangspunkt forpligtet til at vedligeholde, renholde, vinterbekæmpe og sikre forsvarligt afløb.</p>
Grundejerforening skal betale grundskyld af forningens frie udenomsarealer	<p>Ved omklassificering af veje fra offentlige veje til private fællesveje overdrager Aarhus Kommune ikke frie udenomsarealer, men kun vejarealer.</p> <p>I forbindelse skattereformen for boligområdet er beregning og opkrævning af grundskyld overgået til staten. Aarhus Kommune har været i dialog med medarbejdere hos Vurderingsstyrelsen, som oplyser, at spørgsmål omkring grundskyld af en grundejerforenings arealer besvares af dem og at de derfor kan være behjælpelige med at vejlede om emnet.</p>
Trafikklasse T1	<p>For udarbejdelse af tilstandsrapporter anvendes de retningslinjer, der er udviklet af Vejdirektoratet for tilstandsvurderingen af veje, der skal omklassificeres.</p> <p>De specifikke krav findes i "<i>Samlet vejledning i lov om offentlige veje</i>" samt i "<i>Vejledning til tilstandsrapport, Transportministeren</i>", som fremgår af kommunens hjemmeside.</p> <p>Sweco Danmark oplyser, at fastsættelse af trafikbelastningsklassen foretages på baggrund af en konkret vurdering af de faktiske forhold på stedet (besigtigelser) og i henhold til gældende vejledning.</p> <p>Sweco oplyser tillige, at en eventuel ændring af trafikklasse fra T1 til T2let ikke vil have en sådan betydning for restlevetiden, at denne vil komme under de 50%, som Aarhus Byråd har fastsat som en forudsætning for at omklassificere vejen til en privat fællesvej.</p> <p>Med den dokumenterede restlevetid i den endelige tilstandsrapport, er det derfor Aarhus Kommunes vurdering, at vejen er overdraget til grundejerne i god og forsvarlig stand.</p>
Der er konstateret afvigelser fra tilstandsrapporten	<p>Vejenes tilstand er blevet belyst gennem henholdsvis foreløbige tilstandsrapporter (udarbejdet i november 2022) samt endelige tilstandsrapporter (udarbejdet i henholdsvis september, oktober og november 2024). Tilstandsrapporterne er udarbejdet ud fra "<i>Samlet vejledning i lov om offentlige veje</i>" (§§ 124-125) samt "<i>Vejledning til tilstandsrapport, Transportministeren</i>".</p>



13. januar 2025

	<p>Formålet med tilstandsrapporterne er, at den skal dokumentere, at vejen med udstyr er i god og forsvarlig stand som privat fællesvej på overdragelsestidspunktet. Aarhus Kommune har fået udarbejdet de endelige tilstandsrapporter af firmaet Sweco, for at sikre en professionel og uvildig vurdering af vejens tilstand.</p> <p>I de endelige tilstandsrapporter er restlevetiden for samtlige veje over 50%, hvilken er mere end de 25%, som er normalkravet, og mere end de 50%, som Aarhus Kommune har fastsat som forudsætning for omklassificering af veje til private fællesveje.</p> <p>Med de dokumenterede restlevetider i de endelige tilstandsrapporter, er det derfor Aarhus Kommunes vurdering, at vejene er overdraget til grundejerne i god og forsvarlig stand.</p>
Opkørsel ved Nyløkkevej 6-18 mangler der rampe efter asfaltarbejde	Der har aldrig været en rampe ved Nyløkkevej 6-18, men efter asfaltarbejde er der kommet et utilsigtet niveauspring. Aarhus Kommune laver ny rampe, så niveauforskel udlignes.
Opkørsel ved Nyløkkevej 84-102 er lavet forkert ved asfaltarbejde	Aarhus Kommune kan bekræfte, at der er lavet fejl i forbindelse med asfaltarbejdet og sikrer udbedring heraf.
Flisegangen i højre vejside er i dårlig forfatning, fliserne er gamle, og bør udskiftes som set på andre vejstrækninger.	Fortov og vejbane er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af den foreløbige tilstandsrapport. Hvor den sagkyndige har fundet anledning til kritik af vejens stand, er det anført i tilstandsrapporten. Aarhus Kommune har udbedret de forhold, som er angivet i rapporten. Vigtigt er det dog at pointeres, at vejen og fortovet ikke er nyt, men vil kunne overdrages i god og forsvarlig stand, som loven foreskriver.
Der mangler opretning og udskiftning af kantsten	I forhold til begrebet god og forsvarlig stand har Vejdirektoratet i deres afgørelsespraksis udtalt sig om, hvornår vejen er i god og forsvarlig stand. Vejdirektoratet har således anført, at æstetikken ikke indgår i vurderingen af om en vej er i god og forsvarlig stand. Der kan således godt forekomme mindre skader på kantsten, lapper, lunger, overfladiske huller og sætninger i en vej og den vil fortsat kunne vurderes i god og forsvarlig stand set i forhold til færdselens art og omfang.
Firma der tømmer rendestensbrønde, oplyste til grundejerne i 2024, at der er asfalt i rendestensbrønde og at der muligvis også er asfalt i stikledninger	Rendestensbrønde (gen-)oprenset 31. oktober 2024 og i den forbindelse kunne der ikke konstateres asfalt i rendestensbrønde.



13. januar 2025

Beslutningsgrundlaget

Nyløkkevej er en vej, som overvejende betjener de tilgrænsende ejendomme. Nyløkkevej er en blind vej, hvorfor hverken permanent eller midlertidig omlægning af trafik vil kunne forårsage en gennemkørende trafik.

Vejen lever dermed op til de trafikale kriterier, Byrådet har fastlagt, da:

- Vejene ikke er en del af det overordnede sammenhængende vejnet
- Vejene ikke vurderes at udføre en væsentlig færdselsåre med gennemkørende trafik i det lokale vejnet
- Vejene ikke vurderes at udgøre en vigtig omkørselsrute, hvis det nærliggende trafikvejnet bliver utilgængeligt
- Vejene betjener ikke busser i rute

Derfor omklassificeres Nyløkkevej

Vejens tilstand

De indkomne bemærkninger til den foreløbige tilstandsrapport er gennemgået og indarbejdet i den endelige tilstandsrapport i det omfang de vurderes at have betydning iht. gældende vejledning for udarbejdelse af tilstandsrapporter.

[Klik her og find de endelige tilstandsrapporter for Nyløkkevej på listen over veje offentliggjort i 2019.](#)

Den endelige tilstandsrapport viser, at den beregnede restlevetid for vejenes elementer er 79,73%, hvilket er mere end de 50%, som Aarhus Byråd har fastsat som forudsætning for omklassificering af veje til private fællesveje.

Aarhus Byråd har for at imødegå grundejeres potentielle usikkerhed om vejafvandings tilstand og restlevetid besluttet, at kommunen indestår for tilstanden af rendestensbrønde og stikledninger i en periode på 5 år fra overdragelsesdatoen.

Tildeling af vejret

En vejret sikrer, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen, har ret til at benytte vejen som færdselsareal for at komme til og fra ejendommen.

Udgangspunktet er, at en ejendom tildeles vejret når:

1. Ejendommen anvender eller kan anvende den hermed omklassificerede strækning for at komme til og fra ejendommen
2. Ejendommen grænser op til den hermed omklassificerede strækning



Medmindre der efter en konkret vurdering findes saglige grunde til at fravige dette udgangspunkt, tildeles ejendommen vejret.

13. januar 2025

Af medsendte **bilag 1** fremgår de ejendomme, som med denne afgørelse, er tildelt vejret til den omklassificerede vej.

Betydning for dig som grundejer

Omklassificeringen betyder, at det fremadrettet vil være lov om private fællesveje, som er det lovmæssige grundlag for vejen. Heraf følger, at det er de vejberettigede, som har ansvaret for vedligehold, vintervedligeholdelse og renholdelse af vejen. Du kan læse mere grundejerforpligtelser i vedlagte **bilag 2**.

Vejejer

Vejarealet ejes af Aarhus Kommune.

For god ordens skyld gør Aarhus Kommune opmærksom på, at en vejejer ingen forpligtelser har i forhold til vedligehold, vintervedligeholdelse og renholdelse af vejen.

Vinterbekæmpelse vinteren 2024/2025

Henset til den igangværende sæson for vinterbekæmpelse, fortsætter Aarhus Kommune uændret med snerydning og saltspredning på den omklassificerede vejstrækning indtil den 31. marts 2025.

Klagevejledning

Klage over denne afgørelse kan ske til Vejdirektoratet, Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V, tlf.: 7244 3333. Du kan klage over retlige spørgsmål.

Klagefristen er 4 uger fra den dag denne afgørelse er meddelt dig.

Klagen kan indsendes via Vejdirektoratets elektroniske klageblanket på borger.dk således: Gå ind på borger.dk – Samfund og rettigheder – Klagemuligheder – Klagemuligheder i Danmark – Klag til Vejdirektoratet over afgørelser på vejområdet.

Eventuelt søgsmål skal være anlagt senest 6 måneder efter Vejdirektoratets afgørelse. Afgørelsen kan ikke indbringes for domstole, før klageadgangen ved Vejdirektoratet er udnyttet

Hvis du har spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os ved at skrive til omklassificering@mtm.aarhus.dk.



Med venlig hilsen

13. januar 2025

Trine Buus Karlsen

Områdechef Byrum
Teknik og Miljø
Aarhus Kommune

Bilag

1. Oversigt over hvilke ejendomme, der tildeles vejret til den private fællesvej
2. Uddybende information, bl.a. grundejerforpligtelser, vejlav m.m.