

Beslutningsforslag til generalforsamling i GFSS 25-10-2018

Indledning:

Vi, beboerne på Søndergårds Alle 160-198, har siden juni 2017, haft begrænset og til tider ingen gadebelysning på den private fællesvej i vores boligvænge/storparcel. I sommeren 2017 retter vi henvendelse til bestyrelsen for Grundejerforeningen Søndergård Syd (GFSS) for at få udbedret dette.

Vi retter vores henvendelse til bestyrelsen med baggrund i vedtægterne § 3, der lyder:

Foreningens Formål

§3.

at forestå drift og vedligeholdelse af de fællesarealer og fællesanlæg, herunder friarealer, veje, stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab,
at varetage medlemmernes interesse, hvad angår forsyningsledninger til el, vand og kabel-TV, vej- og kloakanlæg, vejbelysning, fælles grønne områder og fællesanlæg i almindelighed
at sørge for overholdelse af foreningens ordensregler,
at varetage medlemmernes interesser i forhold til offentlige myndigheder og følge udvikling i tilgrænsende områder og foreningens ønsker og indflydelse gældende,
at fremme fællesskabet f.eks. i form af fælles aktiviteter, og i det hele taget
at varetage anliggender, der falder ind under grundejerforenings virkefelt, samt
at forestå drift og vedligeholdelse af fælleshus tilhørende de 2 grundejerforeninger, der har samtlige grundejere i området, omfattet af lokalplan 102.1 og lokalplan 102.2, område A + C som medlemmer.

Samtlige med grundejerforeningens drift forbundne omkostninger, ekskl. drift af fælleshus, fordeles ligeligt pr. boligenhed

Der er i bestyrelsen uenighed om, hvorvidt det er et ansvarsområde der falder ind under GFSS eller ej. Uenigheden i bestyrelsen findes i, at der er delte meninger om, hvorvidt vejbelysningsinstallationen falder under GFSS's ansvar.

Beboerne på Søndergårds Alle 160-198 mener, at det er GFSS ansvar og er uenige med bestyrelsen om fortolkningen af foreningsvedtægternes §3.

Forslaget er derfor fremmet med henblik på, at generalforsamlingen, som højeste myndighed, nu tager stilling til nedenstående beslutningsforslag, da en beslutning fremadrettet kan medvirke til en afklaring af emnet, som dermed vil have fremadrettet konsekvenser for samtlige 332 medlemmer.

Beslutningsforslag:

Generalforsamling skal tage stilling til, hvorvidt funktionen af gadebelysning og veje på storparceller (alle private fællesveje) hører under grundejerforeningens fulde ansvar.

Stemmes der **for**

vedtages det, at funktionen af gadebelysningen og veje, på alle private fællesveje i grundejerforeningen Søndergård Syds områder, uanset om det er storparcel eller ej, er **grundejerforeningens fulde ansvar.**

Stemmes der **imod**

vedtages det at funktionen af gadebelysning og veje på alle private fællesveje i grundejerforeningen Søndergård Syds områder, uanset om det er storparcel eller ej, er de **enkelte storparcellers ansvar.**

Motivation:

Med baggrund i ovenstående, er det nødvendigt at foreningens medlemmer tager stilling til ovenstående forslag, og træffer en beslutning til brug for den til enhver tid siddende bestyrelse. Dermed er det ikke længere forskellige subjektive fortolkninger, der afgør ansvaret for gadebelysningen og der sikres en ensartet praksis.

I forbindelse med etableringen af grundejerforeningen, blev det besluttet, at alle boligenheder betaler samme kontingent til grundejerforeningen, uanset boligform. Årsagen hertil var blandt andet at alle, uanset boligform, skulle modtage samme service, når det gælder f.eks. snerydning, veje, belægninger og gadebelysning. Det vil sige, at grundejerforeningen agerer i fælleskabets interesse, som beskrevet i vedtægternes §3.

Siden etableringen af foreningen, er der fra grundejerforeningens side, løbende afholdt udgifter til gadebelysning, vejreparationer, snerydning med videre på private fællesveje, uanset om disse ligger i en storparcel eller ej.

Med ovenstående in mente mener vi, beboerne på Søndergårds Alle 160-198, at ansvaret for gadebelysning med videre, har været håndteret som værende grundejerforeningens ansvar, og vi har derfor stået meget undrende over for den uenighed, der opstod i bestyrelsen, i forbindelse med den fejl, der er opstået med gadebelysningen i vores boligområde.

Vi har på indirekte opfordring fra et bestyrelsesmedlem, adspurgt en advokat om dennes juridiske vurdering af vedtægterne i forhold til grundejerforeningens ansvar i relation til ovenstående. I advokatens vurdering, der er fremsendt til nuværende bestyrelsesmedlemmer, fremgår det at gadebelysning hører under grundejerforenings ansvar. Uagtet den juridiske vurdering har en uenig bestyrelse valgt at afvise denne konklusion og har heller ikke selv gjort tiltag for at indhente en ekstern redegørelse.

Såfremt der stemmes imod beslutningsforslaget, skal vi gøre opmærksom på, at dette betyder, at den praksis grundejerforeningen har ageret efter siden etableringen, nu skal ændres, således at samtlige storparceller (272 boligenheder ud af foreningens 332) nu selv skal afholde alle udgifter til gadebelysning herunder den løbende strømudgift, og derfor bør afsætte midler i deres budgetter til denne udgift samt udgifter til eventuelle reparationer. Derudover skal der tages højde for vedligehold af private fællesveje med videre.

Dette bør efter vores opfattelse, som naturlig konsekvens, medføre at der nu skal etableres og opkræves differentieret kontingent, afhængig om en boligenhed ligger i en storparcel, eller er et enkeltstående parcelhus. Fremadrettet skal udgifter, der tidligere er afholdt af grundejerforeningen, nu skal afholdes af de enkelte beboere i de forskellige storparceller. Det er ikke ønskeligt og heller ikke nødvendigt, hvis blot forståelse af foreningens vedtægter fortolkes i overensstemmelse med en stemme for dette beslutningsforslag.

På vegne af beboerne, Søndergårds Alle 160-198

Morten Christiansen

Vedlagt er kopi af notat fra advokat omhandlende juridisk vurdering af vedtægter.

Ejerforeningen Kløverhaven
Søndergårds Allé 194
2760 Målev

Att: Morten Christiansen

Vedr. mellemværende Ejerforeningen Kløverhaven og Søndergaard Syd Grundejerforening - Ansvar for vejbelysning

9. januar 2018
J.nr. 13383

Delkonklusion

Det fremgår af vedtægterne § 3, 2. punkt: ”at varetage medlemmernes interesse, hvad angår forsyningsledninger til el, vand og kabel-TV, vej- og kloakanlæg, vejbelysning, fælles grønne områder og fællesanlæg i almindelighed.” Det betyder, at Kløverhavens ledningsnet for vejbelysning omfattes af Grundejerforeningen ansvar. Grundejerforeningen skal dermed varetage Ejerforeningens interesser i denne sag, jf. nærmere i det følgende.

Indledning

Curia Advokater, en del af KLAR Advokater, er anmodet om at undersøge, hvorvidt det er ansvaret for udbedring, herunder drift og vedligeholdelse for vejbelysning henhører under Ejerforeningen Kløverhaven, Søndergård Syd Grundejerforeningen eller 3. part.

I det følgende vil der blive foretaget en nærmere undersøgelse og vurdering af, hvor ansvaret for den løbende drift og vedligeholdelse af vejbelysning henhører.

Med henvisning til ovennævnte er sagen ”skåret sagen til” ud fra de dokumenter, der er modtaget. Jeg foreslår, at I læser det igennem, og vender tilbage, når det passer for en opfølgning eller videre drøftelse.

Twisten

Twisten er mellem beboere Søndergårds Alle 160 – 198, Ejerforeningen Kløverhaven (herefter Ejerforeningen) og Grundejerforeningen Søndergård Syd (herefter Grundejerforeningen), idet en del af gadebelysning der er placeret hos Ejerforeningen har været ude af funktion siden august 2017.

Ejerforeningen og Grundejerforeningen er uenige om, hvem der er ansvarlig for udbedring af manglede eller ansvarlig for den videre proces omkring udbedring af vejbelysningen.

Sagens parter

Grundejerforeningen Søndergård Syd er, i henhold til gældende lokalplan nr. 102.2 for Ballerup Kommune, grundejerforening for samtlige ejere af det ”landskabelige” boligområde, herunder området som omfatter den frivillige ejerforening Kløverhaven.

Ejerforeningen Kløverhaven er en frivillig ejerforening, CVR nr. 30845048 og altså jf. lokalplanen medlem i Grundejerforeningen Søndergård Syd.

Det historiske forløb omkring Grundejerforeningen, Ejerforeningen og Kommunen (bygherre) og entreprenøren er ikke klart belyst og ligeledes er overgangen af fællesarealer og vilkår herfor ikke klart belyst og kan påvirke det videre forløb.

Sagens faktiske forhold

Vejbelysning Kløverhaven

Det er ubestridt, mellem parterne, at der er fejl ved vejbelysningen.

I e-mail af 4. juni 2017 fra elektriker Anders Klavsens redegøres for konstaterede kabelfejl for udvendig belysning i Kløverhavens ledningsnet. Det er Grundejerforeningen, der har indhentet elektriker vurderingen.

Elektriker Anders Klavsens konklusion af Kløverhavens ledningsnet er, at kablerne ligger i stabilgrus og ikke afretningsgrus og at man har kørt med tunge maskiner over kablerne hvilket har medført at de forholdsvis store og skarpe sten der er i stabilgrus har beskadiget kablerne

Anders Klavsens anbefaling er at udskifte de kabel strenge, der er målt fejl på.

1.

Det fremgår ikke af sagens dokumenter hvornår kabler til vejbelysningen er nedgravet, og hvornår vejbelysningen er færdigetablet.

2.

Kronologisk gennemgang af det fremsendte materiale

a) Bestyrelsesmødereferater

- På bestyrelsesmøde af 2. februar 2012 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 9, men der fremgår ikke noget indholdsmæssigt.
- På bestyrelsesmøde af 15. marts 2012 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 9. Dette vedrører reparation af gadelampe på Vaseholmen.
- På bestyrelsesmøde af 10. april 2013 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 2. Dette vedrører reparation af gadelampe på Vaseholmen.
- På bestyrelsesmøde af 1. maj 2014 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 2. Dette vedrører reparation af gadelampe på Vaseholmen.

- På bestyrelsesmøde af 12. juni 2014 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 2. Dette vedrører reparation af gadelampe på Vaseholmen.
- På bestyrelsesmøde af 22. januar 2015 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 2, citat: *"Lidt belysningsfejl: Der er muligvis kabelfejl i Kløverhaven, vi afventer installatørens tilbagemelding."*
- På bestyrelsesmøde af 3. marts 2016 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 4, citat: *"Henvendelser om gadelamper fra både Kløverhaven og Vaseholmen."*
- På bestyrelsesmøde af 19. maj 2016 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 2, citat: *"Beskadede lamper er indberettet til BK som fortæller at reservedele er bestilt."*
- På bestyrelsesmøde af 18. januar 2017 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 9, citat: *"Beboere i Kløverhaven finder belysningen mangelfuld ved udgangen fra deres affaldsbeholdere til stien. Kommunen er kontaktet og en el-mand og lystechniker vil se nærmere på dette."*
- På bestyrelsesmøde af 8. marts 2017 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 6, citat: *"Stibelysning v. Kløverhaven: Kommunen har målt belysningen og fundet at det var berettiget at etablere ekstra stibelysning på stedet."*
- På bestyrelsesmøde af 9. august 2017 er vejbelysning medtaget i referatet, pkt. 4, citat: *"Kløverhavens ledningsnet Ifølge elektriker Anders Klavsens rapport er der tilsyneladende tale om en skjult fejl i entreprenørens ledningsnet. Derfor er det i første omgang et anliggende som bør rettes mod den pågældende entreprenør, som har udført ledningsnettet."*
- På bestyrelsesmøde af 20. september 2017 er vejbelysning, Kløverhavens ledningsnet, medtaget i referatet, pkt. 6, men der fremgår ikke noget indholdsmæssigt.

b) Generalforsamlingsreferater

- I generalforsamlingsreferatet af 27. april 2006 er der i punkt 6 c) stillet spørgsmål om gadebelysning, men forholdet omtales ikke yderligere.
- I generalforsamlingsreferatet af 26. april 2007, i formandens beretning, fremgår at vejbelysning er mangelfuld.
- I generalforsamlingsreferatet af 23. april 2008 er forhold omkring vejbelysning ikke nævnt.
- I generalforsamlingsreferatet af 30. april 2009, i formandens beretning, fremgår det at grundejerforeningen ikke vil overtage veje inden (fælles) områderne er tilfredsstillende færdiggjort.
- I generalforsamlingsreferatet af 23. april 2010 er forhold omkring vejbelysning ikke nævnt (det bemærkes, at jeg ikke har modtaget formandens beretning for denne generalforsamling).
- I generalforsamlingsreferatet af 6. oktober 2011 er forhold omkring vejbelysning ikke nævnt. Der er dog redegjort for drøftelser mellem grundejerforeningen og Ballerup Kommune vedrørende overdragelse af veje og områder.
- I generalforsamlingsreferatet af 25. oktober 2012 er forhold omkring vejbelysning ikke nævnt. Der er dog redegjort for drøftelser mellem grundejerforeningen og Ballerup Kommune vedrørende overdragelse af veje og områder.

- I generalforsamlingsreferatet af 24. oktober 2013, fremgår det at bestyrelsen for Grundejerforeningen Søndergård Syd har indgået forlig med Ballerup Kommune og underskrevet overdragelsesdokumentet for fællesarealerne. Det fremgår endvidere af generalforsamlingsreferatet af 24. oktober 2013, at forliget er indgået efter meget skriveri og en del møder, før end der blev opnået enighed.
- I generalforsamlingsreferatet af 29. oktober 2014, fremgår det at ”De nye fællesarealer er tilskødet grundejerforeningen”. Det fremgår endvidere af generalforsamlingsreferatet af 29. oktober 2014, at overdragelsen af arealerne er sket i forhandlinger mellem Ballerup Kommune til Grundejerforeningen Søndergård Syd, hvorfor det må lægges til grund, at forhold omkring vejbelysning har indgået i disse forhandlinger.
- I generalforsamlingsreferatet af 29. oktober 2015 er forhold omkring vejbelysning ikke nævnt. Budget og resultat for belysning El og vedligehold belysning fremgår dog af referatet.
- I generalforsamlingsreferatet af 20. oktober 2016 er forhold omkring vejbelysning ikke nævnt.
- I generalforsamlingsreferatet af 25. oktober 2017 er anmodning om vejbelysning ved udkørslen til Søndergårds Alle omtalt.

3.

Ballerup Kommunes overdragelse af ”de nye fællesarealer” på i alt 36.152 m² heraf 10.374 m² veje til Grundejerforeningen Søndergård Syd sker i 2013/2014.

4.

Grundejerforeningen har en vejfond.

Det bør afklares om vejfonden omfatter vedligeholdelse af vejbelysning?

Sagens juridiske forhold

Grundejerforenings vedtægter regulerer forholdene i foreningen og udgør det man kan kalde ”foreningens lov”.

Det fremgår af vedtægterne § 3, 2. punkt: ”at varetage medlemmernes interesse, hvad angår forsyningsledninger til el, vand og kabel-TV, vej- og kloakanlæg, vejbelysning, fælles grønne områder og fællesanlæg i almindelighed.” Det betyder, at Kløverhavens ledningsnet for vejbelysning omfattes af Grundejerforeningen ansvar. Grundejerforeningen skal dermed varetage Grundejerforeningens interesser i denne sag.

Grundejerforeningen har ikke grundlag for, i dag, at afvise ansvaret for at håndtere sagen – dog således at Grundejerforeningen skal afklare om, der er grundlag for at få udbedret eller betalt manglerne fra 3. part, herunder entreprenøren som angiveligt har udført arbejdet mangelfuldt eller bygherre/Kommunen i forbindelse med overdragelsen af arealerne.

Hvorvidt der er tale om skjulte fejl i ledningsnettet, som bygherre har overtaget fra entreprenør, med dertil hørende mulighed for at gøre krav gældende mod entreprenøren eller

bygherren afhænger af flere forhold, herunder bl.a. hvornår der er sket aflevering af entreprisen og på hvilke vilkår, men det ændrer ikke ved, at det er Grundejerforeningen, der er ansvarlig for vejbelysningen i Kløverhaven, jf. vedtægterne § 3, 2. pkt.

Jeg skal for en god ordens skyld bemærke, at der af det fremsendte ikke fremgår noget vedrørende afleveringsforretning for vejbelysningen i Kløverhaven, herunder hvem der er entreprenør, og hvem der er bygherre og overordnet er der således kun et begrænset grundlag for at vurdere, hvordan Grundejerforeningen er stillet i forhold til et eventuelt søgsmål, reklamationsag, mod entreprenøren og/eller bygherre.

Der er flere forhold, som kan være relevante at undersøge og afklare i denne sag. Det bør straks afklares, om der kan rettes krav mod entreprenøren, som har udført kabelarbejdet med vejbelysningen, hvilket dog forudsætter at elektrikerens vurdering af manglerne er holdbare. Et andet spørgsmål er, om der er indtrådt forældelse og/eller om indsigelsesbeføjelserne er bortfaldet, idet muligheden for at rejse et krav så er mindre sikkert. Overvejselsen af, om der kan gøres krav gældende mod entreprenøren, herunder om de af elektriker Anders Klavsen påståede forhold kan bevises, og om forholdet med stabilgrus er i strid med god håndværksmæssig standard ved nedlæggelse af kabler i jorden vil være udslagsgivende for et eventuelt krav/søgsmål. Det vil også kræve en afklaring af, om bygherren kan holdes ansvarlig – bygherren antages at være kommunen, men dette forhold er ikke klart belyst i materialet og det historiske forløb og vil således kræve en yderligere undersøgelse.

Jeg skal endvidere henvise til, at mange grundejerforeninger har tegnet forsikring med retshjælpsdækning, hvorfor det er relevant at undersøge muligheden for at få forsikringens dækningstilsagn i tilfælde af, at der anlægges en sag ved retten.

I forhold til muligheder for at finansiere udbedringen af el-kablerne kan det måske være relevant at undersøge, om vejfonden dækker herfor.

På baggrund af det fremsendte er Grundejerforening Søndergård Syd ansvarlig for sagens videre forløb i henhold til foreningens vedtægter. Dette betyder ikke, at Kløverhaven ”bare kan læne sig tilbage” og afvente at sagen bliver løst. Der kan med rette være behov for et tæt samarbejde, herunder kan Kløverhaven evt. bidrage med noget til sagens løsning, men ansvaret (og den juridiske partsrolle) påhviler Grundejerforening Søndergård Syd, herunder også det økonomiske ansvar.

Det videre forløb

Det er min anbefaling, at Ejerforeningen snarest muligt mødes med Grundejerforening, og får etableret et samarbejde i sagen – eventuelt således at de berørte parter fra Ejerforeningen udstyres med et mandat af Grundejerforeningen i et udvalg eller en arbejdsgruppe med henblik på at føre sagen videre.

Det er vigtigt at undersøge muligheden for evt. at gøre krav gældende mod entreprenøren, som har udført kabelarbejdet, herunder om der er indtrådt forældelse og om det kan bevi-

ses, at arbejdet er udført i stridt med god håndværksmæssig standard. Hvis der skal rejses krav mod entreprenøren, så skal det ske snarest muligt. Samme gør sig gældende i forhold til en afklaring overfor bygherre (kommunen).

Det er ligeledes vigtigt, at Grundejerforening Søndergård Syd anerkender ansvarsområdet for ledningsnettet for Kløverhavens udvendige belysning, så der ikke opstår tvivl om ansvar i sagen, herunder hvis der sker fejl eksempelvis indtræder forældelse.

Såfremt Grundejerforeningen i strid med vedtægterne ikke vil varetage Ejerforeningens interesser i sagen med henblik på afklaring og udbedring af problemerne med vejbelysningen kan Ejerforeningen se sig nødsaget til at føre en sag mod Grundejerforeningen med et anerkendelsessøgsmål, hvori Grundejerforeningen forpligtiges til at anerkende, at de skal tage ansvaret til sig – enten ved at udbedre problemerne med vejbelysningen eller føre en eventuel sag mod bygherre (kommunen) eller entreprenøren om udbedring af problemerne ved vejbelysningen, hvis der er grundlag herfor.

Som et alternativ må det overvejes ud fra en foreningsmæssig tilgang at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvis mandat og grundlag herfor kan opnås i forhold til vedtægterne, med dette punkt og bestyrelsen i Grundejerforeningens håndtering heraf, som punkt på dagsordenen.

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger er du meget velkommen til at kontakte mig

Med venlig hilsen
Daniel James Pedersen, advokat