



ADVODAN

Grundejerforeningen Højgårdstøften
Formand Erik Møllerup
Højgårdstøften 29
2630 Taastrup

GLOSTRUP

Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup

Tlf: se direkte nr.
Fax: 4343 0072

www.advodan.dk

Dato 22. marts 2017
Sag nr. 506-159404

Advokat Hans Christian Færch
(L)
hacf@advodan.dk

Sekretær
Dorte Roepstorff/hcf
Dir. tlf. 4614 5033
doro@advodan.dk

Vedligeholdelse af fælles vandledninger i Grundejerforeningen Højgårdstøften

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Højgårdstøften har efter det oplyste ved flere lejligheder fået spørgsmål fra medlemmerne om, hvem som har ansvaret for vedligeholdelse af de fælles vandledninger som deles af flere rækkehuse.

Jeg er derfor blevet bedt om at undersøge og besvare spørgsmålet.

Den oprindelige områdedeklaration, som er tinglyst den 9. marts 1968 i forbindelse med udstykningen, indeholder efter min opfattelse svaret.

Deklarationens punkt 13, afsnit II, "Hovedvandledning", 3. afsnit lyder således:

Vedligeholdelse af fællesvandledninger fra skydeventiler ved hovedvandledning i Højgaardstøften over parcellerne og gennem rækkehusene påhviler i forening de parcelhusejere, for hvem ledningerne er fælles og parcelejerne er pligtige at tåle de med ledningernes vedligeholdelse og reparationer forbundne ulemper. Udgifterne herved fordeles ligeligt mellem disse parcelejere.

Dermed er det præciseret, at denne specifikke forpligtigelse er et anliggende alene mellem de respektive ejere.

Da deklARATIONsteksten er tinglyst og så præcist regulerende som tilfældet er, mener jeg, at en fortolkning fører til, at disse vandledninger heller ikke falder ind under grundejerforeningens ansvar og mere generelle formålsbestemmelse, dvs. § 2.

Jeg har her lagt til grund, at dette tinglyste vilkår ikke senere er ændret - eller at vandforsyningsselskabet skulle have tilbudt at overtage vedligeholdelsesforpligtigelsen helt frem til det enkelte rækkehus.

Endelig har jeg lagt til grund, at grundejerforeningen siden dens stiftelse heller aldrig har afholdt udgifter til vedligeholdelse af sådanne vandledninger.

Poul Jost Jensen (H)
Torben Thomasen (L) HD
Steen Moesgaard (H)
Rolf B. Ledertoug (H)
Henrik Bartels (H)
Hans Christian Færch (L)
Rikke Frødstrup (L)
Karina Lind Bertelsen
Kristian Weber
Søren Aagaard (H)
Lise Aagaard
Peter Ølholm (H)
Michael Harms (H)

CVR 28 84 87 06

Afdeling:
Advodan Taastrup
Marievej 1D
2630 Taastrup

Nordea
2217-0563 519 096
SWIFT/BIC NDEADKKK
IBAN DK9620000563519096

Danske Bank
4440 - 4440 500 242

På alle indbetalinger anføres sagsnr



Derfor er det de rækkehusejere, som deler vandledning, der skal blive enige om, hvornår vedligeholdelse skal ske, og hvordan man rent praktisk sørger for, at hver ejer betaler sin forholdsmæssige andel af udgiften.

Grundejerforeningen eller dens bestyrelse har ingen påtaleret eller myndighed til at afgøre sådanne spørgsmål.

I deklarationen punkt 16 står der, at Høje Taastrup Kommune og Taastrup Vandværk har påtaleret i forhold til punkt 13, II (bestemmelserne om vandledninger), hvorfor en ejer kan forsøge at henvende sig hertil i første omgang, men jeg vil stærkt formode, at de nævnte parter begge vil svare, at de ikke mener, at deres påtaleret rækker så langt som til at være dommer i privatretlige stridigheder.

Erfaringsmæssigt kan sådanne bestemmelser derfor i praksis være ganske vanskelige at håndtere, fordi der ofte kan være uenighed om, hvornår det er hensigtsmæssigt eller påkrævet at foretage vedligeholdelse ved f.eks. tilkalkning/indsnævring eller ved konstateret tæring, *inden* et brud finder sted.

Der findes ingen lette svar, hvis de berørte ejere ikke selv i mindelighed kan finde en løsning.

Går en dialog i hårdknude, kan en ejer vælge at gå til de civile domstole for med bindende virkning at få fastslået, om vedligeholdelse må anses for at være påkrævet (i situationer hvor bruddet ikke allerede er sket).

I forbindelse med en retssag kan man bede retten om at udmelde en sagkyndig som uvildig skønsmand, der kan udtale sig om, hvorvidt restlevetiden må anses for at være så beskeden, at udskiftning af vandledningen må anses for påkrævet og herunder få svar på, hvordan det kan løses, og hvad det omtrentlig vil/bør koste.

Med en skønsmandsvurdering i hånden kan man få dømt en ejer på ledningsstrækket til at anerkende, at denne er forpligtet til at deltage i udgiften. Og vælger den "genstridige" til trods for dommen ikke at betale dennes andel af fakturaen, kan man gå til fogedretten for at få inddrevet beløbet.

Men den eller de, som bestiller arbejdet hos håndværkeren/entreprenøren, vil hæfte for fakturaens betaling i første omgang, og dermed også have risikoen for den "genstridiges" betalingsevne.

Er man ude i en situation, hvor der er sket akut brud på en vandledning, bør den ejer, som ønsker at de andre skal deltage i udgiften, "sikre beviset" for, at der er/var tale om en fælles vedligeholdelsesudgift.

Hvordan man gør det, afhænger af den konkrete situation og skade, men det må altid anbefales straks at tage fotos af ødelagte/tærede rør og omgående informere de andre på ledningsstrækket om forholdet (både ved personlig henvendelse og som brev/mail). Herunder bør udskiftede dele gemmes, ligesom man skal bede den udførende håndværker om at stille sig til rådighed for at give forklaring i retten i yderste konsekvens.

Hvor der er tale om en akutskade, som én eller flere ejere på ledningsstrækket ikke ønsker at betale til, må den som har lagt ud og sikret sig beviset gå til de civile domstole, for at få den eller de, som uberettiget "vægrer" sig, dømt til at betale.



Jeg er ikke klar over, om en ejer evt. kan få egen bygningsforsikring til helt eller delvist at dække for udgiften til en rørskade/brud under eget hus, det har jeg ikke taget stilling til. Det må undersøges fra gang til gang, men normalt kan man ikke forsikre sig mod manglende vedligeholdelse af fælles rør. At en ejer evt. skulle have held med at få en skade helt eller delvist dækket af forsikring, ændrer ikke ved det faktum, at der gælder en tinglyst deklaration for ejendommene, som siger at fælles vandledninger er et fælles anliggende.

At gå rettens vej er som bekendt både dyrt og ofte også langsommeligt, så opfordringen må til enhver tid være, at de enkelte ejere i grundejerforeningen tager en god og konstruktiv dialog om, hvordan og hvornår man får vedligeholdt vandledningerne mest hensigtsmæssigt.

Diskussionen skal her ikke gå på, om man er forpligtet til at deltage – for det er man. Som deklarationen er udformet, er det også min vurdering, at det er helt uden betydning, hvor på ledningsstrækket vedligeholdelsen er påkrævet eller skaden er sket. Ledningen er fælles helt ude fra hovedledningen (skydeventilen) og frem til det sidste rækkehus.

Med venlig hilsen



Hans Christian Færch



Taastrup, maj 2017

Til medlemmerne

Efter anmodning fra formanden jf., vedtægternes §12, indkaldes herved til EKSTRA ordinær generalforsamling i grundejerforeningen

Torsdag d. 15. juni 2017, kl. 19:00

I kulturcentrets lokale 3, Poppel Allé 12, 2630 Taastrup

DAGSORDEN:

- Genfremsættelse af det på den ordinær generalforsamling d. 04. april 2017 fremsatte forslag under pkt. D2 om anskaffelse af nyt legeredskab til kr. 165.000.

Forslaget fik 57% af stemmerne men ikke de krævede 2/3 dele. Da der var almindeligt flertal for forslaget (57%), genfremsættes det hermed til vedtagelse med bestyrelsens anbefaling.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

FULGMAGT:

Som medlem af grundejerforeningen



Højgårdstøften giver jeg/vi hermed

Højgårdstøften nr. _____

Navn / Efternavn

fuldmagt til at repræsentere mig/os på den ekstra ordinære generalforsamling torsdag d. 15. juni 2017

Højgårdstøften nr. _____

Underskrift

Bestyrelsen anbefaler...
at i år vil vi forny og forbedre vores legeplads med et nyt
legeredskab for ALLE børn



Pris for
redskab:
kr. 215.000

Rabat på kr. 50.000

Beskrivelse

- 90 x 90 mm pressure impregnated, laminated wood of pine, the top is protected with polypropylene and cap
- Foundations are made of metal, sheltering the wood from direct contact with the ground to prevent rot and extend the products life
- Antislip and waterproof plywood platform and climbing walls
- Shields and roofs made out of atmospheric condition resistant HPL polythene plates
- Stainless steel screws or covered screws with plastic caps
- No sharp edges or chinks that would pose a danger for jamming of the head, fingers or any other body parts
- Handrails and bars made out stainless steel 600 from
- Stainless steel slide with HPL polythene plate boards

Bestyrelsen anbefaler anskaffelse af nyt legeredskab:

Finansieringsforslag:

Prisen er	kr. 165.000
- Delt imellem de 262 parcelhusejere	kr. 630,00
dette forslår bestyrelsen at dele i 2 kvartaler (juli + oktober)	
- Opkræves pr. husstand (pr. gang)	kr. 315,00