

Grundejerforeningen Klosterbakken II
c/o formand Jørgen Eghoff
Klosterbakken 50
4400 Kalundborg

Jens Klokhøj (H)

Maria Kjærulff Berth (L)

J.nr. 30909.KM.JK.
Sekr. Kirsten Mehllbye
km@kadvokat.dk
Tlf. 59410101

Holbæk, den 9. juli 2020

deklaration og vedtægter for grundejerforeningen

Tak for jeres henvendelse.

Udgangspunktet for en vurdering af vedtægterne er grundejerforeningsdeklarationen, som indeholder bestemmelsen i § 3 om fælles anlæg. Denne grundejerforeningsdeklaration har de 2 foreninger som påtaleberettigede, men der ud over også Kalundborg Kommune.

Det vil sige:

Skal der laves ændringer i forhold til deklarationens bestemmelser, så indebærer det, at ikke alene de 2 foreninger skal give samtykke, men også Kalundborg Kommune.

Jeg vil foreslå, at man ændrer vedtægternes § 16, så bestemmelsen lægger sig tæt op ad deklarationens § 3.

Det betyder, at § 16 kommer til at lyde således:

Grundejerforeningen forestår inden for grundejerforeningens område drift, reparation og vedligeholdelse af forsynings- og afløbsledninger med tilhørende tekniske installationer, herunder vand-, varme- og kloakledninger, brønde, fordelingsmålere i det omfang, dette ikke varetages af de respektive forsyningselskaber. For varme-, vand-, og kloakstikledningers vedkommende ophører grundejerforeningens forpligtelser ved soklen på den enkelte bolig, herfra påhviler forpligtelsen alene ejeren.

Grundejerforeningen skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til ledninger og installationer m.v. med henblik på inspektion, reparation og fornyelse imod at retablere forholdene på ejendommen snarest muligt for grundejerforeningens regning.

De til enhver tid værende grundejere indenfor deklaraionsområdet er forpligtet til uden vederlag at tåle fremføring og nedlægning på grundejerforeningens foranledning og regning af enhver form for ledninger, kabler mv. samt opsætning af tekniske installationer mv. til brug for boliger indenfor deklaraionsområdet.

Ledninger, installationer m.v. skal placeres, så de så vidt muligt ikke indskrænker den enkelte ejendoms bebyggelsesmulighed, og skal af den enkelte ejendoms ejer stedse holdes fri for bebyggelse og bevoksning o.l. i en afstand af mindst 1 meter til alle sider.

Grundejerforeningen skal forestå drift, reparation og vedligeholdelse af gadebelysning i det omfang dette ikke varetages af andre.

De til enhver tid værende grundejere indenfor deklaraionsområdet er forpligtet til at tegne en rør- og stikledningsforsikring for de rør- og stikledninger, hvortil de enkelte grundejere har drift-, reparations- og vedligeholdelsesforpligtelsen. Medfører en forsikringsbegivenhed, at der for tegnet rør- og stikledningsforsikring skal betales en selvrisko af forsikringstageren, bæres udgiften hertil endeligt af den forsikringstageren.

Jeg går ud fra, at der er en righoldig praksis om, hvad der er stikledning og hvad der ikke er stikledning, idet det har været muligt i mange år at tegne stikledningsforsikringer.

Det er min opfattelse, at man ikke kan pålægge de enkelte andelshavere/grundejere reglen om at renholde egne afløbsstikledninger, idet det af deklaraionens § 3 fremgår, at drift og vedligeholdelse betales af grundejerforeningen.

Jeg har ikke forholdt mig til om dette forslag medfører konsekvensændringer andre steder i vedtægterne.

Jeg hører gerne, om mit forslag giver anledning til bemærkninger, herunder om I har brug for yderligere uddybning.

Med venlig hilsen

Jens Klokhøj
Advokat
jk@kadvokat.dk

