J.nr. 6450

Kære alle

Godt nytår.

Jeg har nu talt med vores advokat igen.

Åbenbart må jeg have misforstået noget tidligere, for Kristina mener vi bør skelne mellem fællesledninger (kloakker), der ligger på grundejerforeningens areal og fællesledninger, der ligger under de enkelte ejeres huse. Det bliver relevant i nedenstående listes punkt 8.

Status på Hulgaard Advokaters undersøgelser er som følger:

1. Efter at have læst korrespondancen m.v. med kommunen i 00’erne, er det Hulgaard Advokaters opfattelse at vi har anerkendt ejerskabet af fællesledningerne i etape 1 og 2. F.eks. skriver Allan Ohms d. 9. november 2006 til bestyrelsen (?) (Henrik Justesen og Michael Bertelsen, om, at der mangler ok på vedtægter fra kommunen og der skal ske stiftelse af spildevandslauget, men at det måske kan give problemer hvis ikke enighed. *”..fordi der pålægges en pligt, som går videre end det medlemmerne har kunnet forudse.* *Så må vi sige til kommunen, at deres krav om etablering af spildevandslaug ikke kan lade sig gøre.”*
2. Det samme gælder for fællesledningerne i etape 3, men kun fællesledningerne på grundejerforeningens matrikel. Det var hele tiden meningen at disse skulle overføres til grundejerforeningenOg der findes ingen protest da bygherren skrev det til grundejerforeningen at de nu var færdige med byggeriet og at kloakkerne nu var grundejerforeningens. Jeres daværende formand Bente Nielsen skrev 20. februar 2006 til Allan Ohms om vedtægter for spildevandslaug og advokat Jørgen Andersen: *”det er jo dem (Tueholm Gruppen, red.), der ejer fællesarealerne og dermed kloaksystemet og samtidig minde om, at kloakanlægget for deres boliger skal tinglyses”*. Deres advokat skrev den 11. april 2006 til Allan Ohms og Bente Nielsen: ”*Bemærk, at vi til vores nye byggeri har lavet nogle kloakker. Jeg går udfra, at disse skal indgå i spildevandslauget..”* og *”Tinglysning af de nye kloaker står vi selvfølgelig for. Restarealet skal tilskødes grundejerforeningen uden omkostninger til kr. 0,00”.*  I tidligere mail er restarealet beskrevet som fællesarealet og veje mv. (mail af 21. september 2006). . I september 2006 tinglyses deklaration i etape 3 hvoraf ledningsejer (Tueholmgruppen) skal reparere og udskifte ledningen. (Det er de to ledninger under de to bebyggelser). SE på kortet. ”deklareres i denne sag” går faktiske helt hen mellem den næste række huse som ikke er etape 3. 26. september 2006 er deklarationerne tinglyst på de matrikler, der er udstykket fra 10cy, dvs. 10 nye matrikler. Grundejerforeningen er ikke nævnt. Samme mail som nævnt under pkt. 1: *”Husk: vi skal have fællesarealet over til jer. Jeg forstår dette arbejde er i gang.”* Det ændrer intet at formalia nok ikke overholdt, f.eks. at der aldrig blev tinglyst adkomst.vedtægter?
3. Grundejerforeningen har hele tiden – gennem flere sager og gennem mange år – fået juridisk bistand og rådgivning. Vi kan ikke påstå at vi ikke kendte konsekvenserne eller lign. På bestyrelsens vegne skriver Just den 12. august 2004 til Allan Ohms: ”*Vi vil foretrække 2 sæt vedtægter:, alle 3 etaper skal med medlemmer af både foreningen og laug. Formålet er at forestå drift/vedligehold af kloakkerne. Ingen kender levetid og kostpris (det er derfor lauget etableres og der indbetales kontingent til dette). Du har naturligvis ret i at det ville være det rigtige med offentlige kloakker jfr. købsaftalerne; men den mulighed er ikke til stede i dag (som vi ser det.)* ”

Det ændrer heller intet at kommunen kan have begået fejl. Allan Ohms skriver til kommunen, Arkalo Møller den 12. januar 2005 vedrørende udkast til spildevandslaug: ”*At kommunen selv har bedt grundejerforeningen vælge denne model. At kommunen har nægtet at godkende vedtægter for grundejerforeningen med henvisning til at kloaksagen ikke er løst. ”*

1. Selv hvis man bortser fra ovenstående, så vil vi med stor sandsynlighed blive fældet på forældelse hvis vi anlægger sag mod kommunen
2. = Vi får ikke kloakkerne over til kommunen

(Mail fra kommunen af 16. august 2023: ” *Hjertebjærgparken udgør en stor samlet privat matrikel, med flere små private matrikler på. Alle spildevandsledninger der ligger på matr. nr. 10 cy og de små matrikler er privatejet. Spildevandsledningerne på matrikel 10 cy fungerer som hovedledning for de små privatejede matrikler. Holbæk kommune har på baggrund heraf en interesse i, at disse ledninger ikke nedlægges eller omlægges uden kommunens godkendelse. Som følge heraf er Holbæk kommune indsat som påtageberettiget på servitutten, hvilket dog ikke betyder, at Holbæk kommune er ejer af ledningerne.”)*

1. Ejere af huse i Hjertebjærgparken har alle betalt bidrag til kloaklaug (og senere lagt ind under bidrag til grundejerforeningen) i mange år uden at protestere. Derfor vil man ikke komme nogle vegne med at påstå at man ikke er med i kloaklauget (senere grundejerforeningen). Se mail under pkt. 3 og tidligere mail fra mig den 1. november 2023: Mette (bestyrelsesmedlem) har undersøgt og konstaterer at ejerne i etape 3 har betalt bidrag til Spildevandslauget i årevis.
2. Grundejerforeningen ejer altså alle fællesledninger på fællesarealer, men ikke under etape 3 (deklarationens ledning AAA og BB) eftersom udgangspunktet altid er, at man selv ejer alt under sin ejendom med mindre ejerskabet overføres til andre. Der er ingen dokumentation for at ejerskabet er overført til andre. Da Tueholm-gruppen delte den daværende matrikel i 10 grunde og solgte til 10 nye ejere, så følger kloakken altså  som udgangspunkt med.  Deklarationen fra det gamle ene matrikelnummer, der nu er blevet til 10 huse/etape 3 siger at kloak bliver lagt ud på de 10 nye matrikelnumre. Der er intet nævnt om et spildevandslaug. Grundejerforeningen er ikke påtaleberettiget eller medunderskriver eller nævnt. Man kan ikke give grundejerforeningen en forpligtelse i deklarationen men ikke skrive grundejerforeningen ind i den.  Deklarationen siger at kloakken skal henligge uforstyrret og at man skal give ejer ret til at reparere om nødvendigt. Se også mine henvisninger i pkt. 3**HVAD SKRIVER JEG OM DETTE ???**
3. Grundejerforeningen har flere gange gennem årene betalt for at få spulet fællesledning i etape 3. Men selv om det kan være et issue, så bør det vægte højere at der er tinglyst servitut med forpligtelse for ”ledningsejer” som oprindelig var adkomsthaver og ingen har opponeret mod den i alle år. At det aldrig har været undersøgt om grundejerforeningen burde betale for spuling under etape 3, men skiftende bestyrelser ikke har vidst bedre, det mener Hulgaard Advokater ikke kan vægte stærkere end en tinglyst deklaration hvor det bestemmes af kloak deles ud på alle 10 matrikler. GF har et regreskrav mod de ejere vi har betalt for – men det er sandsynligvis forældet for næsten alle regningerne. Det må vi undersøge.

Derfor skal vi lave en plan for hvad vi gør nu. Jeg foreslår følgende:

1. Meddelelse til alle grundejere om resultatet af vores undersøgelser (Mikael laver udkast som bestyrelsen godkender)
2. Mikael har bedt om regning fra advokaten, så udgiften kommer med i 2023-regnskabet
3. Fællesledningen under matrikler i etape 2 er jfr. tinglyst servitut den enkeltes ansvar klagers hus tilhører klager, så vi gør ikke mere i relation til evt. lunke. Vi afventer om vi hører mere fra klagers advokat.
4. Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen at begynde at spare op til vedligeholdelse af kloakker fremover
5. Bestyrelsen undersøger om beslutningen at sammenlægge spildevandslaug og grundejerforening kan omgøres eftersom den var ulovlig. Husk også notatet fra Winsløv.
6. Hvis beslutningen ikke kan omgøres, udarbejder bestyrelsen vedtægter for spildevandslaug (der ligger næsten færdige vedtægter)
7. Vedtægter for spildevandslaug og grundejerforening skal godkendes af Holbæk Kommune
8. Stiftende generalforsamling i spildevandslaug (hvis beslutningen om sammenlægning ikke kan omgøres) Som tidligere drøftet (og vurderet af både Allan Ohms og Winsløw kræver det enighed.)
9. Hannes nye ledning ligger anderledes end den tinglyste deklaration viser og derfor måske på fællesareal. Det skal godkendes og tinglyses deklaration om.