

Forslag til afstemning på generalforsamlingen i 2024.

Jeg ønsker en afstemning om ændring af vedtægten §10 punkt 10.1.

Dette punkt i vores vedtægter trænger til en præcisering, så det er tydeligt hvilken vedligeholdelse indenfor medlemmets parcel, der pålægges det enkelte medlems ansvar, og hvilken vedligeholdelse der pålægges foreningens ansvar.

Årsag til forslag:

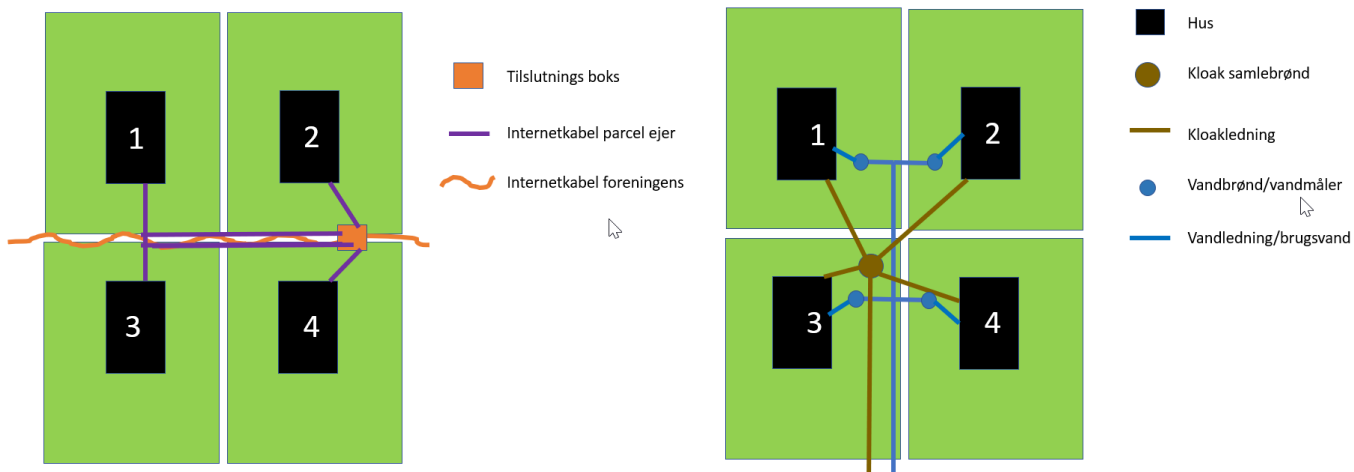
I vedtægten §10 punkt 10.1 står der:

§ 10 Vedligeholdelse

10.1 Al vedligeholdelse inden for de enkelte parceller påhviler det medlem, der har eksklusiv brugsret hertil.

Umiddelbart er denne paragraf ligetil. Det der er inde på en parcel, som udelukkende benyttes af et medlem, skal vedligeholdes af dette medlem.

Nogle medlemmers internet kabel skal trækkes igennem nabos parcel eller i skel, for at blive forbundet til foreningens tilslutningsboks, så en del af dette kabel er derfor ikke på medlemmets egen parcel. Tilsvarende gælder dele af medlemmets kloakstikledning, der går fra egen parcel til fælles samlebrønd, hvor samlebrønden er placeret på naboparcel. Denne stikledning er medlem ansvarlig for, inklusiv den del der ligger på naboparcel, hvor den er tilsluttet fælles samlebrønd. Her har medlem ansvar for drift og vedligehold af stikledningen da denne ejes af medlem, også selvom dele af denne stikledning ikke ligger indenfor medlemmets egen parcel. Tilsvarende gælder også for brugsvandet.



Lovgivning vedr. spildevand: Af spildevandsbekendtgørelsen fremgår det af § 12, at en grundejer har pligt til for egen regning at tilslutte sig forsyningsselskabets kloaksystem, når der er ført stikledning frem til grundgrænsen.

Kapitel 6

Tilslutning af spildevand til spildevandsanlæg

§ 12. Inden for et i spildevandsplanen fastlagt kloakopland for spildevandsanlæg, der er ejet af et spildevandsforsyningsselskab, er grundejerne forpligtede til for egen regning at tilslutte spildevand til spildevandsanlægget gennem lukkede ledninger, når der er ført stikledning frem til grundgrænsen. jf. lovens § 28, stk. 4.

En undtagelse af dette ansvar er husets stikledning fra hus til kloaksamlebrønd, der udføres af en autoriseret kloakmester og betalt af husejer i forbindelse med byggeriet af huset. Dette ejerforhold hos hver parcel fremgår af byggesagerne i Dragør kommunes filarkiv.

Ifølge lovgivningen er det matrikelejerer, der er ansvarlig for de fælles kloakledninger og samlebrønde. Da vi allesammen ejer en andel af matriklen, har vi et fælles ejerskab, og dette forhold bør håndteres af foreningens budget.

Uoverensstemmelse mellem medlemmer og Bestyrelsens fortolkning af vedtægten:

Jeg og 3 andre medlemmer har siden Maj 2023 haft en uoverensstemmelse med bestyrelsen vedr. ansvaret for en af foreningens fælles kloakledninger. Bestyrelsen anvender §10 punkt 10.1, som argument og mener at fælles kloakledninger samt samlebrønde hører under vedligehold af parcellen.

Bestyrelsen forlanger at vi 4 medlemmer, der deler samlebrønd, skal finansiere udgiften i forbindelse med en tilstopning i fælles kloakledning, da det umiddelbart kun er os 4 medlemmer, der er påvirket af tilstopningen. Hvis man fortsætter med denne fortolkning af vedligehold, så betyder det at vi bevæger os henimod en politik i foreningen, hvor bestyrelsen, vurderer hvilke medlemmer, der bliver berørt af foreningens fælles vedligehold, og derfor er det kun de berørte medlemmer, der skal betale for udgiften. Den udvikling i forvaltning af foreningen er jeg meget uenig i.

Udover samlebrønd og fælles kloakledninger ligger der også fælles vandledninger til brugsvandet på parcel. I skel ligger der fælles internet kabel. Monterings boks, som hver have tilkobles, ligger også i skel og deles af flere medlemmer. El skabe ejes af Radius, og de enkelte sikringer i skabet ejes af hver parcel.

Med samme logik som tidligere kan udgiften til et brud på vandledningen, f.eks. i den nordlige del af en gang, pålægges de berørte medlemmer, der får vand fra denne, uden at det påvirker foreningen, og således kan vi fortsætte med at flytte en fælles udgift til de umiddelbart berørte medlemmer. Hvor efterlader det fællesskabet og bestyrelsens forvaltning af foreningen?

I 2023 var der budgetteret med 50.000kr til kloakanlæg og der er kun brugt 4.593kr.

10

NOTER

	2023	Budget 2023	2022
4 FÆLLESAREALER OMKOSTNINGER:			
Vedligeholdelse grønne områder	44.636	50.000	28.785
El - fælles arealer	26.272	40.000	37.599
Vedligehold veje og stier	20.459	50.000	2.326
Anskaffelser grønne områder	614	0	3.618
Gartner	0	0	0
Drift af maskiner	4.343	0	0
Vandforbrug toiletbygning	0	0	3.672
Rengøring	19.075	20.000	14.320
Vandlækage	0	0	30.617
Affaldshåndtering	103.405	75.000	71.310
Kloakanlæg	4.593	50.000	83.394
Wifi-anlæg	25.911	0	0
Rottebekæmpelse	0	0	2.078
Snedker	10.000	0	0
Låseservice	0	5.000	5.875
Skadedyr	1.741	0	
Elektriker	3.981	0	7.642
Fællesarealer omkostninger i alt	265.030	290.000	291.235

I det nye budget for 2024 er der også budgetteret med 50.000kr til kloak arbejde.

Vedligeholdelse	
Snedker/Tømrer	10.000,00
Elektriker	5.000,00
Kloakarbejde	50.000,00
Vedligeholdelse fællesarealer	200.000,00
Vedligeholdelse og nyanskaffelser IT	50.000,00
Drift af maskiner	5.000,00
Haveredskaber	25.000,00
Drift beboerlokale	40.000,00
Nyttehaver - udgifter	5.000,00
MIK	34.000,00
MAK	16.000,00
Total	440.000,00

En akut udkørsel fra Kloagger i weekenden med lokal rabat koster 2400kr + moms. Det svarer til at der fra hvert medlemskontingent anvendes **9,10kr** inkl. Moms til en akut udkørsel i weekenden. Et udkald i hverdagene indenfor normal arbejdstid koster med lokal rabat ca. 1200 + moms.

Forslag til afstemning:

Ændring i vedtægternes §10 punkt 10.1, hvor ordlyden ændres til følgende.

Al vedligeholdelse indenfor de enkelte parceller påhviler det medlem, der har eksklusiv brugsret hertil. Fælles emner som kloak samlebrønd, fælles kloakledning, fælles brugsvandsledning og fælles internetkabel vedligeholdes af foreningen.

Hvis der stemmes ja, ønsker jeg at bestyrelsen beskriver nogle tydelige retningslinjer for hvordan vedligehold og drift af foreningens fælles samlebrønd, kloakledninger og brugsvands ledninger håndteres af medlemmerne på lige fod, som det er beskrevet for affaldshåndteringen.

Med Venlig Hilsen

Tanja Bruun, have 132