
FORSLAG VEDR. KANTSTENE

Kort opridsning

RH Udvalget (20, 22 og 26) foreslår, at der sættes yderligere fokus på spørgsmålene 17, 18 og 19 i ovennævnte skønserklæring og dermed kun koncentreret om kantstenshøjden i Grundejerforeningens (herefter kaldet GF) Rørhaven. Idet RH Udvalget ikke mener at GF bestyrelse har haft hjemmel til at godkende fællesarealerne vedrørende kantstenen, jf. GF vedtægter stk. 7, §23.

GF bestyrelse har til Lind og Risør godkendt udførelsen af kantstene, som ifølge syns og skønsrapport viser sig ikke at være udført korrekt. Dette til trods for at RH-udvalget anmodede GF bestyrelse om at afvente med denne godkendelse. Denne godkendelse vil efter syns- og skønsrapporten medføre grundejerforeningen en ekstraomkostning på omkring kr. 600.000. RH-udvalget ønsker at mindske denne udgift mest muligt og har derfor kontaktet GF bestyrelse med henblik på i fællesskab at få løst denne opgave. GF bestyrelse har desværre ikke ønsket at medvirke og samarbejde omkring dette.

GF vedtægter stk. 7, §23 - "Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling."

Det mener RH Udvalget ikke er i orden og vil derfor indstille til at GF bestyrelse pålægges at gå mod Lind & Risør for gøre at Lind & Risør opmærksom på at den tidligere indgåede aftale ikke er bindende.

BAGGRUND

På baggrund af **Skønserklæring af 14. januar 2020** i sagen Journal nr.: BS-29768/2018-ROS og BS Mia Nielsen m.fl. mod Lind & Risør A/S og Lind & Risør A/S mod AC Tone Byg 2001 ApS.

Spørgsmål 17: Skønsmanden bedes undersøge lysningshøjden på kantsten ud for de enkelte ejendomme og på baggrund heraf oplyse, hvorvidt det kan konstateres, at der består en for lav lysningshøjde.

Svar på spørgsmål 17: Skønsmanden har foretaget kontrolmålinger af lysningshøjder på samtlige vejstrækninger på boligøen. Højderne ligger primært i området mellem 10 og 70 mm. Største lysningshøjder er målt i forbindelse med vejbrønde, hvor der er etableret fald til disse. Langt de fleste steder er lysningshøjden således 20 – 40 mm. Ved indkørsler er lysningshøjden 10 - 30 mm. Kantsten er udført som skarpkantede granitkantsten.

Eksempler på kantsten fremgår af Erklæringsbilag 8.

Det fremgår af lokalplan 13.37 at veje skal udlægges som private fællesveje. Endvidere fremgår det at veje, stier og parkeringsarealer skal udføres med god tilgængelighed for alle.

Greve kommune ses ikke at have specifikke krav til udførelse af veje, herunder kantsten.

Ofte ses krav til opbygning af vejprofil i lokalplaner. Lokalplan 13.37 indeholder ingen specifikke krav til vejprofil.

Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejde 2015 stiller ikke specifikke krav til lysninger på kantsten. Vejdirektoratet har en række anbefalinger til udførelse af vejprofiler. For bykørebaner anbefaler VD at lysningen er mellem 50 og 120 mm. Hvor der er rendestensfald skal lysningshøjden holdes inden for dette interval. Københavns

kommune har en tjekliste, der skal sikre gode forhold for efterfølgende vejdrift. Denne angiver at lysningshøjden skal være min. 120 mm mellem kørebane og cykelsti og min. 120 mm mellem kørebane og fortov.

Vurderet ud fra vejledninger for etablering af veje med kantsten er den udførte lysningshøjde ikke tilstrækkelig. Det må samtidig konstateres, at der ikke foreligger konkrete regler på området, hverken lokalt eller nationalt.

Det skal bemærkes at der heller ikke, ud fra det fremlagte materiale, ses at foreligge et krav til etablering af kantsten på de pågældende veje.

Spørgsmål 18: I tilfælde af skønsmandens bekræftende besvarelse af spørgsmål 17, anmodes skønsmanden om at angive følger og konsekvenser af det konstaterede forhold. Skønsmanden anmodes endvidere om at beskrive, hvorledes de pågældende problemer kan afhjælpes samt anslå de dermed forbundne omkostninger.

Svar på spørgsmål 18: Set ud fra et fagligt synspunkt har en kantsten på en villavej uden fortov alene til formål at skabe en permanent adskillelse mellem det asfalterede areal og rabatarealet af hensyn til plantevækst, udskridning af rabatmateriale mv., at sikre at regnvand på vejen forbliver på vejarealet samt at forhindre at parkering sker i rabatarealet.

Med en lysning på 20 – 40 mm vil der kunne opnås en god driftsmæssig adskillelse mellem det asfalterede areal og rabatten, men lysningshøjden vil ikke kunne forhindre parkering i rabatarealet.

En lysningshøjde på 20 – 40 mm vil ikke, ved ekstremregn, sikre at regnvand holdes på vejarealet.

En lysningshøjde ned til 20 mm vil betyde at der ved fornyet udlægning af slidlag skal af fræses langs kantstenene, med dertil følgende udgifter. Ud fra ovennævnte vurderes det ikke fagligt korrekt, når kantstenslysningen ikke opfylder VD's anbefalinger.

Såfremt alle formål med kantsten skal opfyldes, vil det være nødvendigt at hæve kantstenene uden for indkørselsområder, parkeringspladser samt for enden af vestvendte sideveje.

En hævnings af kantstenene, opmålt til 1.235 meter, vurderes at kunne udføres for kr. 580.000 ekskl. moms.

Spørgsmål 19: I forlængelse af skønsmandens svar på spørgsmål 17 og 18 anmodes skønsmanden om at vurdere, hvorvidt det udførte arbejde er fagmæssigt korrekt, i overensstemmelse med bygningsreglementet (BR 15) og sædvanlig god projekteringsskik.

Svar på spørgsmål 19: Ud fra besvarelsen af spørgsmål 18 ses det udførte arbejde ikke at være udført fagmæssigt korrekt, idet de primære krav til en kantstensløsning ikke ses at være opfyldt.

Ud fra besvarelsen af spørgsmål 17 ses det udførte arbejde ikke at være udført i henhold til god projekteringsskik, da arbejdet ikke opfylder de vejledninger, som man normalt arbejder efter.

TIL AFSTEMNING

1) Ikke bindende aftale

GF bestyrelse har godkendt fællesarealer, herunder kantstenshøjden uden hjemmel i GF vedtægter stk. 7, §23, hvorfor RH udvalget indstiller til at GF bestyrelse, går mod Lind & Risør og gør opmærksom på, at den tidligere indgåede aftale om kantstenshøjden ikke er bindende, idet GF bestyrelsen ikke havde mandat til at træffe beslutningen. Lind & Risør er vidende omkring det manglende mandat, idet det er Lind & Risør der har udfærdiget vedtægterne.

Til afstemning:

Generalforsamlingen stemmer om, at GF bestyrelse pålægges at gå mod Lind & Risør for at tilbagetrække den tidligere indgåede aftale overfor Lind & Risør.

2) Arbejdsgruppe

Stemmes der for forslag 1, foreslår RH udvalget at GF bestyrelse umyndiggøres, kun omhandlende kantstenene/kantstenshøjden, og der nedsættes en arbejdsgruppe til at varetage opgaven om at gå mod Lind & Risør for at tilbagetrække den tidligere indgåede aftale jf. punkt 1.

Til afstemning:

Generalforsamlingen stemmer om, at der nedsættes en arbejdsgruppe til at varetage opgaven omkring kantstene/kantstenshøjde.

3) Dokumentation

Stemmes der for forslag 2, foreslår RH udvalget at GF bestyrelse er forpligtet til at udlevere al dokumentation der vedrører godkendelse af fællesarealerne som vedrører kantstene/kantstenshøjde.

Til afstemning:

Generalforsamlingen stemmer om, at GF bestyrelse er forpligtet til at udlevere al dokumentation der vedrører godkendelse af fællesarealerne som vedrører kantstene/kantstenshøjde.

4) Juridisk bistand

Stemmes der for forslag 1, 2 og 3, foreslår RH udvalget at der stilles økonomisk råderum, (beløb kr. 50.000, -) til den nedsatte arbejdsgruppe, til brug for eventuel juridisk bistand vedrørende tilbagetrækning af godkendelse af fællesarealerne omhandlende kantstene/kantstenshøjde.

Til afstemning:

Generalforsamlingen stemmer om, at den nedsatte arbejdsgruppe bemyndiges (beløb kr. 50.000, -) til eventuel juridisk bistand vedrørende tilbagetrække af den tidligere indgåede aftale overfor Lind & Risør.

5) Aktivering af bestyrelsesansvarsforsikring

Da der er tale om bestyrelsesansvar, foreslår RH udvalget, at GF bestyrelse kontakter forsikringen for skadesanmeldelse.

Til afstemning:

Generalforsamlingen stemmer om hvorvidt GF bestyrelse skal anmelde, godkendelse af fællesarealer vedrørende kantstene/kantstenshøjde, uden hjemmel i GF vedtægterne, til GF bestyrelsens ansvarsforsikring.
(Ikke aktuelt på nuværende tidspunkt, hvis punkt 1 ikke stemmes for.