

GRUNDEJERFORNINGEN TRIPPENDALSPARKENS GENERALFORSAMLING D. 22. MARTS 2023

FORSLAG

Fremlægge specificeret regnskab med fakturaer for affaldsøerne før godkendelse af regnskab. Hvad har de enkelte øer kostet. Hvad har containerne kostet. Har der været andre udgifter. Har tilbuddene holdt priserne. Samlet beløb. Hvilke poster er pengene taget fra, det fremgår ikke klart af regnskabet. (bestyrelsen har jo mulighed for at lave regnskabet på forhånd) Skulle forslaget blive nedstemt, har alle, altid lov til se bilag/fakturer.

Forhøje budgettet med 30.000kr til lys på affaldsøer.

Aftalen med HOFOR lægges ud på vores hjemmeside. Så alle har mulighed for at se hvilke rørledninger og kloakker HOFOR har ansvaret for og hvilke rørledninger og kloakker grundejerforeningen er ansvarlig for.

ELUDGIFTER **Fra bestyrelsens beretning 2015**

Albertslund Kommune har tilbudt selv at inddrive elforbruget for stibelysningen hos den enkelte parcel. Da der altid har været rod med elregningerne til os og derfor vanskeligt at indregne det nøjagtige forbrug i budgettet, har vi accepteret dette. Første opkrævning er 01.03.2016.

Til trods for, at det er bestyrelsen der har lavet aftalen med kommunen, og burde vide hvad aftalen indeholdt, er bestyrelsen forsæt med at fordele el udgiften mellem alle beboerne. El bør tages ud af fællesudgifter, da dele af grundejerforeningens beboere betaler for belysning af stier til kommunen og har gjort det siden 2016. I budgettet står en el udgift på 14.080 kr for 2022.

El 14.080 kr – 68 = 207,05 kr 14.080 kr – 43 = 327,44 kr Min mand og jeg betaler 192,50 kr til kommunen, hvilket jeg også formoder de grundejere som overgik til betaling til kommunen i 2016 også betaler. Alle i Pop ulige der har lamper på deres skure betaler til kommunen. Os der betaler el til kommunen, betaler også for belysning på p-pladsen ved Poppelhusene og stien langs haverne ved Pop 3 til 19. Derudover betaler vi til 5 lamper på stien langs Tjørnehusene og 1 på p- pladsen. Helt uacceptabelt at bestyrelsen mener vi skal betale dobbelt. Det burde have været rettet for længe siden.

Udover stibelysningen i Tjørnehusene og Poppelhusene lige nr, er Poppelhusene ulige numre også med til af betale til driften af den pumpebrønd der ligger i det grønne område ved nr 52. En pumpebrønd som kun fungerer for Tjørnehusene og Poppelhusene lige numre, og som er tilsluttet el nettet.

Hvordan virker en pumpebrønd?

En pumpebrønd opsamler kloakvand, når det regner kraftigt, og når kloaksystemet ikke kan nå at lede vandet væk hurtigt nok. **Når pumpebrønden er fyldt, bliver spildevand fra dit hus automatisk pumpet ud ved hjælp af en el-pumpe.** På den måde slipper du for oversvømmelse i din kælder.

I vores husorden står bla under installationer. **Det er forbudt at ændre på antenneinstallation. I tilfælde af problemer med de fælles installationer, stibelysning og hybridnet skal evt tekniskassistance rekvireres gennem bestyrelsen.**

Nu har vi ikke fællesantenne mere, men vores dræn er fællesinstallationer. Det er også forbudt for beboerne, at grave op over dræn for at lave sine egne løsninger på afvanding. Det er også forbudt at bestille/få spulet dræn af beboerne, hvis der er problemer med afvanding ved ens hus. Ved spuling ved Tjørnehusene og Pop lige kan pumpebrønden risikere at blive stoppet af det skidt og slam der bliver spulet ned i brønden, med risiko for at brønden blokeres, pumpen ødelægges, vandet stiger og løber ovenud.

Hvis der sker noget med fælles installationer pga af beboeres ændring /spuling kan det medføre erstatningskrav. Det er bestyrelsens ansvar, at sørge for professionelt hjælp/arbejde, det kan ikke overlades til beboerne.

I bestyrelsens beretning skriver de, at HOFOR trak i land angående reparationen af brønden ved Poppelhusene 35 -51. HOFOR trak sig på baggrund af manglende oplysninger/misinformation fra bestyrelsen side om, at det var en drænbrønd

der var brud i. En oplysning som jeg gav HOFOR, da jeg spurgte, hvornår de forventede at udbedre bruddet i brønden, da HOFOR jo ikke kun havde påtaget sig udbedringen, men også påbuddet. Albertslund kommune mente nu heller ikke længere, at de kunne fastholde påbuddet da ansvaret nu lå hos HOFOR. At det er en drænbrønd, er/var både bestyrelsen, rådgiver, sagsbehandler og afdelingsleder i kommunen vidende om. Til stor misfornøjelse/ærgelse for både bestyrelse og kommune, at HOFOR fik oplysning og dokumentation på brud og for hvilken slags brønd det drejede sig om.

De oplysninger og tegninger jeg bla sendte til HOFOR, var referater og kloakundersøgelsen som grundejerforeningens bestyrelse fik lavet i september 2018, og som kommunen er i besiddelse af. Den kloakundersøgelse kunne bestyrelsen have taget med til mødet med HOFOR.

En reparation der kunne tage flere år før det blev sat i gang af HOFOR og HOFOR først der ville blive opmærksom på at det var en drænbrønd, der ikke var omfattet af den aftale der var indgået med grundejerforeningen.

Tilbageholdelse af den viden var efter min mening et forsøg på at trække tiden på udskiftning af brønden ud for vores parcel. Efter min mening en helt bevidst handling for at skade vores skur mest muligt.

Bestyrelsen skulle på det møde hellere have koncentreret sig om, at få lavet en aftale om de store rotteproblemer som tilsyneladende er koncentreret omkring Tjørnehusene, og fået en aftale i stand pga de omfattende tegn på ødelæggelser i kloaksystemet, der er i det område af grundejerforeningen. Ødelæggelser som kun kan blive værre jo længere tid der går, og dermed også dyrere for både private parceller og alle grundejere i foreningen. Rotter spreder sig jo, hvis der ikke gøres noget. Ud over at HOFOR kan risikere at opsigte aftale pga af misligholdelse af aftalen, så grundejerforeningen kommer til at stå for alle vedligeholdelser af fællesinstallationer. Se bestyrelsen beretning for 2018 og referat fra generalforsamling 2019. Og så er det lovpligtigt, at vedligeholde sine kloakker.

Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter¹⁾

§ 3. Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme herunder brønde og stikledninger således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt.

I 2019 blev der vedtaget at der skulle afsættes 150.000 kr til til spuling og inspektion af kloaksystemet. I forvejen stod der 50.000 kr på den konto. I alt 200.000 kr.

Af den konto blev der i 2021 brugt 28.776 kr til reparation af en regnvandsbrønd på parkeringspladsen ved Tjørnehusene, men intet er gjort for at komme de store rotteproblemer til livs i Tjørnehusene. De resterende 171.224 har vi stemt om skal bruges til etablering af affaldsøer. Så rotterne kan uforstyrret boltre sig i Tjørnehusene med de gode betingelser de har.

Og åbenbart er der ingen planer om hensættelse til vedligehold/reparation af vores fællesinstallationer og bekæmpelse af rotter i fællesinstallationer.

I bestyrelsen beretning, under kloak skriver de bla, at der er lagt afløbsrender på tværs af stien. Ved at gå forbi på stien kan bestyrelsen konstatere at afløbsrenderne har hjulpet. Nu er det jo ikke alt vand fra stien der løber til afløbsrender, en hel del løber ind i bedene, hvor det burde ledes væk gennem vores **primære** afvanding. Afløbsrende kan **aldrig** erstatte vores **primære** afvanding. **Afvanding** gennem jorden til **dræn, drænbrønde og videre ud i regnvandsledningen**. Regnvand løber stadig ind i gårdene og samler sig også i vandpytter på stien.

Angående udskiftning af brønd ud for vores parcellen Pop 39.

Jeg ved ikke hvilken dag arbejdet gik i gang, vi var ikke hjemme. Onsdag den 20. maj bliver der sat en seddel på vores dør, om at vi skal kontakte kloakfirmaet. Den besked sender vores søn til os. Samme aften bliver vi også ringet op af kloakfirmaet, om det er muligt at få adgang til vores skur, da han skal skifte kloakken, men turde ikke gå i gang før han havde afstivet vores skur indefra, da han er bange for af det kunne vælte/synke ud mod stien. Vores søn kunne ikke køre hjem til os igen, så den nøgle kunne han ikke få og vi kom først hjem om fredagen. Vidste ikke hvornår vi ville være hjemme da vi havde planer på vejen hjem, som jeg ikke lige vidste om vi havde lyst til at aflyse. Vi valgte dog at køre tidligt fra feriestedet og lige hjem. Ca klokken 9.45 bliver vi ringet op af kloakfirmaet om vi kom hjem og hvornår vi evt var hjemme, hvad vi var kort tid efter. Det kunne have kostet grundejerforeningen en hel del ekstra penge, hvis vi ikke var taget tidligt hjem, da kloakfirmaet ikke kunne arbejde videre før han fik adgang til vores skur.

Inde i vores skur understøtter kloakmesteren vores skur med 2 "soldater", hvorefter han flytter den gamle kloak. Uheldigvis/ desværre hviler den midterste bærende betonstolpe på brønden, så der ingen understøtning er af skuret midt på, da brønden fjernes. Spørger kloakmesteren hvad der kan gøres ved det. Ifg ham er løsningen at sætte en

betonstolpe ned, men han ville kontakte hans kontaktperson senere for at få af vide hvad han skulle gøre. Mandag formiddag fortæller kloakmesteren mig, at kontaktpersonen ikke mente det var nødvendigt at gøre noget for at understøtte vores skur. Jeg var slet ikke i tvivl om at kloakmesteren havde det dårligt med den beslutning, men han skal jo heller ikke lægge tid og materialer til for noget som kontaktperson / bestyrelsen ikke mener der skal laves. Ud over at vores skur ikke mere er understøttet på midten, er kloakken også placeret inde under vores skur, og det er helt umuligt for os, at vi selv kan sætte en betonstolpe ned til understøtning af skuret.

Nu mente kommunen, at vores skur var ulovligt opført, da det var bygget ovenpå kloakken, og en del af konstruktionen hvilede på kloakken. Kommunen blev gjort opmærksom på, at i 2013 blev der af Albertslund Kommune tinglyst en deklaration om varmeledninger under vores skur og bebyggelse der er opført i god tro ikke kan kræves fjernet. Samtidig fik kommunen sendt vores ibrugtagningstilladelse, og jeg skrev til dem, at man måtte formode, at ibrugtagningstilladelse er kommunens garanti for at husene er lovligt opført. Også gældende for vores skure.

Efterfølgende får jeg fra kommunen besked om, at bestyrelsen har oplyst, at skuret er understøttet med stabilt grus. UNDERSTØTTET MED STABILT GRUS. Det er en bærende del af skurets konstruktion der er fjernet, og det mente bestyrelsen ikke var deres problem. Nu er det jo ikke min mand og jeg der skulle have skiftet en brønd, men grundejerforeningen. I mine øjne er det grundejerforeningens ansvar, at sørge for at vores skur bliver understøttet med en betonstolpe.

Udover, hvad vores skur i forvejen er sunket pga opfugtet jord /ødelagt kloak og manglende reparation gennem flere år, risikere det også at gå ud over naboernes skure, hvis vores skur synker mere, da dele af tagkonstruktionerne strækker sig ind over naboskurene/ hviler på naboskurene.

At der kan rejses erstatnings krav mod bestyrelsen kommer tilsyneladende bag på dem. Man kan ikke med vilje undlade, at vedligeholde vores fælles installationer eller fjerne understøtning af skur, uden at erstatte det med en ny understøtning. Ansvarsfordelingen mellem bestyrelse og deres, formoder jeg, uvildige rådgiver har de forhåbentlig, for deres egen skyld sørget for er på plads. Men det er deres problem. En rådgiver, som der er så meget dokumentation på, at han har rådgivet, bla for deltagelse i flere møder, afholdt med kommunen.

Hvilket ansvarsgrundlag er en rådgiver underlagt?

Rådgiveransvar er erstatningsansvar for fejlagtig rådgivning, som påhviler professionelle rådgivere, fx advokater, revisorer, arkitekter, bygningssagkyndige og andre udøvere af liberale erhverv.

Begrebet omfatter også det ansvar, som påhviler pengeinstitutter, forsikringsselskaber, fagforeninger mv. for fejlagtig rådgivning. Ansvarsgrundlaget er *culpa*, dvs. ansvar for fejl og forsømmelser, men uagtsomhedsbedømmelsen er streng, fordi de forskrifter, der indgår i culpabedømmelsen, er baseret på, hvordan en faguddannet person bør forholde sig.

Som jeg allerede har fortalt i det omdelte fra d.22.februar 2023 har jeg klaget til kommunen over skraldespande placeret på fællesområdet foran skurene ved Pop 35 til 51.

Placering af skraldespande/stativer på grundejerforeningens fællesareal har kommunen sendt til høring i grundejerforeningen. Det har jeg protesteret imod. En beslutning som er vedtaget med flertal på en generalforsamling og kommunen har givet dispensation til, sender kommunen nu i høring. En beslutning og dispensation om mad/rest beholdere på egen parcel og ikke på fællesområderne.

Nu skal bestyrelse og beboere (formoder beboerne også bliver hørt) oplyse kommunen om deres holdning til placering af affaldsbeholdere på fællesområdet. Noget der er vedtaget på en generalforsamling.

Skal det så også være tilladt at sætte haveaffald, hårde hvidevare, gamle havestole, møbler og hvad der ellers kan hentes i grundejerforeningen. Kan det også sættes ud i fællesbedene, fordi man ikke vil have det stående på egen parcel, indtil det kan blive afhentet fra "affaldsøerne"

En dispensation som vi formentlig ikke havde fået, hvis bestyrelsen havde oplyst kommunen om de faktiske forhold, da 2 parceller ikke opfylder betingelserne. Er uforstående overfor, hvorfor bestyrelsen ikke søger om dispensation for de to parceller, med placering for enden af gavlen ved nr 51. Det burde de have gjort for længe siden.

Anette Andersen, Poppelhusene 39