

Bestyrelsens fremlæggelse på ekstraordinær generalforsamling 18 juni 2025

Vi har modtaget et klagebrev om manglende information fra bestyrelsens side.

Vi mener ikke selv, at de 2½ måneder der gik fra generalforsamlingen til vi indkaldte til dette møde er lang tid, men vi må naturligvis tage til efterretning, at nogle beboere har følt sig under-informeret. Vi har da også undersøgt muligheder for et nyt design hjemmeside, som skulle gøre kommunikationen nemmere mellem bestyrelsen og medlemmer i fremtiden.

Sammen med klagebrevet modtog vi en række underskrifter fra beboere, som meddelte, at de under protest ville indbetale det opkrævede kontingent på kr. 1.000, da det åbenbart var uklart for mange, hvad disse mange penge skulle bruges til.

Vi forstår ikke helt, at det skulle være uklart, især ikke for den 1/5 af underskriverne, som faktisk deltog i generalforsamlingen, og som altså deltog i afstemningen, hvor bestyrelsens forslag om et 500 kr. kontingent blev stemt ned, og et modforslag om et 1.000 kroners kontingent blev vedtaget med det klare formål at bruge pengene til en advokatundersøgelse. Det fremgår også tydeligt af generalforsamlings- referatet, som har ligget på hjemmesiden fra en uge efter mødet.

Lad os opridse baggrunden for mødet i dag, og de vigtigste facts vi har:

- Den 29 juli 1969 bliver servitutterne for området tinglyst. Iflg disse servitutter skal alle fremtidige grundejere i bebyggelsen være medlemmer af grundejerforeningen, og ligeledes iflg disse servitutter §8, angives grundejerforeningen som ejer af alle kloakledninger og regnvandsledninger i området, bortset fra stikledninger fra de enkelte huse.
- Den 1 juli 1976 overtager Ishøj Kommune samtlige veje, stier og fællesarealer, inkl. vedligeholdelsen af disse.
- Da ”vedligeholdelsen af spildevandsledninger og regnvandsledninger i offentlige veje og stier påhviler kommunen” (igen iflg §8), har Ishøj Kommune altså automatisk fra 1 juli 1976 overtaget ansvaret for omkring halvdelen af vores spildevands- og regnvandsnet, hvorimod der ikke er foretaget nogen ændring af ejerforhold eller vedligeholdelses-ansvar for resten af ledningsnettet. – Et forhold, som bestyrelsen i 1976 åbenbart ikke var opmærksom på under forhandlingerne med Ishøj Kommune, og som ingen bestyrelse siden har været – eller er blevet gjort – opmærksom på før nu.
- Iflg notat fra advokatfirmaet Energi & Miljø kan et sådant privat eller forenings-ejerskab ændres, hvis kommunen – eller som nu, Ishøj Forsyning – igennem længere tid har overtaget vedligeholdelsen og/eller reparationer af kloaksystemet. Derfor opfordrede vi på generalforsamlingen og senere via Facebook opslag alle om at indsende information om, hvilke tilfælde man var bekendt med, Ishøj Kommune/ Ishøj Forsyning har foretaget reparation i vores område.

- Flere beboere har henvist til en skrivelse af 2014, hvori Ishøj Forsyning har meddelt at de ønsker tinglyst rettighed over afløbsledning under forhaverne i nogle af de 2-etagers røde rækkehuse. Det er imidlertid præciseret, at denne skrivelse udelukkende drejer sig om regnvandsafløb, og ikke spildevand.
- Bestyrelsen har været rundt i området sammen med Klaus Skaarup Nielsen, den lokale entreprenør, Ishøj Kommune/ Ishøj Forsyning normalt retter henvendelse til vedr. reparationer. Han har udpeget de relativt få steder, hvor han har været med til at reparere et hul og/ eller sat rottespærre op. I alle tilfælde har det været de ledninger, kommunen/ Ishøj Forsyning allerede har accepteret ejerskab af. I ét enkelt tilfælde bad Ishøj Forsyning ham dog lukke et hul i en af vores ledninger, da han alligevel var i området.
- I september 2022 sendte firmaet Per Aarslef på vegne af Ishøj Forsyning besked ud om, at kloakledningerne ville blive spulet og om nødvendigt strømpeforet. Bestyrelsen har været i kontakt med Per Aarslefs projektleder, Michael Nielsen, og med Ishøj Forsyning, Peter Dreier, og fået tegningerne over hvilke kloakledninger, som blev tjekket og vedligeholdt i 2022. – Det kan bekræftes, at det udelukkende var Ishøj Forsynings ledningsnet, altså ledninger omkring de 1-etagers række-/ kædehuse. Disse ledninger blev alle spulet, og hvor det skønnedes nødvendigt, foret.
- Bestyrelsen har herefter været i kontakt med to personer med juridisk kompetence; en praktiserende advokat og en nu pensioneret dommer. Disse to har begge uafhængigt af hinanden udtalt, – baseret på bl.a. teksten i foreningens servitutter, ordlyden af overdragelse til Ishøj Kommune, deres kendskab til advokatfirmaet Energi & Miljø, som har udarbejdet ”Notat om grænsen mellem private og offentlige kloakker” for Ishøj Forsyning – at resultatet af en advokatundersøgelse med største sandsynlighed vil munde ud i den samme afgørelse, nemlig at vores grundejerforening fra den dato den blev oprettet ejede og var ansvarlig for samtlige spildevands- og regnvandsledninger, men at Ishøj Kommune i 1976 blev/ Ishøj Forsyning nu er ansvarlig for det ledningsnet, der ligger under offentlige veje og stier, altså nu ca. halvdelen af ledningsnettet. (Det er i den forbindelse ikke afgørende hvor en inspektionsbrønd ligger, – et helt ledningsnet kan meget vel ligge under private grunde med en inspektionsbrønd i offentlig sti). De udtaler bl.a. at:
 - *det fremgår af notatet fra advokatfirmaet Energi & Miljø, at de faktisk har kendskab til retspraksis på området, og de har allerede udledt det man kan af retspraksis.*

Det skal siges, at disse to personer har udtalt sig uofficielt og uden betaling, og bestyrelsen har endnu ikke brugt penge på advokatundersøgelse.

- Bestyrelsen har ligeledes været i kontakt med andre grundejerforeninger i kommunen, som kunne være i samme situation som os. Det viser sig, at de fleste har en tilsvarende blanding af privatejede stikledninger, fælles ledninger som

grundejerforeningen er ansvarlig for, og offentlige ledninger, som løber i det overordnede kommunale net, og at de derfor betaler et ikke uvæsentligt beløb i kontingent.

Det er hvad vi har brugt de 2½ mdr på siden generalforsamlingen.

Bestyrelsens vurdering herefter er, at vi med disse yderligere oplysninger må fastholde vores oprindelige indstilling. Nemlig:

- At grundejerforeningen ejer den del af kloakledningerne, som ikke ligger under offentlige veje og stier.
- At en advokatundersøgelse ikke vil være en fornuftig brug af foreningens midler.
- At foreningen i løbet af de kommende år bør få foretaget et eftersyn og om nødvendigt reparation af den del af ledningsnettet som ikke ejes af Ishøj Forsyning.
- At bestyrelsen nu må søge mandat til at foretage den fornødne vedligeholdelse og reparationer, samt at omgøre den tidligere beslutning om advokatundersøgelse.

Ishøj, 18 juni 2025