

Vedr.: Opmåling og afsættelse af skel - Ejendommene beliggende Dannevang 347 - 355, Fredensborg

Tak for vores telefonsamtale.

Jeg har nu gennemgået servitutten samt bilaget udfærdiget af landinspektøren.

Jeg læser brevet til ejerne af ovennævnte ejendomme, Thomas Thomsen, Jan Louis Smith, Camilla Holsøe, Hans Jørgen Messerschmidt og Johnny Nilsson, på den måde, at der stilles krav om to ting:

1. Ændringer af hegnets udseende

Grundejerforeningen mener at være påtaleberettiget i henhold til den tinglyste deklaration, men grundejerforeningen har ikke givet tilsagn om ændring af hegnet.

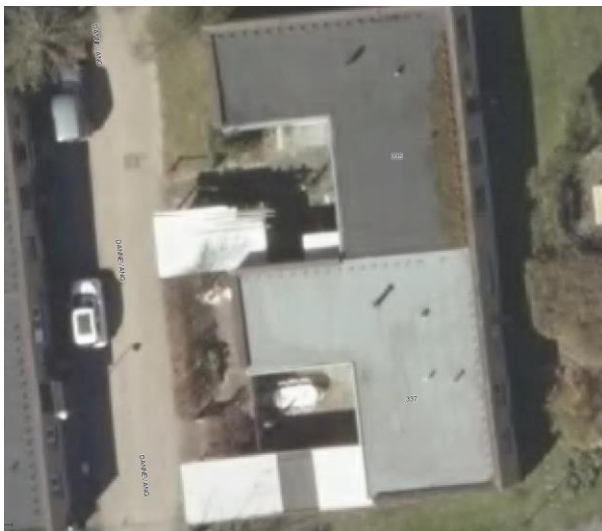
I den forbindelse beder jeg dig venligst dokumentere, at grundejerforeningen har påtaleretten.

Af deklarationen fremgår således, at påtaleretten tilkommer kommunen, og kommunen kan helt eller delvis uddelegere påtaleretten til grundejerforeningen.

Herudover beder jeg venligst grundejerforeningen i relation til hver af de ovenfor anførte ejere angive, hvilke ejere som efter grundejerforeningens opfattelse har overtrådt deklarationen ved at ændre hegnets udseende.

Grundejerforeningen har taget kontakt til Fredensborg kommune for at få dette forhold om påtale retten bekræftet. Hvilket vi endnu engang har bedt om bekræftelse på direkte til Dem. Dog ligger det sådan at vi har påtale retten i henhold til foreningens vedtægter og ordensregler. der også ligger offentligt tilgængeligt på hjemmeside. I foreningens vedtægter står der at man som ejer skal følge deklarationen. Jeg har vedhæftet §4 i vedtægterne.

Og som de kan se på vedlagte billede flugter 337's hæk med skel mellem de 2 carporte.



Grundejerforeningen har intet problem i hvis deres klienter ønsker at fortage en landmåler opmåling af alle de øvrige ejendommene i foreningen, på egen regning.

Side 2

Samtidig skal jeg bede grundejerforeningen oplyse, hvornår grundejerforeningen mener, at ændringen er sket.

Grundejerforeningen skal i forbindelse med brud på deklARATIONEN og vedtægterne ikke bevise hvornår ændringerne er sket. Da ejerne i henhold til foreningens vedtægter skal overholde alle gældende bestemmelser i deklARATIONEN. Og dermed også forpligtet til at få foretaget opmåling af hvor skel er hvis de ønsker at ændre på forhold i skel. Hvilket også er efter gældende bestemmelser i hegnsloven.

Endelig beder jeg grundejerforeningen oplyse mig, hvorfor påtale først sker nu.

Foreningen påtaler forholdene fordi en ekstraordinær generalforsamling var enig om at behandlingen om opsættelse af halvtag v 347 ikke kunne tillades før forholdet om skel var klarlagt. Og i den forbindelse blev der i forsamlingen rejst begrundet mistanke om at der generelt var problemer med skel i rækken 347-355 . Der ligger referat for forsamling offentligt tilgængeligt

Som jeg er orienteret, har de pågældende hegn haft den nuværende placering gennem en årrække, uden at foreningen har påtalt forholdet.

Foreningen forventer at ejerne lever op til deres forpligtelser. Der er generelt ikke behov for at lege politi over for forenings ejer da de fleste overholder de bestemmelser vi har. Men vi må og skal påtale forhold når de bliver bragt frem for os på en generalforsamling.

Hertil kommer, at ejeren af ejendom nr. 337 efter det oplyste har etableret en hæk, som har en tilsvarende placering som det hegn, ejerne af ovennævnte ejendomme har etableret.

Dette forhold er ikke rigtigt, som det fremgår tidligere i dette fremsendte materiale. Der er ikke tale om at hækken bare fylder for meget, den er faktisk flyttet så den ikke længer vokser i skel.

Samtidig har jeg fået oplyst, at ejeren af nr. 337 har etableret hækken lige så langt ude som de øvrige ejeres hegn.

Foreningen har fremført sit svar tidligere i brevet.

I den forbindelse beder jeg venligst grundejerforeningen dokumentere, at pågældende ejer har fået det samme påkrav.

Foreningen har fremført sit svar tidligere i brevet.

Under alle omstændigheder er det min opfattelse – uanset om grundejerforeningen har påtaleretten eller ej – at grundejerforeningen har fortabt sine rettigheder til at gøre indsigelser gældende via den udviste passivitet.

Grundejerforeningen er ikke enig, da området er køre bane (privat fællesvej)der benyttes af alle ejer og da områderne der er inddraget af ejerne er sket trinvis over årene kan der ikke vindes hævde på området. Foreningens private fællesvej fremgår af kommunens vejfortegnelse, og foreninger godkendte vejprojekt ønsker at bruge det af Fredensborg kommune markeret vejudlæg der ligger i skel i den fremsendte tegning.

Jeg hører således gerne foreningens nærmere i relation til ovenstående.

2. Placering af hegn

Jeg har forstået grundejerforeningens henvendelse sådan, at grundejerforeningen mener, at hegnet er placeret uden for skel.

Jeg har ikke taget stilling dertil, idet mine klienter ikke har fået foretaget opmålingen af en landinspektør.

Er det imidlertid tilfældet, at hegnet er placeret uden for skel og dermed på fællesareal, er det min opfattelse, at mine klienter har ret dertil.

Jeg har således fra mine klienter fået oplyst, at hegnet har været placeret samme sted i en lang årrække.

Ejerne af nr. 353 og 355 har dokumentation for, at hækken har stået der i mindst 23 år.

Ejeren af nr. 351 har dokumentation for, at hegnet har været placeret sted samme i 12 år.

Ejerne af nr. 349 har dokumentation for, at hegnet har været placeret sted samme i mindst 22 år.

Grundejerforeningen har fremført sit synspunkt hvorfor der ikke er vundet hævde og har fremsendt landmåler rapport over området. Af den fremgår det også hvilket område der skal tilbage føres til vej område, når vejprojektet etape 2 skal gennemføres.

Side 3

Jeg vil bede ejerne af nr. 347 om at få udfærdiget dokumentation for, hvornår hegnet er placeret det pågældende sted og vil vende tilbage herom.

Da placering af hegnene således har afgrænset det areal, hvorefter ejerne har rådet, og da placering af hegnene må antages at være sket for minimum 20 år siden, er det min opfattelse, at mine klienter under alle omstændigheder har vundet hævde på at kunne benytte arealet.

Efter min opfattelse har grundejerforeningen således ikke ret til at kræve hegnene flyttet.

Grundejerforeningen har fremført sig synspunkt hvorfor hegn og hæk skal rykket til skel og hvorfor der ikke kan opnåes råden over området.

Vedr. 347 -Foreningen beholder sit krav om at hegnet og fundament skal fjernes. Ejerne skal desuden leve op til kravet om levende hæk. Da ejeren ikke har fået godkendt en fjernelse af hækken. Et hegn kan sætte på indersiden af skel hvis ejeren ønsker dette i perioden frem til hækken er vokset op. I henhold til gældende regler. Hvis de ikke er opmærksom på det så er dette forhold klar i deklarationen.

HEGN og HAVE:

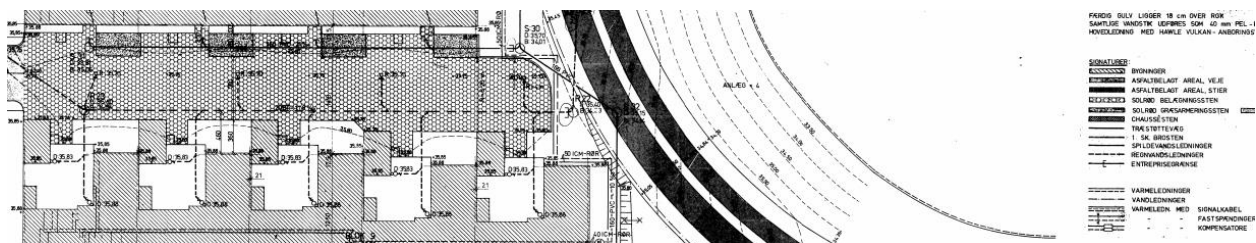
7.

Mellem de enkelte parceller og mellem parcellerne og fællesarealerne er ejerne pligtige til at vedligeholde de hegn, som de nuværende ejere opretter. Ændring af hegn må kun finde sted efter tilladelse fra den påtaleberettigede, idet dog hække kan suppleres med trådhegn. Den største højde af hegn i parcellernes skel må ikke overstige 1,80 m, for trådhegns vedkommende dog 1,20 m.

Der er intet om at en godkendelse er givet i foreningens arkiver.

Desuden kan jeg oplyse dem om, at hvis den daværende ejer af Dannevang 347 har beskadiget nogle af de installationer der ligger under området ved og udenfor D347, er ejeren erstatnings pligtige. Da ejeren ikke kan have søg om grave tilladelse eller søg om indsigt om forholdene omkring ejendommen.

Og som de kan se på tegningerne befinder der sig både spindevand under den udvidet del af haven samt at der er placeret varmerør under området. Grundejerforening må derfor anmode om at få forholdene bragt på plads hurtigst muligt.



De finder tegning i sit fulde her: https://1do.dk/wp-content/uploads/2018/10/Tegninger_beyggelse_klyngehusene_10.pdf

Hvis de igen ikke stoler på vores oplysninger kan de finde tegningerne hos Fredensborg Kommune.

---000---

Som det fremgår af ovenstående er det min foreløbige opfattelse, at ejerne ikke er forpligtede til at forfølge grundejernes påbud.

Jeg går dog ud fra, at ovenstående under alle omstændigheder skal behandles på en generalforsamling i hvilken forbindelse mine klienter naturligvis vil redegøre for deres synspunkter.

Grundejerforeningen gennemgår gerne forholdende med dem og grundejerforeningens advokat.

Bilag 1

§ 4 Medlemmers forpligtelser

Hvert medlem er underkastet foreningens love, således som disse er nu eller senere til enhver tid på lovlig vis måtte blive ændret.

Hvert medlem er forpligtiget til at overholde de til enhver tid gældende ordensregler, som er blevet vedtaget på en generalforsamling.

Ethvert medlem er forpligtet til at have kendskab til gældende deklarationer og ordensregler samt drage omsorg for, at de bliver overholdt.

Foreningen alene hæfter for dispositioner, som bestyrelsen har foretaget indenfor gældende vedtægter eller i henhold til særlig bemyndigelse efter en generalforsamlingsbeslutning.

Medlemmerne hæfter ikke solidarisk for foreningens forpligtelser

Samtlige ejendomme, i udstykningen, skal være tilsluttet det fælles varmekværk og aftage varme og varmt vand herfra jvf. områdets deklaration § 14, samt være tilsluttet det fælles antenneanlæg

Der må ikke foretages nogen form for udvendige forandringer, om- eller tilbygninger på ejendommen - det gælder hus, skur, hegn, overdækning eller lignende jvf. deklarationen § 2. Ønskede ændringer skal forelægges bestyrelsen med overskuelige tegninger med mål og efterfølgende godkendes på en generalforsamling. En generalforsamlingsgodkendelse tilsidesætter ikke en byggetilladelse, hvor det er påkrævet.

Ved reparation/del-udskiftning af taget på 2. etages-rækkehusene skal bruges teglsten af samme type og farve som de originale. Ved total renovering/udskiftning af taget med nye teglsten skal type og farve forelægges bestyrelsen og efterfølgende godkendes på en generalforsamling før udskiftningen påbegynder.