

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Grundejerforeningen Bavneåsen-Hovmarken

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag, den 18/11-2026 kl. 19-21 i Fløng Forsamlingshus

Tilmelding, af hensyn til bestilling af kaffe mv. til:

mail@bavneaasen-hovmarken.dk

eller

SMS til telefon 2611 0537 (Tommy Rosenlind, kasserer)

På denne ekstraordinære generalforsamling skal vi tage stilling til omfanget af vedligeholdelse af vores veje.

Detaljerne fremgår af oplysninger i dette dokument.

De forskellig forslag spænder over:

Udgifter pr. grundejer fra kr. 4.000 til kr. 58.000.

Indholdsfortegnelse

Dagsorden 3
Projektoverblik 5
Projektforslag 7
Finansiering 9
Advokatvurdering 12
Evaluering af vejenes stand 21

Dagsorden

1: Valg af dirigent

2: Valg af stemmetællere

3: Drøftelse og beslutning vedrørende projekt for renovering af vores vejarealer inklusiv nedennævnte forslag fra bestyrelsen til afstemning.

Efterfølgende vores ordinære generalforsamling, der blev afholdt 28. april 2026, har bestyrelsen arbejdet videre med bemærkninger der blev fremsat.

Bestyrelsen ønsker at fremlægge resultatet af dette videre arbejde, og vil lægge op til at der træffes beslutning om, hvad projektet skal omfatte (se de forskellige forslag på side 6) og ønsker generalforsamlingens godkendelse til at i gang sætte projektet på baggrund heraf.

Generalforsamlingen skal således tage stilling til og beslutte:

Omfanget af finansieringsbehov, ud over vores opsparede midler, hvor de forskellig forslag indeholder priser fra ca. kr. 4.000 i alt til ca. kr. 58.000 pr. grundejer, der enten kan betales i sin helhed til grundejerforeningen ved projektets opstart, eller finansieres som nævnt herunder.

Afhængigt af valget og det samlede lånebehov (fra. mio.kr. 0,4 til mio.kr. 5,3), tillige en igangsætning af finansieringsmulighed fra enten Høje-Taastrup Kommune via ejendomsopkrævning hos den enkelte grundejer over 10 år hvis der er tale om et behov på over kr. 500.000, alternativ optagelse af bankfinansiering med samtidig forhøjelse af det årlige kontingent til grundejerforeningen til niveau kr. 3.000, evt. med regulering når bankfinansiering er tilbagebetalt.

Referater mv. ligger som altid på vores hjemmeside:

https://bavneaasen-hovmarken.dk/

Forslag til afstemning:

ENTEN A:

Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte renoveringsprojektet i henhold til forslag 1. 2. 3 eller 4 med indhentning af tilsagn om kommunalt lån til de enkelte grundejere. Kontingent bibeholdes på nuværende 750 kroner årligt. Iværksættelse af selve renoveringen er **betinget** af finansieringstilsagn fra Høje-Taastrup Kommune jf. forslaget.

Afstemningen skal resultere i valget af et specifikt forslag.

BEMÆRK: Bestyrelsen ønsker **ikke** at sætte dette forslag til afstemning, hvis der ikke er mødt minimum 46 grundejer frem (minimum 50% af medlemmerne).

ELLER B:

Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte renoveringsprojektet i henhold til forslag 5 eller 6 med indhentning af tilsagn om fælles bankfinansiering via grundejerforeningen. Kontingentet forhøjes til 3.000 kroner årligt fra og med 2027. Iværksættelse af selve renoveringen er **betinget** af finansieringstilsagn fra pengeinstitut jf. forslaget.

Afstemningen skal resultere i valget af et specifikt forslag.

4: Drøftelse af kommunikationen fremadrettet.

Bestyrelsen vil fortrække at benytte vores hjemmeside til at holde medlemmerne opdateret om projektets forløb.

Det kan også være en mulighed at der etableres en mail-liste, så der kan sendes besked når der er nyt på hjemmesiden.

5: Afslutning og tak for i aften.

Projektoverblik

Beskrivelse	Mængde	Enhed
Kørebane asfalt	3.417,29	m²
Parkering asfalt	1.383,26	m²
Fortov asfalt	1.562,02	m²
Brosten	282,26	m²
Kantsten radius	85,77	m
Kantsten lige	968,58	m
Vejrist	31	Stk
Ø600 dæksler	12	Stk



Bavneåsen



Hovmarken

1. Resultat af møde i vejgruppen
   a. Drone foto til fastlæggelse af projekt

Tilbud på nye veje og fortove
Hovmarken & Bavneåsen – (Bavneåsen lige numre, østlig del)

2. **VEJBANE:**
   Vejbane asfalt (type, tykkelse, evt. forarbejde)
   Parkerings granit bibeholdes.
   Nye kantsten i granit
   Opkørselramper til hver parcel
   Afløbsriste udskiftes (leveres af HTK - ref. arbejde på Fløngvænget)

3. **FORTOVE:**
   40 til 50 cm asfalt fra kantsten
   Mod asfalt, fortovsfliser 80 x 60 cm tværlagt
   Mod skel ingen belægning

ALTERNATIVER:

Parkerings granit fjernes og erstattes af hvide streger efter ny asfalt - økonomi

Fortove i ren asfalt helt til skel - økonomi:

4. **ANDET:**
   Koordinering med HTK med fortove og overkørsler på Hovmarken

Summering af arealtal på Hovmarken og Bavneåsen

	Asfalt			Granit			Afløb	
	m2			m2	m			
	Kørebane	Parkering	Fortov	Brosten	Radius Kantsten	Lige Kantsten	Vejriste	Ø600 Dæksler
Bavneåsen	2.038,72	718,46	1.112,52	130,57	100,87	523,01	13 stk	9 stk
Hovmarken	3.417,29	1.383,26	1.562,02	282,26	85,77	968,58	31 stk	12 stk
Totaler	5.456,01	2.101,72	2.674,54	412,83	186,64	1.491,59	44 stk	21 stk

Projektforslag

Lidt forklaring:

"vejfond" er vores egne midler, nu p.t. ca. 1,4 mio.kr.

"retur fra HTK-asfalt" er beløbet vi modtager fra HT Fjernvarme, når de ikke skal lægge asfaltlag nummer 2 efter gravearbejdet (1-års-opfølgningen).

"Salt af 200T brosten" er anslået indtægt, hvis vi vælger at sælge vores brosten til genbrug.

Forslag 1.	Eksl. Moms	Incl. Moms
Kørebane med bevaring af brosten mod parkering	1.483.292 kr.	1.854.115 kr.
Fortov med fliser og asfaltbort inkl. kantsten	3.690.800 kr.	4.613.500 kr.
Samlet udgift		6.467.615 kr.
Fra vejfond 1,2 Mill og retur fra HTK-asfalt 291.100,-		-1.491.100 kr.
Projekt totalt		4.976.515 kr.
Anslået pr husstand		54.687 kr.

Forslag 2.	Eksl. Moms	Incl. Moms
Kørebane med optagning af brosten mod parkering	1.837.654 kr.	2.297.068 kr.
Fortov med fliser og asfaltbort inkl. kantsten	3.690.800 kr.	4.613.500 kr.
Samlet udgift		6.910.568 kr.
Fra vejfond 1,2 Mill og retur fra HTK-asfalt 291.100,-		-1.491.100 kr.
Salg af 200T brosten 1000Kr-transport 150 Kr /Ton		-170.000 kr.
Projekt totalt		5.249.468 kr.
Anslået pr husstand		57.686 kr.

Forslag 3.	Eksl. Moms	Incl. Moms
Kørebane med bevaring af brosten mod parkering	1.483.292 kr.	1.854.115 kr.
Fortov med ny asfalt inkl. kantsten	2.736.130 kr.	3.420.163 kr.
Samlet udgift		5.274.278 kr.
Fra vejfond 1,2 mill og retur fra HTK asfalt 291.100,-		-1.491.100 kr.
Projekt totalt		3.783.178 kr.
Anslået pr husstand		41.573 kr.

Forslag 4.	Eksl. Moms	Incl. Moms
Kørebane med optagning af brosten mod parkering	1.837.654 kr.	2.297.068 kr.
Fortov med ny asfalt incl. kantsten	2.736.130 kr.	3.420.163 kr.
Samlet udgift		5.717.230 kr.
Fra vejfond 1,2 mill og retur fra HTK asfalt 291.100,-		-1.491.100 kr.
Salg af 200T brosten 1000Kr/ton -transport 150 Kr /Ton		-170.000 kr.
Projekt totalt		4.056.130 kr.
Anslået pr husstand		44.573 kr.

Forslag 5.	Eksl. Moms	Incl. Moms
Kørebane med optagning af brosten mod parkering	1.837.654 kr.	2.297.068 kr.
Samlet udgift		2.297.068 kr.
Fra vejfond 1,2 mill og retur fra HTK asfalt 291.100,-		-1.491.100 kr.
Salg af 200T brosten 1000Kr/ton -transport 150 Kr /Ton		-170.000 kr.
Projekt totalt		635.968 kr.
Anslået pr husstand		6.988 kr.

Forslag 6.	Eksl. Moms	Incl. Moms
Kørebane med bevaring af brosten mod parkering	1.483.292 kr.	1.854.115 kr.
Samlet udgift		1.854.115 kr.
Fra vejfond 1,2 mill og retur fra HTK asfalt 291.100,-		-1.491.100 kr.
Projekt totalt		363.015 kr.
Anslået pr husstand		3.989 kr.

Finansiering

Banklån fælles - Projekt kr. 4.000 pr. ejendom (bankrente, anslået 8% p.a.)

Låneberegner med amortisering v2.24

Excel-regneark.dk

Købsbeløb	400.000,00	
Udbetaling	0,00	0,00% i udbetaling
Etableringsomkostninger (finansieret)	0,00	
Etableringsomkostninger (betales ved oprettelsen)	0,00	
Gebyr pr termin	0,00	
Pålydende rente i %	8,00%	
Afdragsfrihed	Nej	
Terminsforfald	Første hverdag	
Antal terminer pr år	1	
Dato for første termin	01-01-2027	
Løbetid i år	3,0	
Beregnet ydelse/pr termin	155.213,41	(3 terminer)

Etableringsomkostninger (betales ved oprettelsen)	0,00
Etableringsomkostninger (finansieret)	0,00
I alt renter	65.640,22
I alt gebyrer	0,00
Samlede omkostninger	**65.640,22**
Årlig omkostning i % (ÅOP)	8,00%
Lånebeløb	400.000,00
Lånet inkl finansierede omkostninger	400.000,00
Beløb som tilbagebetales via terminer	465.640,22
Samlet tilbagebetaling inkl alle omkostninger	**465.640,22**

Termin	Dato	År	Primo Restgæld	Rente	Afdrag	Ydelse	Gebyr	Ultimo Restgæld	Årlig Rente	Årligt Afdrag	Årlig Ydelse
1	01-01-2027	1	400.000,00	32.000,00	123.213,41	155.213,41	0,00	276.786,59	32.000,00	123.213,41	155.213,41
2	03-01-2028	2	276.786,59	22.142,93	133.070,48	155.213,41	0,00	143.716,12	22.142,93	133.070,48	155.213,41
3	01-01-2029	3	143.716,12	11.497,29	143.716,12	155.213,41	0,00	0,00	11.497,29	143.716,12	155.213,41

Vejledende beregning

HTK lån individuelt - max projekt kr. 57.000 pr. ejendom (HTK lån rente diskonto + 2%, anslået 4%)

Vejledende beregning

Låneberegner med amortisering v2.24

Excel-regneark.dk

Købsbeløb	57.000,00	
Udbetaling	0,00	0,00% i udbetaling
Etableringsomkostninger (finansieret)	0,00	
Etableringsomkostninger (betales ved oprettelsen)	0,00	
Gebyr pr termin	0,00	
Pålydende rente i %	4,00%	
Afdragsfrihed	Nej	
Terminsforfald	Første hverdag	
Antal terminer pr år	2	
Dato for første termin	01-01-2027	
Løbetid i år	10,0	
Beregnet ydelse/pr termin	3.485,93	(20 terminer)

Etableringsomkostninger (betales ved oprettelsen)	0,00
Etableringsomkostninger (finansieret)	0,00
I alt renter	12.718,66
I alt gebyrer	0,00
Samlede omkostninger	**12.718,66**
Årlig omkostning i % (ÅOP)	4,04%
Lånebeløb	57.000,00
Lånet inkl finansierede omkostninger	57.000,00
Beløb som tilbagebetales via terminer	69.718,66
Samlet tilbagebetaling inkl alle omkostninger	**69.718,66**

Termin	Dato	År	Primo Restgæld	Rente	Afdrag	Ydelse	Gebyr	Ultimo Restgæld	Årlig Rente	Årligt Afdrag	Årlig Ydelse
1	01-01-2027	1	57.000,00	1.140,00	2.345,93	3.485,93	0,00	54.654,07			
2	01-07-2027	1	54.654,07	1.093,08	2.392,85	3.485,93	0,00	52.261,22	2.233,08	4.738,78	6.971,87
3	03-01-2028	2	52.261,22	1.045,22	2.440,71	3.485,93	0,00	49.820,51			
4	03-07-2028	2	49.820,51	996,41	2.489,52	3.485,93	0,00	47.330,98	2.041,63	4.930,23	6.971,87
5	01-01-2029	3	47.330,98	946,62	2.539,31	3.485,93	0,00	44.791,67			
6	02-07-2029	3	44.791,67	895,83	2.590,10	3.485,93	0,00	42.201,57	1.842,45	5.129,41	6.971,87
7	01-01-2030	4	42.201,57	844,03	2.641,90	3.485,93	0,00	39.559,67			
8	01-07-2030	4	39.559,67	791,19	2.694,74	3.485,93	0,00	36.864,93	1.635,22	5.336,64	6.971,87
9	01-01-2031	5	36.864,93	737,30	2.748,63	3.485,93	0,00	34.116,30			
10	01-07-2031	5	34.116,30	682,33	2.803,61	3.485,93	0,00	31.312,69	1.419,62	5.552,24	6.971,87
11	01-01-2032	6	31.312,69	626,25	2.859,68	3.485,93	0,00	28.453,01			
12	01-07-2032	6	28.453,01	569,06	2.916,87	3.485,93	0,00	25.536,14	1.195,31	5.776,55	6.971,87
13	03-01-2033	7	25.536,14	510,72	2.975,21	3.485,93	0,00	22.560,93			
14	01-07-2033	7	22.560,93	451,22	3.034,71	3.485,93	0,00	19.526,21	961,94	6.009,92	6.971,87
15	02-01-2034	8	19.526,21	390,52	3.095,41	3.485,93	0,00	16.430,80			
16	03-07-2034	8	16.430,80	328,62	3.157,32	3.485,93	0,00	13.273,49	719,14	6.252,73	6.971,87
17	01-01-2035	9	13.273,49	265,47	3.220,46	3.485,93	0,00	10.053,02			
18	02-07-2035	9	10.053,02	201,06	3.284,87	3.485,93	0,00	6.768,15	466,53	6.505,34	6.971,87
19	01-01-2036	10	6.768,15	135,36	3.350,57	3.485,93	0,00	3.417,58			
20	01-07-2036	10	3.417,58	68,35	3.417,58	3.485,93	0,00	0,00	203,71	6.768,15	6.971

Låneberegner med amortisering v2.24

Excel-regneark.dk

Købsbeløb	40.000,00	
Udbetaling	0,00	0,00% i udbetaling
Etableringsomkostninger (finansieret)	0,00	
Etableringsomkostninger (betales ved oprettelsen)	0,00	
Gebyr pr termin	0,00	
Pålydende rente i %	4,00%	
Afdragsfrihed	Nej	
Terminsforfald	Første hverdag	
Antal terminer pr år	2	
Dato for første termin	01-01-2027	
Løbetid i år	10,0	
Beregnet ydelse/pr termin	**2.446,27**	(20 terminer)

Etableringsomkostninger (betales ved oprettelsen)	*0,00*
Etableringsomkostninger (finansieret)	*0,00*
I alt renter	*8.925,37*
I alt gebyrer	*0,00*
Samlede omkostninger	**8.925,37**
Årlig omkostning i % (ÅOP)	4,04%
Lånebeløb	40.000,00
Lånet inkl finansierede omkostninger	40.000,00
Beløb som tilbagebetales via terminer	48.925,37
Samlet tilbagebetaling inkl alle omkostninger	**48.925,37**

Termin	Dato	År	Primo Restgæld	Rente	Afdrag	Ydelse	Gebyr	Ultimo Restgæld	Årlig Rente	Årligt Afdrag	Årlig Ydelse
1	01-01-2027	1	40.000,00	800,00	1.646,27	2.446,27	0,00	38.353,73			
2	01-07-2027	1	38.353,73	767,07	1.679,19	2.446,27	0,00	36.674,54	1.567,07	3.325,46	4.892,54
3	03-01-2028	2	36.674,54	733,49	1.712,78	2.446,27	0,00	34.961,76			
4	03-07-2028	2	34.961,76	699,24	1.747,03	2.446,27	0,00	33.214,73	1.432,73	3.459,81	4.892,54
5	01-01-2029	3	33.214,73	664,29	1.781,97	2.446,27	0,00	31.432,75			
6	02-07-2029	3	31.432,75	628,66	1.817,61	2.446,27	0,00	29.615,14	1.292,95	3.599,59	4.892,54
7	01-01-2030	4	29.615,14	592,30	1.853,97	2.446,27	0,00	27.761,17			
8	01-07-2030	4	27.761,17	555,22	1.891,05	2.446,27	0,00	25.870,13	1.147,53	3.745,01	4.892,54
9	01-01-2031	5	25.870,13	517,40	1.928,87	2.446,27	0,00	23.941,26			
10	01-07-2031	5	23.941,26	478,83	1.967,44	2.446,27	0,00	21.973,82	996,23	3.896,31	4.892,54
11	01-01-2032	6	21.973,82	439,48	2.006,79	2.446,27	0,00	19.967,02			
12	01-07-2032	6	19.967,02	399,34	2.046,93	2.446,27	0,00	17.920,10	838,82	4.053,72	4.892,54
13	03-01-2033	7	17.920,10	358,40	2.087,87	2.446,27	0,00	15.832,23			
14	01-07-2033	7	15.832,23	316,64	2.129,62	2.446,27	0,00	13.702,61	675,05	4.217,49	4.892,54
15	02-01-2034	8	13.702,61	274,05	2.172,22	2.446,27	0,00	11.530,39			
16	03-07-2034	8	11.530,39	230,61	2.215,66	2.446,27	0,00	9.314,73	504,66	4.387,88	4.892,54
17	01-01-2035	9	9.314,73	186,29	2.259,97	2.446,27	0,00	7.054,75			
18	02-07-2035	9	7.054,75	141,10	2.305,17	2.446,27	0,00	4.749,58	327,39	4.565,15	4.892,54
19	01-01-2036	10	4.749,58	94,99	2.351,28	2.446,27	0,00	2.398,30			
20	01-07-2036	10	2.398,30	47,97	2.398,30	2.446,27	0,00	0,00	142,96	4.749,58	4.8

Vejledende beregning

Advokatvurdering

Advokatfirmaet Ternstrøm

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm *administrator* **Mette Ternstrøm** *advokat (L)* **Steen Ternstrøm** *advokat (L)*

J.nr. 1013868

Advokatvurdering vedr. Grundejerforeningen Bavneåsen / Hovmarken

Grundejerforeningen har anmodet om en besvarelse af følgende spørgsmål:

- *Spørgsmål 1) Er det rimeligt at fastholde den fordeling af udgifter (samme kontingent for alle husstande), der er anført i vores vedtægter – se vores hjemmeside: https://bavneaasen-hovmarken.dk/ - der ligger også referatet fra seneste generalforsamling, hvor vi blev pålagt bl.a. at få lavet en advokatvurdering.*

- *Spørgsmål 2) Er der en risiko for at bestyrelsen/grundejerforeningen kan blive gjort ansvarlig for en diskriminerende beslutning, hvis en generalforsamling beslutter at følge fordelingen som anført i vedtægterne, uanset der ikke er enstemmighed om beslutning.*

Baggrunden for de rejste spørgsmål er, at grundejerforeningen påtænker at gennemføre et større vejprojekt. Der er i forbindelse med vejprojektet rejst spørgsmål om rimeligheden af den vedtægtsbestemte udgiftsfordelingsnøgle. Vejprojektet skal udføres på privat fællesvej i byzone i grundejerforeningens område.

Ad spørgsmål 1)

For at kunne besvare spørgsmålet må det indledningsvis skulle afklares, hvad der generelt gælder i forhold til vedligeholdelsespligten i grundejerforeningen.

Dernæst skal det vurderes, om udgifter til vedligeholdelse af privat fællesvej i henhold til grundejerforeningens vedtægter falder ind under udgifter til "fællesanliggender" eller udgifter til "fælles anlæg", idet grundejerforeningens vedtægter § 7 anvender to forskellige fordelingsnøgler afhængig heraf.

Oprindeligt var vedligeholdelsespligten reguleret i den for grundejerforeningen tinglyste deklaration af 1. juli 1969, der formentlig også har dannet baggrunden for store dele af grundejerforeningens vedtægter fra 1974.

I 2002 blev lokalplan 5.05.2 imidlertid vedtaget og tinglyst med bindende virkning for Grundejerforeningen Bavneåsen-Hovmarken og dens medlemmer.

Formålet med lokalplanen var at forenkle reglerne og samtidig komme en del af de utidssvarende deklarationsbestemmelser til livs.

Så vidt ses er grundejerforeningens vedtægter imidlertid ikke blevet opdateret siden stiftelsen af grundejerforeningen i 1974, og vedtægterne refererer derfor flere steder stadig til regler og forhold, der ikke længere er relevante.

Lokalplan 5.05.2 nævner specifikt boligvejene på Bavneåsen og Hovmarken. Kortbilag fra lokalplanen er vedlagt til orientering. Kortbilaget kan evt. sammenlignes med kortene fra deklarationen fra 1969 og oversigtskortet fra Vejdirektoratet, der kortlægger vejene i området.

Det bemærkes, at betegnelsen "boligveje" var en relevant sondring i forhold deklarationen fra 1969, idet denne sondrede mellem vedligeholdelsespligt på henholdsvis fordelingsveje og stamveje, men ikke boligvejene. De i deklarationen nævnte fordelingsveje og stamveje ses i dag at være kommunale veje, mens boligvejene udgør de private fællesveje i grundejerforeningen.

Af lokalplanens § 6, stk. 7 om vedligeholdelse fremgår følgende:

"Det påhviler de enkelte grundejerforeninger at sørge for vedligeholdelse af vej- og stiarealer. Dette gælder også snerydning".

Planretligt har grundejerforeningen dermed pligt til at sørge for ved vedligeholdelse og snerydning af de private fællesveje mv., der er omfattet af lokalplanen som fællesarealer/fællesanlæg. Det vil konkret sige alle boligvejene i grundejerforeningen, jf. kortbilaget fra lokalplanen.

Privatvejsretligt har de tilgrænsende ejere fortsat den formelle vedligeholdelsespligt efter privatvejslovens § 44, men denne pligt er i praksis "organiseret" gennem grundejerforeningen, som udfører vedligeholdelsen og fordeler udgifterne.

Internt i grundejerforeningen skal medlemmerne i overensstemmelse med vedtægterne via kontingent eller anden opkrævning finansiere vedligeholdelsen og snerydningen af boligvejene.

En vedtægtsbestemmelse, der forsøger at fraskrive foreningen denne opgave, vil efter min opfattelse være i strid med lokalplanen.

Ad fordelingen af udgifterne til vedligeholdelse af boligveje)
Spørgsmålet er så herefter, hvordan udgifterne til vedligeholdelse af boligvejene konkret skal fordeles i henhold til grundejerforeningens vedtægter.

Jeg vil komme med min umiddelbare fortolkning eller måske nærmere henstilling nedenfor, men i tilfælde af uenighed mellem grundejerforeningens medlemmer, kan det i sidste ende måske være nødvendigt at indbringe spørgsmålet om vedligeholdelsen for vejmyndigheden og ultimativt domstolene.

Grundejerforeningens vedtægter sondrer i § 7 mellem "udgifter til fællesanliggender" og "udgifter til fællesanlæg". Sondringen er væsentlig, idet udgifterne afholdes efter forskellige fordelingsnøgler.

Det skal derfor vurderes, om boligvejene i relation til grundejerforeningen bør betragtes som et "fællesanliggende" eller et "fælles anlæg".

Ad fællesanlæg)
Begrebet "fællesanlæg" bruges ofte i planlovs- og foreningsretlig sammenhæng, men ikke i privatvejsloven.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 20 giver hjemmel til, at en lokalplan kan fastsætte bestemmelser om grundejerforeningers "*ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg*".

Ifølge noterne i Karnov betragtes som "fællesarealer og fællesanlæg" arealer eller anlæg, som en kreds af grundejere i fællesskab er ejere af, og som ikke er forbeholdt et enkelt medlem.

Det afgørende er, at det klart fremgår, hvilke arealer/anlæg der er fælles, og hvor grundejerforeningen har vedligeholdelsespligt. Efter min opfattelse, er denne betingelse opfyldt i lokalplan 5.05.2.

I planlovens forstand er en privat fællesvej, der er udlagt i lokalplanen og betjener flere ejendomme, et "fællesanlæg".

I lokalplan 5.05.2 er i § 14, stk. 1 er også angivet følgende:

"*I området er der 5 grundejerforeninger. Disse foreninger bibeholdes med ansvar for fællesanlæg så som fælles antenner, friarealer, vedligeholdelse af vej og stiarealer.*"

Efter formuleringen i lokalplanen anses vejene dermed som et "fællesanlæg".

I henhold til § 7 i vedtægterne betales der ligeligt per husstand til vedligeholdelse af "fællesanlæg", dvs. uafhængig af ejendommenes størrelse.

Ad fællesanliggende)
"Fælles anliggende" er ikke et lovdefineret begreb, men bruges ofte i vedtægter og lignende som en samlebetegnelse for foreningens generelle opgaver og udgifter, der angår alle medlemmer, herunder administration, forsikring, juridisk bistand, generel drift af fællesarealer og -anlæg mv..

I grundejerforeningen må "fællesanliggender" betragtes som den brede kategori af fælles opgaver/udgifter, der påhviler grundejerforeningens medlemmer.

I henhold til grundejerforeningens vedtægter § 7 skal udgifter til "fællesanliggender" betales efter andele baseret på, om der er tale om et fritliggende hus eller kædehus, ligesom der tages hensyn til antal kvadratmeter. Grundejerforeningen har efter det oplyste ikke hidtil anvendt en sådan fordelingsnøgle.

Jeg er ikke bekendt ejendomsforholdene for alle ejendomme i grundejerforeningen, men baseret på kortoversigten, kan det se ud som om, at anvendelsen af forskellige fordelingsnøgler til vedligeholdelse af "fællesanliggender" i praksis kun vil indebære et større kontingent for et enkelt medlem. Det har næppe været hensigten med vedtægterne, at der skulle være differentieret betaling med negativ konsekvens for kun et medlem af grundejerforeningen.

Konklusion)
En privat fællesvej kan altså være et **fællesanlæg** (konkret fysisk anlæg, vejareal med beliggenhed og bredde), som samtidig er en del af foreningens **fællesanliggender**, fordi vedligeholdelsen af vejen kan anses som en fælles opgave, der finansieres via kontingentet.

Begreberne er ikke gensidigt udelukkende; "fællesanliggender" kan være et funktionelt driftsbegreb, mens "fællesanlæg" kan være et fysisk/infrastrukturelt begreb.

Grundejerforeningens vedtægter giver desværre ikke et entydigt svar på, hvordan det skal fortolkes, men overlader en del til fortolkning.

Under hensyntagen til foreningens praksis med solidarisk opkrævning af ens kontingent hos alle medlemmer, herunder at denne praksis har været gældende i over 20 år, og under hensyntagen til formuleringen i lokalplanens § 14, hvorefter veje og stier anses som fællesanlæg, vil

det være nærliggende at fortolke grundejerforeningens vedtægter således, at vedligeholdelsen af boligvejene i grundejerforeningen betragtes som vedligeholdelse af "fællesanlæg". Det vil have den konsekvens, at udgifterne skal fordeles ligeligt til hver husstand.

Kommer foreningen frem til, at vedligeholdelsen af grundforeningens veje skal anses som "fællesanliggender", vil det have den konsekvens, at udgifterne skal afholdes efter den differentierede fordelingsnøgle, hvilket umiddelbart vil kunne have negativ betydning for enkelte medlemmer.

Anvendelsen af en anden fordelingsnøgle end ligeligt per husstand eller differentieret efter areal, jf. vedtægterne § 7, vil være i direkte strid med grundejerforeningens vedtægter.

Anvendelsen af en anden fordelingsnøgle end den vedtægtsbestemte vil efter almindelige foreningsretlige principper kræve enstemmighed blandt samtlige medlemmer af grundejerforeningen eller som minimum samtykke fra de medlemmer af grundejerforeningen, der bliver negativt berørt af den ændrede fordelingsnøgle.

Det bemærkes, at vejmyndigheden formentlig ikke vil anse sig som bundet af grundejerforeningens vedtægter i tilfælde af, at vejmyndigheden efter privatvejlovens regler vil gennemtvinge en vedligeholdelse af vejene. Det er en selvstændig problemstilling, som jeg ikke vil komme nærmere ind på her.

Ad spørgsmål 2)

Beslutninger om gennemførelse af et vejprojekt med en større økonomisk ramme som det skitserede vejprojekt kan efter min vurdering vedtages med kvalificeret flertal på 2/3 af de fremmødte medlemmer på grundejerforeningens generalforsamling, jf. vedtægterne § 10.

Det er dirigenten på generalforsamlingen, der skal afgøre og påse, at afstemningen gennemføres i overensstemmelse med vedtægterne.

Der kræves ikke enstemmighed for at gennemføre et vejprojektet i henhold til vedtægterne, og en beslutning om gennemførelse af et vejprojekt med betaling efter den vedtægtsbestemte fordelingsnøgle kan efter min vurdering heller ikke anses som diskriminerende.

Ønsker grundejerforeningen derimod at gennemføre vejprojektet med en fordelingsnøgle, der fraviger vedtægterne, kræves der, jf. også ovenfor, enstemmighed blandt samtlige medlemmer eller som minimum samtykke fra de medlemmer, der bliver negativt berørt af den ændrede fordelingsnøgle.

Beslutter grundejerforeningen sig rent faktisk for at gennemføre vejprojektet med en anden fordelingsnøgle end angivet i vedtægterne, uden at dette er enstemmigt vedtaget, vil risikoen oplagt kunne være, at generalforsamlingsbeslutningen kan blive erklæret ugyldig af domstolene.

Det vil i givet fald kunne have meget uhensigtsmæssige og meget vidtgående konsekvenser for grundejerforeningen, og det vil efter omstændighederne også kunne danne grundlag for erstatningskrav mod grundejerforeningen fra de medlemmer, som har lidt et økonomisk tab derved.

Det er ikke usædvanligt, at man i en grundejerforening eller for den sags skyld en ejerforening eller andelsboligforening kan komme ud for, at en beslutning kan føles eller virke diskriminerende for enkelte medlemmer, eksempelvis fordi disse medlemmer ikke får lige så meget ud af beslutningen, som de andre medlemmer gør.

I etageejendomme med elevator ser vi f.eks. ofte, at beboerne i stueetagen føler sig negativt behandlet/diskrimineret ved, at de skal medvirke til betaling for vedligeholdelse af elevatoren efter det sædvanlige vedtægtsbestemte fordelingstal, selvom beboerne i stueetagen åbenlyst ikke har samme glæde af elevatoren, som beboerne på 3. sal.

Det samme princip kan gøre sig gældende i en grundejerforening, hvor der kan være ejere, der ikke føler, at de bør betale lige så meget til vedligeholdelse af vejene, enten fordi disse ejere ikke i samme grad har glæde af vejene eller kun benytter en mindre strækning af vejarealet.

Grundejerforeningen har imidlertid pligt til at forestå vedligeholdelsen, og grundejerforeningens medlemmer har pligt til at afholde udgifterne i henhold til det vedtægtsbestemte fordelingstal.

Jeg håber, at ovenstående har besvaret grundejerforeningens spørgsmål.

Hedehusene d. 10. juli 2026
Advokat Steen Ternstrøm
v/adv.fm. Bjarke Jensen

Justitsministeriets genparipapir. Til fortsættelse af dokumenter.

§ 12. Fællesareal

Det på kortbilaget med prikket signatur viste areal skal udlægges som fællesareal for grundejerforeningens medlemmer. Arealet skal vederlagsfrit tilskødes foreningen, så snart den er dannet.

Det påhviler grundejerforeningen at anlægge, vedligeholde og renholde fællesarealet efter sognerådets anvisning. Sognerådet kan kræve anlægsarbejdet udført, når halvdelen af parcellerne inden for deklarationsområdet er solgt.

Fællesarealet skal anlægges med beplantning, græsarealer, legepladser o.lign.

§ 13. Vedligeholdelse af veje og stier

Vedligeholdelse af de på kortbilaget viste veje og stier påhviler grundejerne. Alle grundejere inden for deklarationsområdet skal deltage i vedligeholdelsen af de facadeløse fordelingsveje og stamveje samt stier, der trafikbetjener området.

Vejes og stiers vedligeholdelse skal udføres som et samlet arbejde, også i regnskabsmæssig henseende, ved grundejerforeningens foranstaltning under kommunens kontrol.

De til vedligeholdelsen medgående udgifter skal betales af grundejerne og fordeles på de enkelte grunde efter bidragsandele, der fastsættes således:

a) grunde til fritliggende parcelhuse tildeles 1 bidragsandel for hver fulde 700 m^2 nettoareal, dog mindst 1 bidragsandel pr. grund,

b) grunde til kædehusbebyggelse tildeles 1 bidragsandel for hver fulde 400 m^2 nettoareal, dog mindst 1 bidragsandel pr. grund,

c) grunde til rækkehusbebyggelse tildeles 1 bidragsandel for hver fulde 300 m^2 nettoareal, dog mindst 1 bidragsandel pr. grund,

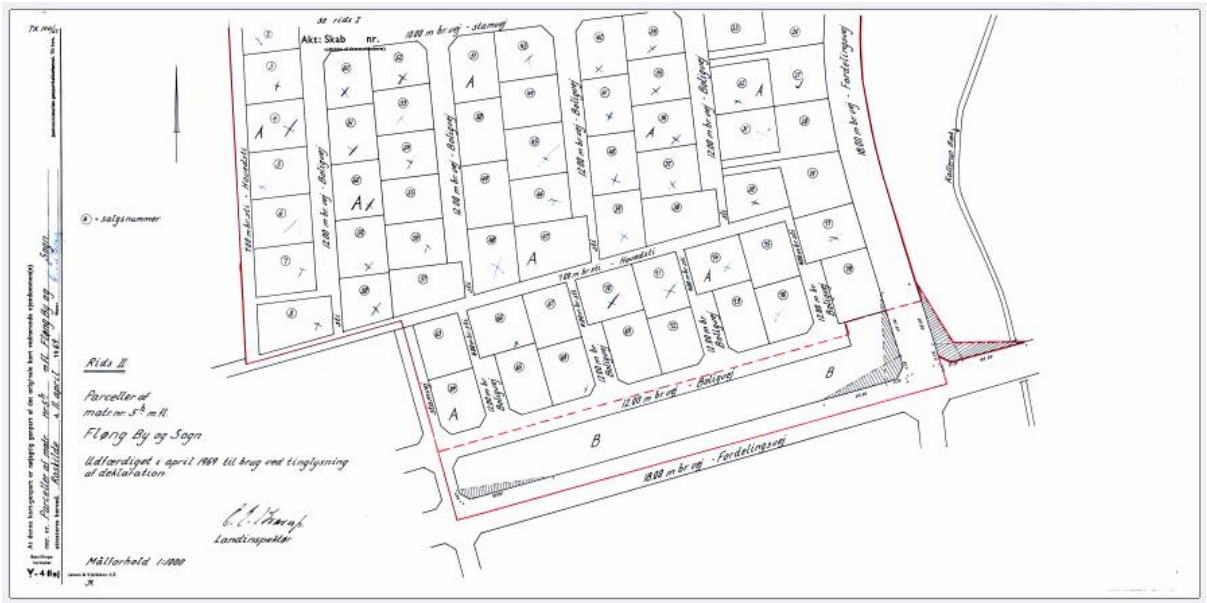
d) fællesarealer samt arealer til offentlige formål pålignes ikke bidrag.

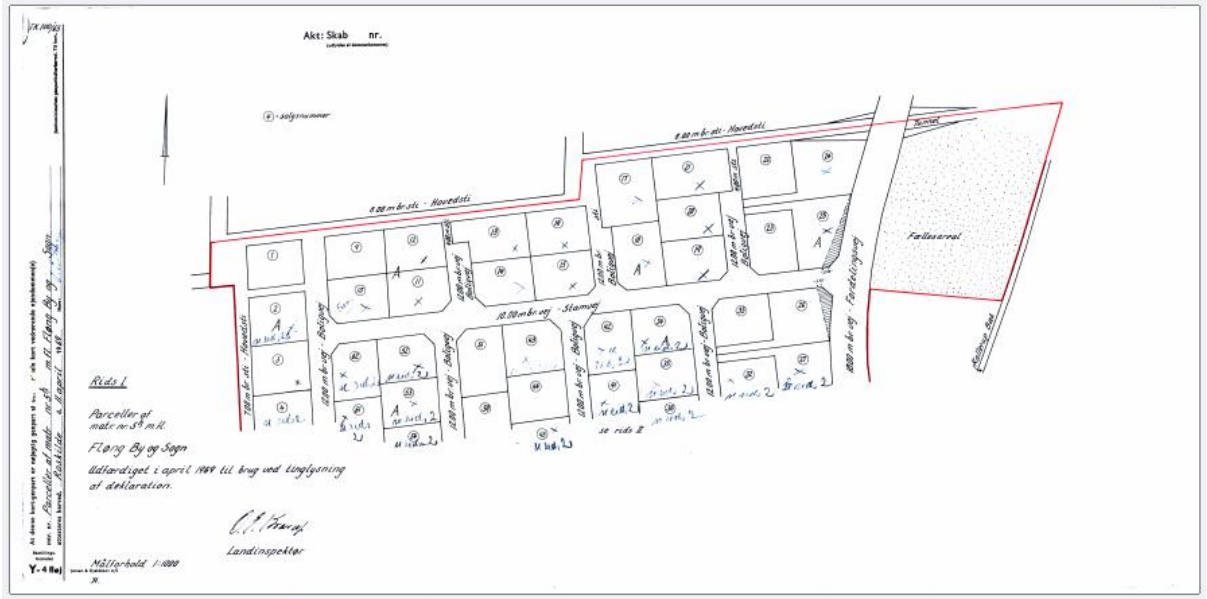
Med hensyn til vedligeholdelse af veje og stier, der senere måtte blive optaget som offentlige, henvises til bestemmelserne i kommunens vejvedtægt og til vejlovgivningen.

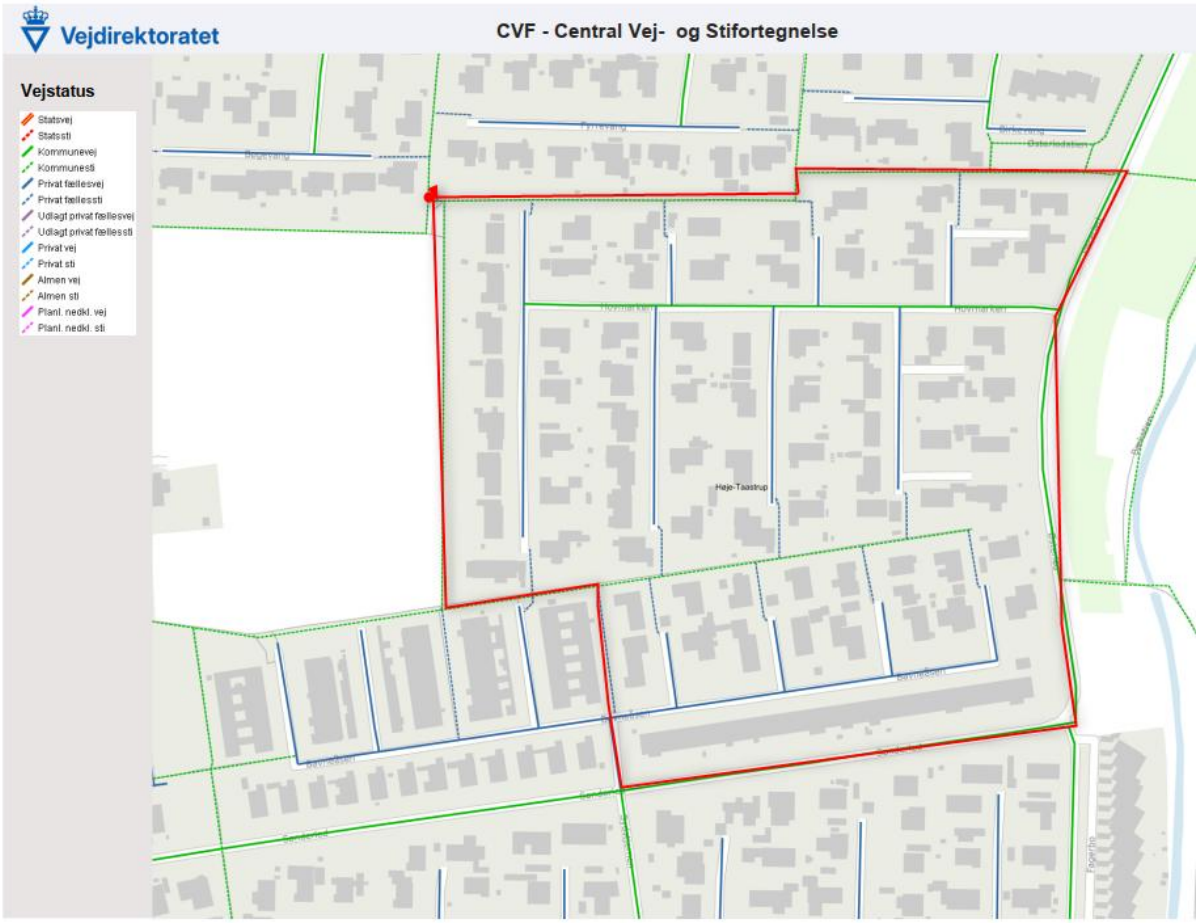
Eventuelle bidrag til vedligeholdelse af veje og stier uden for de-

Bestillings-formular X

Jensen & Kjeldskov A/S, København.


Akt: Skab nr.
Rids II
Parceller af
matr.nr. 3a m.fl.
Fløng By og Sogn
Udfærdiget i april 1969 til brug ved tinglysning
af deklaration.
Landinspektør
Målforhold 1:1000
Y-4 Rej


Akt: Skab nr.
Rids I
Parceller af
matr.nr. 3a m.fl.
Fløng By og Sogn
Udfærdiget i april 1969 til brug ved tinglysning
af deklaration.
Landinspektør
Målforhold 1:1000
Y-4 Rej


Vejdirektoratet
CVF - Central Vej- og Stifortegnelse
Vejstatus
Statsvej
Statssti
Kommunevej
Kommunesti
Privat fællesvej
Privat fællessti
Udlagt privat fællesvej
Udlagt privat fællessti
Privat vej
Privat sti
Almen vej
Almen sti
Planl. nedkl. vej
Planl. nedkl. sti
Høje-Taastrup

Evaluering af vejenes stand

Hej Erik

I forlængelse af vores snak i går, sender jeg dig hermed denne mail.

I har selv foranstaltet at få tilsendt et par tilbud, og som jeg kan forstå det, så er i "lune" på at gå videre med Gundsø Entreprenør Forretning. Mine erfaringer med det firma er gode, dvs. de plejer at levere en fin vare, og hvis der er forhold der kan skabe støj i arbejdsgangen, så er de altid modtagelige over for kritik og for at finde løsninger.

Jeres veje er modne til at få nyt slidlag og det bør ske inden for ganske få år (i år eller næste år!). Mængden af skader vil øges med tiden, og hvis vi får endnu en vinter som den seneste, så vil der opstå mange nye slaghuller/afskalninger som vil kræve asfalt som ikke holder i længden.

Du sagde at i havde styr på vejafvandingen (sandfangsbrønde og stikledningerne fra disse til hovedledningen) og at I ikke mener der er skader på det nuværende system. Hvis I er i tvivl, så vil jeg anbefale at der bliver kørt TV inspektion af samtlige brønde og stikledninger, inden i går i gang med den nye asfaltbelægning. Intet er mere træls end at skulle bryde ny asfalt op for at reparere en defekt stikledning eller brønd.

På basis af vores snak og vores gåtur, vil jeg sammenfattende mene at NIRAS kan hjælpe jer med følgende ydelser:

- Søgning i ledningsejerregistret (LER) i forhold til hvilke ledningsejere der ligger i jeres fortovs- og vejarealer samt advisering af disse i forhold til kommende anlægsarbejder.
- Gennemgang og validering af fremsendte tilbud i forhold til bl.a. mængder, priser, valgte belægningsløsninger, valg af materialer (beton versus granit).
- Økonomisk oversigt i forhold til udgifter samt fordele og ulemper ved af vælge forskellige belægningsløsninger.
- Udarbejdelse af oplæg til Entreprenørkontrakt
- Tilsyn med anlægsarbejder (brolægning + asfaltarbejder)
- Ad hoc rådgivning generelt (Vejbelægninger, brolægning samt vejafvanding)

Vores ydelser betales efter medgået tid og vores timepriser er følgende:

Projektleder/senioringeniør	[illegible]
Ingeniør	[illegible]
GIS/CAD assistent	[illegible]

Samtlige priser er excl. moms.

Hvis i på basis af ovenstående ønsker at indgå i et samarbejde med NIRAS, så udarbejder vi en rådgiveraftale som tilrettes efter ovenstående og efter øvrige krav/ønsker fra jeres side.

Med venlig hilsen

Brian Henriksen

Senior Rådgiver, NIRAS

45 6039 4402

NIRAS
Sortemosevej 19
3450 Allerød
Danmark

Til dine egne notater

Husk at du kan følge med via vores hjemmeside

https://bavneaasen-hovmarken.dk/

