

## Forslag til afstemning på GV Nord's ordinære Generalforsamling d. 2. maj 2026

Forslagsstiller: Kim Hjortgaard Nielsen, GV 13

### Introduktion:

Jeg mener at der er for mange uafklarede eller usikre forhold, som først skal undersøges til bunds før Bestyrelsen bør overveje at give en beboer tilladelse til at opføre en carport på vores fælles P-område. Her er en række overvejelser:

- a. Hvis først én boligejer får tilladelse til at opføre en carport, bør ALLE boligejere samtidig blive oplyst om hvor deres carport kan opstilles, hvis de på et senere tidspunkt skulle få lyst til det. Dermed har alle en reel mulighed for at gøre indsigelse inden det er for sent. Derfor bør Bestyrelsen få udfærdiget et professionelt og målsat kort, der viser den ultimative situation hvor der er opført en carport til alle boligejere. Dette kort kan så sendes i høring i grundejerforeningen i en periode for at få indsamlet kommentarer fra boligejerne. Alle boligejere vil kunne kræve samme ret som den første (lighedsprincipet) da den første godkendelse vil skabe præcedens. Bestyrelsen skal derfor kunne dokumentere og redegøre tydeligt for at dette er muligt uanset hvornår en boligejer måtte gøre krav på sin ligeret. Bestyrelsen kan ikke lovligt tillade at der opsættes carporte i P-området, hvis dette medfører risiko for at Lokalplanens krav til antallet af øvrige P-pladser pr. boligenhed ikke kan overholdes over tid.
- b. Da en carport fylder mere end en enkelt P-plads og desuden har en uflexibel i placering, qua dens faste placering, vil et større antal carporte nær hinanden kunne begrænse pladsen på P-området så meget, at der ikke længere er plads til de 2 P-pladser, som Lokalplanen foreskriver at der skal være til hver bolig. Måske er der på et tidspunkt ingen pladser tilbage nær ens bolig, måske er der kun plads på en anden boligvej end den man bor på, eller måske er der slet ikke plads overhovedet. Jo flere carporte der opføres, jo mindre bliver fleksibiliteten i udnyttelse af det faktiske P-areal. Bemærk at selvom en villa har sin egen indbyggede carport, har boligejeren stadig en juridisk ret til 2 P-pladser på P-området. Disse er i øvrigt rigtig dejlige at have i nærheden af ens bolig når man f.eks får kørende gæster eller håndværkere på besøg, da man ikke må parkere på græsrabatten. Med mindre Bestyrelsen kan anviser alle boligejere deres 2 krævede P-pladser på samme boligvej som man bor, mener jeg derfor at man bør sætte muligheden for carporte på pause indtil videre.
- c. Iflg. Vedtægterne for vores grundejerforening forvalter foreningen fællesarealerne på alles vegne. Dette indebærer pligt til at minimere fremtidige konflikter, sikre planmæssig lovlighed, samt at undgå uoprettelige dispositioner. En carport er en fast bygning samt vanskelig og kostbar at fjerne igen hvis dette skulle vise sig nødvendigt. Hvis Frederikssund kommune gøres opmærksom på at parkeringskravene ikke kan overholdes, kan de kræve forholdene bragt i orden med udgangspunkt i, at der disponeres ulovligt over de fælles P-arealer.
- d. Hvis Bestyrelsen giver accept til opførelse af carport, indræder følgende: 1) Bestyrelsen har reelt accepteret at P-området kan bebygges, 2) Andre boligejere får et berettiget forventningsgrundlag, 3) Senere afslag vil være vanskeligt at begrund sagligt og Bestyrelsen kan forvente insigelser, krav om ligebehandling og muligvis retslige tvister. I vores søster-grundejerforening, GV Syd, har der været kørt retssag om netop opførelse af carporte. Iflg. beboere i deres område tabte Frederikssund Kommune angiveligt sagen, og der er nu sat stop for opførelse af carporte på deres fællesareal. Bestyrelsen opfordres til at undersøge forholdene i den sag for at undgå noget tilsvarende.
- e. Regnvand fra carporte skal afledes til offentlig regnvandsledning. Det står tydeligt i Lokalplanens § 11 stk. 3 (om det også gælder for affaldsskure, ved jeg ikke). Det er en ekstra kompleksitet og en ekstra omkostning, som ejeren af carporten skal betale. Dette forhold er ikke tydeligt i det modtagne tilbud på carporte, idet tilbuddet taler om at regnvand løber via terræn til kloak. Bestyrelsen bør derfor undersøge om denne løsning er lovlig og i modsat fald hvad det kommer til at koste den enkelte boligejer ekstra hvis vedkommende ønsker en lovlig anlagt carport med afløb fra carportets tag og direkte til nærmeste regnvandskloak. På det offentliggjorte tilbud ser det i øvrigt ud til at nedløbsrøret er i plastik (dog svært at se på billedet). Det er ikke lovligt, da Lokalplanen foreskriver at: "På alle typer bygninger skal tagnedløb og tagrender udføres i zink eller

*galvaniseret stål*". Da der ikke eksplicit skelnes mellem typer af bygninger, må det antages at dette også gælder carporte og at prisen dermed stiger yderligere.

- f. I Lokalplanen står der i §10 stk. 4, at: "*Espalier på carporte og affaldsstationer tilplantes med klatre- eller slyngplanter*". Bestyrelsen bør derfor undersøge om kommunen skriftligt vil meddele dispensation for dette krav – alternativt sikre at en ejeren af carporten informeres om kravet samt at beplantningen skal vedligeholdes af ejeren af carporten.
- g. I forbindelse med opsætning af en carport skal der laves en tinglyst Deklaration, som ejeren skal betale for. Deklarationens formål er at sikre at det er tinglyst at en specifik boligejer ejer en specifik carport på en specifik lokation. Dette af hensyn til både nuværende ejer(e) og fremtidige ejere. I Vedtægterne for GV Nord står der at "*Grundejerforeningen bemyndiger uigenkaldeligt AREEA Frederikssund ApS og/eller Nielsen & Thomsen Advokater, advokat Mads Schierbeck, Østbanegade 55, 2100 København, til at underskrive og tinglyse deklaration om et medlems opførelse af carport på fællesarealer/grundejerforeningsområdet i op til tolv måneder efter, at endeligt tinglyst skøde til grundejerforeningen foreligger*". Da AREEA er gået konkurs, er der kun en specifik advokat som kan udføre denne deklaration. Er det blevet undersøgt om han stadig er aktiv? Alternativt bør Bestyrelsen bede Frederikssund Kommune om at ændre Lokalplan 100, da der ikke er anført andre muligheder i den nuværende version.
- h. Mig bekendt står der ingen steder at det er Bestyrelsen, som skal anvise hvor en carport skal placeres. Bestyrelsen skal iflg. Lokalplanen udelukkende varetage drift og vedligehold af fællesarealerne samt fastsætte retningslinier for anvendelse af carportene i parkeringsbælterne. Min fortolkning af dette er, at Bestyrelsen f.eks skal sikre at der er fælles regler for hvordan carporte må bruges og hvordan de skal vedligeholdes. Der er altså tale om en "hønen og ægget" situation her: En boligejer skal sandsynligvis søge om byggetilladelse for at kunne opføre en carport og for at få tinglyst Deklarationen af denne. Der er ikke krav om at angivelsen af denne faste placering skal angives af Bestyrelsen, men uden en fast placering, der er godkendt af Bestyrelsen, kan ejeren ikke komme videre med sit ønske om at opføre en carport. Derimod er det Bestyrelsen og grundejerforeningen, der kommer i klemme hvis den giver tilladelse til en grundejer på et ulovligt grundlag. Bestyrelsen bør derfor afvise at påtage sig et ansvar, som de tilsyneladende ikke har.

## Forslag:

Med udgangspunkt i min indledende argumentation foreslår jeg følgende sat til afstemning på Generalforsamlingen:

Bestyrelsen tillader for nuværende *ikke* opførsel af carporte på de fælles P-arealer. Beslutningen begrundes i hensynet til til overholdelse af Lokalplanens parkeringspladskrav, ligebehandling af grundejerforeningens medlemmer samt ønsket om at undgå præcedens og fremtidige konflikter om parkeringsforholdene i området. Såfremt forslaget vedtages vil det være en forsigtig og ansvarlig forvaltning af fællesarealerne i overensstemmelse med Lokalplanens krav og hovedparten af medlemmernes fælles interesser.

Før det kan genovervejes give tilladelse til carporte, skal følgende forudsætninger være opfyldt:

- a) Der udarbejdes en samlet parkerings- og kapacitetsanalyse for området, som dokumenterer:
  - hvor mange carporte parkeringsbælterne realistisk kan rumme,
  - at lokalplanens krav til parkering og gæsteparkering fortsat kan overholdes fuldt ud
- b) Der fastlægges klare og gennemsigtige principper for fordeling, som sikrer ligebehandling af alle grundejere (herunder håndtering af eventuel mangel på pladser).
- c) Der fremlægges et forbedret forslag til fælles retningslinjer for udformning, placering, drift og vedligeholdelse af carporte, i overensstemmelse med lokalplanen.
- d) En eventuel åbning for carporte skal endeligt godkendes af generalforsamlingen på et oplyst grundlag.

Indtil ovenstående er opfyldt og godkendt, meddeler bestyrelsen ikke tilladelse til opsætning af carporte.

## **Bilag til forslag**

### **Relevante udsnit fra GV Nord's Vedtægter:**

§ 3 stk. 1: Grundejerforeningens formål er at eje, drive og vedligeholde fællesarealer, veje, stier og parkeringsarealer, herunder ledninger og installationer i jord, grundejerforeningsområdet og i øvrigt som foreskrevet i Lokalplan nr. 100.

**I det omfang carporte og parkeringspladser, hvortil grundejerforeningens medlemmer tillægges eksklusiv brugsret, opføres på grundejerforeningens areal, påhviler ren- og vedligeholdelse samt istandsættelse heraf de medlemmer, der har brugsretten til carporte/parkeringspladserne.**

Ren- og vedligeholdelse skal ske i henhold til nærmere retningslinier udstedt af grundejerforeningen.

§ 3 stk. 2: **Opførelse af carporte på fællesareal kan alene ske efter forudgående tilladelse fra grundejerforeningen** samt i øvrigt i overensstemmelse med de af grundejerforeningen udstedte retningslinier og den for området gældende lokalplan.

**Grundejerforeningen bemyndiger uigenkaldeligt AREEA Frederikssund ApS og/eller Nielsen & Thomsen Advokater, advokat Mads Schierbeck, Østbanegade 55, 2100 København, til at underskrive og tinglyse deklaration om et medlems opførelse af carport på fællesarealer/grundejerforeningsområdet i op til tolv måneder efter, at endeligt tinglyst skøde til grundejerforeningen foreligger.**

§ 6 stk. 3: **Til sikkerhed for ethvert krav, som grundejerforeningen måtte få på et medlem, tinglyses nærværende vedtægt pantstiftende for kr. 15.000,00 med første prioritets panteret i hver medlems ejendom/parcel.**

### **Relevante udsnit fra Lokalplan 100:**

§ 7 stk. 1: Der anlægges **2 parkeringspladser pr. parcelhus og 1½ parkeringsplads pr. dobbelt og - rækkehus.** Parkeringen etableres på parkeringsbælter, der løber i boligvejenes fulde længde som vist på kortbilag 2 og 3.

§ 7 stk. 2: **Der anlægges ½ gæsteparkeringsplads pr. dobbelt- og rækkehus i parkeringsbælterne.**

§ 7 stk. 3: **Uagtet stk. 1-2 kan der etableres parkering på egen grund på parcelhusgrundene.**

§ 8 stk. 3: Parcelhuse må opføres i 1½ plan med en bebyggelsesprocent på 25 %. Til parcelhusenes grundstørrelse medregnes 12 en **byggeret beregnet af et tillæg på 60 m<sup>2</sup> svarende til 2 parkeringspladser.**

Dobbelt og rækkehuse kan opføres i 2 plan med en bebyggelsesprocent på 40 %. Til dobbelt- og rækkehusene grundstørrelse medregnes en **byggeret beregnet af et tillæg på 45 m<sup>2</sup> svarende til 1½ parkeringsplads.**

§ 11 stk. 3: Regn - og overfladevand på fællesarealer og veje **samt fra tagene på carportene placeret på carportbælterne føres til regnvandsledning.**

§ 14 stk. 3: **Grundejerforeningen varetager drift og vedligehold af fællesarealerne samt fastsætter retningslinier for anvendelse af carportene i parkeringsbælterne.**

§ 17 stk. 2. **Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.** Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).