

Ekstrarodinær generalforsamling torsdag d. 19. februar 2009 kl. 19.30

Beretning

Emnet for aftenens generalforsamling er: Renovering og omlægning af bebyggelsens fjernvarmeledninger fortsat.

Ved den ekstraord. Generalforsamling den 27.1.2009 blev renovering og omlægning af bebyggelsens ledningsnet grundigt drøftet.

Resultatet af drøftelserne blev, at forslaget om, at Grundejerforeningen skal indgå en aftale med Farum Fjernvarme blev vedtaget med

89 stemmer for
22 imod
21 blanke

Derfor er vi her i dag for at anden behandler forslaget. Ved første behandling skulle der have været 94 stemmer for, hvis forslaget skulle have været vedtaget straks. I dag skal der være 2/3 af de fremmødte, som skal stemme for forslaget for, at det bliver vedtaget.

Ved sidste generalforsamling blev der stillet nogle spørgsmål, som vi desværre ikke på stående fod kunne svare på. Det var spørgsmålet, om hvordan vi nåede frem til, at det ville blive ca. 3 gange så meget, hvis renoveringen skulle udskydes. Materiale, som belyser tallene er uddelt, så jeg håber det er svaret.

Spørgsmålet om hvad det koster at renovere indvendigt, har vi også arbejdet videre med. Vi bad 3 entreprenører om at give tilbud, desværre meldte den ene fra og på det tidspunkt kunne vi ikke nå at få en anden til at give tilbud.

Tilbuddene er uddelt til alle og lagt på vor internetside, ligesom der har været lejlighed til at stille spørgsmål til tilbudsgiverne inden denne generalforsamling. Priserne er jo selvfølgelig for nøjagtigt de ønsker vi har stillet. Der ligger derfor materialet vi har fremsendt til tilbudsgiverne på nettet, således at man kan se om det passer med de ønsker man har. Endelig aftale træffes af den enkelte med entreprenøren.

Derudover har bestyrelsen fået henvendelser fra enkelte beboere, som fortsat er utilfreds med uklarheden omkring ejerforholdet til ledningerne under vore huse.

Der henvises til FFV's 'Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering' (specielt § 2.12). Disse bestemmelser er fra 1990 og gælder iflg. FFV (og måske også iflg. Vor jurist), når stikledning og stophaner afsluttes umiddelbart indenfor ejendommens ydermur. Da Bavnebjergspark blev bygget i 1979-81 var anden praksis og andre regler gældende (jf. f.eks. FFV's vedtægter fra 1979).

Et andet stridsspørgsmål er om der findes 'andet nedfældet', herunder de foreliggende (ikke underskrevne) kontakter mellem FFV og Johan Christensen & Søn A/S samt et antal tinglyste skøder fra førstegangskøbere.

Derudover har en af vore beboere talt med Dansk Fjernvarmeforening og anfører, at der har udtalt, at det er Farum Fjernvarmes ansvar at betale for omlægningen af rørene. Da

det jo er en interessant udmelding, dog uden at vi har en klar dokumentation for, at den der er talt i telefon med har klarhed over sagen, har vi bedt vor advokat om at stille et skriftligt spørgsmål til Fjernvarmeforeningen, så vi kan få klarhed om der ad denne vej er en mulighed for ændring af betalingerne.

Der blev også rejst spørgsmål omkring betalingerne i Ellegårdspark og Paltholmpark. Det har efterfølgende vist sig, at man i Ellegårdspark har betalt et indskud samt løbende betaling de næste 20 år.

Med hensyn til Paltholmpark forlyder det at de ikke har betalt. Vi beder derfor om agtindsigt, således at vi kan finde ud af om det er rigtigt eller forkert. Desværre viser det sig ind imellem, at ikke alle husker helt godt. Paltholmpark er tillige en boligforening, hvorfor den enkelte lejer sandsynligvis ikke hører noget omkring disse betalinger, men det vil selvfølgelig blive undersøgt.

Vi har i bestyrelsen drøftet ovennævnte samt alle de øvrige henvendelser vi har fået meget indgående og de har været forelagt både Energitilsynet og vor advokat, som heller ikke kan give nogle klare entydige retningslinier, som det også fremgik af indlæggene på den sidste generalforsamling.

Jeg vil derfor kort resumere, hvilke svar og råd vi har fået fra vore eksterne rådgivere:

Energitilsynet:

Energitilsynet kan ikke tage stilling til spørgsmålet om ejerskab af de interne fordelings- og stikledninger, da spørgsmålet vedrører et civilretsligt spørgsmål om kontraktforhold. Spørgsmålet må derfor henvises til domstolene.

Advokat Nicolai Mailund Clan:

- Ejerskabet af det interne ledningsnet er uklart grundet manglende dokumentation fra begge sider.
- En civilretslig sag mod FFV vil blive langstrakt og meget dyr samt indeholde en ikke ubetydelig risiko for at tabe sagen.
- Der bør derfor søges en forhandlingsløsning med FFV inkl. en fordeling af omkostningerne.
- Alt tyder på at der oprindeligt er indgået en aftale mellem FFV og bygherren om ejerskabet (lav tilslutningsafgift og foreliggende kontrakter), men at denne aftale ikke er dokumenteret videregivet til grundejerforeningen og kun delvis til de enkelte grundejere.
Det må dog antages mest nærliggende, at intentionen har været at ejerskabet skulle overdrages til grundejerforeningen / de enkelte grundejere.
- FFV's Alm. bestemmelser §2.12 må antages at refererer til eksterne stikledninger.
- Der knytter sig en vis usikkerhed til de 2 sidste konklusionerne, idet de alene beror på en fortolkning af det foreliggende materiale.

Baseret på ovenstående kommentarer og konklusionerne fra Energitilsynet og vor juridiske rådgiver mener bestyrelsen fortsat, at vi bør gå ind for en omlægning af det interne ledningsnet som foreslået, da vi reelt kun har 2 muligheder:

- 1) Total renovering med accept af FFV's tilbud.
- 2) Sagsanlæg mod FFV om ejerskab.

Derudover er der forslag 1,1 om mulighed for senere retssag

Forslaget, som er stillet af Henrik Kaastrup-Larsen, er et ønske om at give mulighed for at føre en retssag samtidig med indførelsen eller umiddelbart efterfølgende at føre en retssag mod Farum Fjernvarme.

Bestyrelsen har drøftet dette spørgsmål og denne vinkel, men er nået til den konklusion, at det nok bliver endog meget svært, at få FFV til at foretage reovering af ledningsnettet under vore huse, hvis vi ikke accepterer at betale.

Jeg håber at have givet svar på de løse 'ender' der resterer fra sidste ekstraord. Generalforsamling samt besvaret/orienteret om mange af de spørgsmål der har været sendt til bestyrelsen siden sidste generalforsamling.

Vi føler i bestyrelsen, at det efterhånden savner mening at blive ved med at undersøge alle mulige forskellige forhold, som reelt alle bunder i at vi ikke klart kan afklare det juridiske ejerforhold af ledningsnettet under husene.

Konklusionen er desværre nok, at der i sidste ende alligevel ikke kan gives et juridisk entydigt svar på spørgsmålet om ejerskab. Derfor er det heller ikke muligt med sikkerhed at vurdere, hvad resultatet af en retssag vil blive.

Det bliver derfor mere et spørgsmål om for enkelte ejer at afgøre om han eller hun kan se en fordel i, at få omlagt de interne ledninger, uanset at dette så måtte medføre en udgift for den enkelte grundejer.

Vi vender derfor tilbage til valget mellem følgende muligheder:

- 1) Total reovering med accept af FFV's tilbud.
- 2) Sagsanlæg mod FFV om ejerskab.

Bestyrelsen anbefaler at der stemmes ja til forslag 1. og nej til tillæggsforslaget 1,1.

Vi foreslår, at vi behandler forslag 1 og såfremt dette forslag bliver vedtaget, så behandler og stemmer vi om forslag 1,1.

Jeg vil selvfølgelig ikke afskære nogen fra, at debattere men håber, at debatten vil gå på nye/andre aspekter i sagen, så vi ikke bare skal gentage de indlæg der var sidste gang, men forhåbentlig have en konstruktiv dialog.

Hermed giver jeg orden til dirigenten.