Grundejerforeningen "Bavnebjærgspark"
Formand Gullan Thomsen, Bavnebjærgspark 4, 3520 Farum.
Tlf. 4495 7085. E-mail: formand@bavnebjærgspark.dk

Farum d. 21.01.2009.

Kommentarer til
Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.
Vedr.: Renovering og omlægning af bebyggelsens fjernvarmeledninger.

Tid og sted:
Onsdag den 28. januar 2009, kl. 19.00 i kantinen på Stavnsholtskolen, Stavnsholtvej 43.

Efter udsendelse af indkaldelse til ovennævnte generalforsamling har bestyrelsen fået en del henvendelser fra medlemmerne, idet der selvfølgelig er adskillige ubesvarede spørgsmål. Umiddelbart var det vort ønske, at gennemgå dels det hidtidige sagsforløb samt forslaget på generalforsamlingen.

Da vi kan forstå, at der ønskes mere info inden generalforsamlingen vil vi hermed forsøge, at svare på de spørgsmål, som er rejst. På selve generalforsamlingen vil bestyrelsen blive assisteret af repræsentanter for Farum Fjernvarme og deres rådgiver fra ingeniørfirmaet Rambøll samt vor juridiske rådgiver, advokat Nicolai Mailund Clan fra Advokatfirmaet Kroman Reumert.

Begrundelse for forslag nr. 1:

Tekniske Bestemmelser har den tekst, som er refereret i brev af 19.1.09 fra Henrik Kaastrup-Larsen til grundejerne i Bavnebjærgspark. Desværre eksisterer der en kontrakt, hvor det aftales at fællesledninger under bygninger overdrages til grundejerforeningen. Kontrakten er dog ikke underskrevet, eller tinglyst, men forefindes som sagskopi hos fjernvarmen. Fjernvarmen vil derfor ikke vedstå ejerskab af ledninger under bygninger.

Dette spørgsmål om ejerskab har Grundejerforeningen forelagt Energitilsynet. Der har i det forløbne år været mange breve, henvendelser og møder mellem Farum Fjernvarme, Energitilsynet og bestyrelsen. Resultatet blev desværre, at Energitilsynet meddelte, at de ikke ville tage stilling, men henviser sagen til en civilretslig afgørelse.

Undervejs i sagen har bestyrelsen søgt råd og vejledning hos advokat Nicolai Mailund Clan.

En civilretslig afgørelse skønnes at ville koste kr. 250.000,-, eller mere, og vil formentlig tage flere år (taber vil sikkert anke til næste instans, med heraf følgende merudgift, og tidsforbrug).
Der er ingen garanti for at vinde en sådan sag, og måske ender den med en deling af ejerskabet.

Fjernvarmen agter inden for kort tid at renovere ledninger i jord og vil kun føre nye rør frem til tilslutning ved gavle, hvor rørene under husene ligger.

I den tid der går frem til den endelige retslige afgørelse forligger vil der være risiko for brud på de gamle ledninger under husene, med heraf følgende skader på det hus der ligger over røret, samt måske et nabohus.

Når hverken fjernvarmen, grundejerforeningen, eller husejeren vil vedstå ejerskabet, så kan det blive en trist sag for den skaderamte husejer. Man kan kun håbe at skadesramte husejere er tilstrækkeligt forsikrede.

Grundejerforeningen kan formentlig også tegne en fælles rørskadeforsikring (pris ?), men opstår der flere brud kan det forventes at præmien sættes op eller forsikringen opsiges af selskabet.
Det må nok forventes at forsikringens præmie ikke blive helt billig, når fjernvarmen har meddelt at rørene nu har en alder, hvor utætheder kan forventes at opstå.

Bestyrelsens forslag er derfor at der etableres nye stikledninger med en placering, som ikke giver tvivl om ejerskab, og som ikke medfører risiko for skader på tredjeparts ejendom. Herved undgås, at enkelte uheldige grundejere kan komme i klemme i en længere periode med hensyn til erstatning og udbedring.

Pris og tidshorisont:

Jf. tidligere fremsendt bilag 1:

Andelen til finansiering af omlægning af udvendige rør skønnes at andrage kr. 26.500,-, som evt. delvis kan finansieres via den fremtidige varmeregning.

Det resterende beløb kr. 30-35.000,- dækker udgifterne inde i huset, som den enkelte husejer selv bestemmer, hvordan det skal udføres. Der vedlægges oversigt over de to forslag, som vore tekniske rådgivere foreslår. I prisen er også medtaget en varmeveksler, som vil gøre anlægget væsentligt mere sikkert, men som man selvfølgelig selv bestemmer om man vil have.

Når (forhåbentlig) der træffes afgørelse om, at ledningsnettet skal omlægges, vil der blive udarbejdet endeligt plan for gennemførelsen såvel tidsmæssigt, som prismæssigt. Der er lagt op til, at den enkelte grundejer selv kan bestemme, hvilken af de 2 skitserede indføringer de vil vælge.

På generalforsamlingen vil der blive redegjort for den tekniske gennemførelse, herunder hvor meget det vil berøre den enkelte.

Beslutning/afstemning:

Der skal på generalforsamlingen tages stilling til, om der skal gås videre med projektet. Denne stillingstagen sker selvfølgelig efter grundejerforeningens vedtægter §11.

Den orientering, der blev givet på sidste års generalforsamling, var alene af orienterende art og der blev ikke besluttet noget.

Habilitet:

Formand Gullan Thomsen, sidder som bekendt i Farum Fjernvarmes bestyrelse, hvorfor hun allerede ved første henvendelse fra Farum Fjernvarme erklærede sig inhabil. Formanden har derfor ikke deltaget i forhandlingerne med Farum Fjernvarme, ligesom hun heller ikke har deltaget i de møder der har været i Farum Fjernvarmes bestyrelse, når Bavnebjærgspark har været drøftet.

Forhandlingerne har været foretaget af et udvalg af grundejerforeningens bestyrelse med næstformand Henning Thunbo, som formand.

Ekstraordinær generalforsamling:

Vi håber med nærværende skrivelse, at have afklaret nogle af problemstillingerne og ser frem til en god og konstruktiv dialog på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen
Grundejerforeningens Bestyrelse.

Gullan Thomsen Formand	Henning Thunbo Næstformand	Niels Runge Nielsen Kasserer
Martin Dahl Bestyrelsesmedlem	Erik Lundgaard Bestyrelsesmedlem	

Bilag: Skitse over indføringen i de enkelte huse.