

NOTAT

Lækage på vandrør ved hus 37-39

Grundejerlauget Christiansgave

BAGGRUND

D. 22. februar, 2022, blev der konstateret en lækage i varmesystemet ved hus 31-39. Bestyrelsen tog straks kontakt til vores VVS-firma, der indsnævrede lækagen til et sted imellem hus 36 og hus 39. Det var muligt at lukke af for varmen imellem hus 36 og 37 d. 26. februar, og således at alene hus 37-39 stod uden varmforsyning. Der blev etableret alternativ varmforsyning, med varmeblæsere imens lækagen blev udbedret, og skaden blev anmeldt til Tryk Forsikring, der efterfølgende har besigtiget skaden (med sagkyndige Combibyg). Lækagen blev lokaliseret under garagegulvet i hus 38.

Konklusionen fra de sagkyndige er at rørene ligger i grundvand og generelt er i elendig forfatning. Føring af nye rør kræver stort gravearbejde og bliver omkostningstungt – også for Grundejerlauget, da Tryk kun dækker halvdelen af skaden. Dertil kommer Grundejerlaugets ønske om ny varmforsyning, der højst sandsynligt betyder, at de nye rør kun skal bruges i en kort årrække. Hus 37-39 har kigget på alternative løsninger, og hus 37-39 er herefter fremkommet med et forslag om at etablere et lille brineanlæg – tilkoblet varmepumper, som etableres på fællesarealet. Hus 37-39 bliver herefter selvforsynende med varme.

Forslaget er, at erstatningen fra Tryk går til etablering af dette mini-jordvarmeanlæg og hus 37-39 er indstillede på at betale alle yderligere omkostninger ved etablering og drift af anlægget og der pålægges således ikke Grundejerlauget nogen udgifter i den forbindelse.

BESTYRELSENS VURDERING

Deklarationens §4 fastslår, at alle anlæg og centrale distributionsrør, der forsyner de enkelte ejendomme med varme samt varmt og koldt vand, tilhører Grundejerlauget, der således er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af disse anlæg. Hver ejendom er forpligtet til at aftage varme og vand fra disse anlæg.

Grundejerlauget har således en pligt til at sørge for forsyning af varme og vand til de enkelte huse. Grundejerlauget har en forpligtelse til at sørge for snarest mulig udbedring ved lækager og fejl. Hvis ikke forsyningspligten overholdes, kan Grundejerlauget være erstatningsansvarlig for de omkostninger de enkelte ejere måtte have til alternativ husning – anden varmforsyning osv.

De midlertidige varmeblæsere har ikke været tilstrækkelige til at opretholde en acceptabel temperatur i husene. Beboerne i hus 37-39 har været tålmodige, men har nu både mundtligt og skriftligt taget forbehold for erstatningskrav mod Grundejerlauget, hvis ikke der findes en meget snarlig løsning.

Af hensyn til muligheden for levering og etablering af dette anlæg i indeværende år, kan en afgørelse/tilladelse ikke afvente en ekstraordinær generalforsamling om 2-3 uger, da accept af tilbud skal ske snarest muligt.

For at begrænse risikoen for erstatningsansvar samt under henvisning til reglerne om tabsbegrænsningspligt og nødret, er Bestyrelsen enige om at tillade ejerne af hus 37-39 at opføre nævnte brineanlæg.

Udover at Bestyrelsen herved opfylder sin tabsbegrænsningspligt bemærkes følgende:

- Grundejerlauget deltager ikke i omkostningerne ved etablering og drift af det nye anlæg. Hus 37-39 har vedligeholdelsespligten for brineanlægget i 2 år. Grundejerlauget påtager sig således ingen økonomisk risiko de første 2 år og etableringen vil ikke påvirke de øvrige medlemmer eller Laugets regnskaber.
- Grundejerlauget SPARER sin andel (50%) af udbedringsomkostningerne, og der vil således ikke være behov for ekstraopkrævning hos medlemmerne for denne skade som tidligere varslet.
- Det etablerede mini-jordvarmeanlæg kan bibringe erfaring i forhold til Grundejerlaugets generelle ønske om ny varmforsyning.
- Jordvarmeanlægget på fællesarealet forventes at blive etableret med en overforsyningskapacitet, således at de jordvarmeslanger, der skal etableres for resten af Grundejerlauget (hvis en jordvarme-løsning vælges) bliver mindre og dermed reducerer omkostningerne for de øvrige medlemmer.
- Under alle omstændigheder vil etableringen af dette mini-jordvarmeanlæg ikke forøge omkostningerne ved etablering af varme/vandforsyning for resten af bebyggelsen.

BESTYRELSENS BESLUTNING

Bestyrelsen er enige om at tillade ejerne af hus 37-39 at etablere det foreslåede brineanlæg, under følgende betingelser:

- at erstatningen fra Tryg anvendes til etablering af anlægget og alle yderligere omkostninger til etablering og vedligeholdelse/drift (i 2 år) afholdes af hus 37-39. Erstatningen fra Tryg er en kompensation for manglende varmforsyning samt risikoen påtaget ved etablering af jordvarmeanlægget.
- Hvis/når Grundejerforeningen vedtager ny jordvarme/fjernvarme løsning, for den øvrige del af bebyggelsen, indgår brineanlægget til hus 37-39 som en del af Grundejerlaugets anlæg og vil i øvrigt være forpligtede til at koble sig på den øvrige del af projektet (ny vandforsyning/el m.m.).
- Hvis der i Grundejerlaugets regi indenfor en periode af 5 år fra ibrugtagning træffes beslutning om at etablere et nyt fælles varmesystem, skal ejerne af hus 37, 38 og 39 økonomisk stilles lige med de øvrige beboere. I det omfang hus 37-39 beregnede andel måtte overstige, eller være mindre end, den udgift de 3 huse har afholdt, skal en

økonomisk udligning finde sted, således at alle huse i lauget har bidraget med lige store andele.

- at det endelige tilbud/forslag for etablering af anlægget forelægges for og godkendes af bestyrelsen.
- at hus 37-39 fortsat betaler deres andel til driften af Grundejerlaugets generelle varmforsyning via de opkrævede fællesudgifter. Dvs. hvis f.eks. fyret i række 4 skal serviceres eller har skader, så indgår omkostningerne i Grundejerlaugets regnskab som sædvanligt og fordeles ligeligt blandt de 49 beboere via de opkrævede fællesudgifter mens de friholdes for ekstraordinære udgifter til udbedring af lækager, der ikke er omfattet i regnskabet.
- at hus 37-39 har vedligeholdelsespligten for brineanlægget i 2 år.

22.5.2022

Bestyrelsen.