

Rapport vedrørende vandindtrængen, dræn, ledninger ansvar etc.

Indhold:

1. Udvalgets sammensætning og kommissorium	2
2. Udvalgets arbejdsområder	2
2.1 Afgrænsning af udvalgets arbejdsområder	2
3. Gennemgang af de enkelte områder	4
3.1 Antenneledninger	4
3.2 Telefonledninger	4
3.3 Stærkstrømsledninger	4
3.4 Drikkevandsledninger	4
3.5 Fjernvarmerør	4
3.6 Spildevandsledninger	5
3.7 Tagvandsnedløb	5
3.8 Regnvandsledninger	5
3.9 Omfangsdrænrør	6
3.10 Pumpebrønde	6
3.11 Pumper og trykrør	6
4. Sammenfatning	7

Samtlige bilag til dokumentation af emnerne i denne rapport er samlet i en mappe, som kan ses hos formanden.

1. Udvalgets sammensætning og kommissorium

På grundejerforeningens ordinære generalforsamling, den 14. marts 1995, nedsattes et ad hoc-udvalg, hvis kommissorium primært skulle være at granske forholdene omkring bebyggelsens omfangsdræn og dermed forbundne vandindtrængningproblemer. Samtidig er ejer og ansvarsforhold omkring bebyggelsens øvrige ledninger og rørføringer søgt belyst.

I overensstemmelse hermed nedsatte bestyrelsen efter generalforsamlingen i marts et sådant drænuvalg, bestående af ialt følgende 7 medlemmer:

- Arne Christensen, medlem(Blå 42)
- Jacob Bach, bestyrelsesmedlem (Blå 73)
- Jens Hvidberg, medlem(Rød 22)
- Jytte Frenning, bestyrelsesmedlem og kasserer (Blå 69)
- Jørn A. Gustafsson, medlem(Rød 43)
- Tom Schjerlund, medlem(Rød 39)
- Torben Hawlik, medlem(Rød 57)

Udvalgets arbejde er med udgangen af november 1995 overdraget til bestyrelsen til endelig færdiggørelse og fremlæggelse på den kommende generalforsamling.

2. Udvalgets arbejdsområder

Udvalget har set det som sin opgave at arbejde med alle de ledninger, rør og lignende hvor der bringes eller fjernes ting til de enkelte huse i Øresundsparken.

2.1 Afgrænsning af udvalgets arbejdsområder

Efter de første par møder i udvalget stod det klart at følgende områder bør bearbejdes og afklares:

1. Antenneledninger
2. Telefonledninger
3. Stærkstrømsledninger
4. Drikkevandsledninger
5. Fjernvarmerør
6. Spildevandsledninger
7. Tagvandsnedløb
8. Regnvandsledninger
9. Omfangsdrænrør
10. Pumpebrønde
11. Pumper og trykrør

Både ejerskab og vedligeholdelsespligt er søgt afklaret. De involverede ejere kan opdeles i følgende

- Offentlig grund
- Grundejerforeningens grund
- Den enkelte grundejers grund

Under det sidste punkt, *Den enkelte grundejers grund*, må der yderligere sondres mellem hovedledninger og stikledninger. Således kan de involverede områder opdeles i:

- A. Offentlig grund
- B. Grundejerforeningens grund
- C. Hovedledninger på den enkelte grundejers grund
- D. Ledning hos blok eller brugergruppe
- E. Stikledninger på den enkelte grundejers grund

De væsentligste områder er de grænsetilfælde for ejerforhold og vedligeholdelsespligt der kan give beslutningsproblemer.

3. Gennemgang af de enkelte områder

De følgende afsnit gennemgår de enkelte områder, udvalget har arbejdet med og gengiver de muligheder som udvalget lægger op til den kommende generalforsamling til at beslutte.

3.1 Antenneledninger

Med hensyn til bebyggelsens antenneledninger er sagen ganske klar: alle ledninger og øvrige antenneinstallationer i bebyggelsen fra KTAS's leveringspunkt ejes og vedligeholdes af GFØ (jfr. vedtægter § 3 stk C) til og med stikket i den enkelte parcel.

Hvis der i de enkelte huse er lavet mere end dette først stik er det den enkelte parcel der ejer og vedligeholder dette.

Regler og ansvarsfordeling er klar.

3.2 Telefonledninger

Telefonledninger ejes og vedligeholdes af TeleDanmark. Grundejerforeningen og den enkelte grundejer har pligt til at sørge for, at TeleDanmark kan få adgang til anlæggene.

Regler og ansvarsfordeling er klar.

3.3 Stærkstrømsledninger

Stærkstrømsledninger er beliggende i vej/fortov og fordeles fra fordeler- og sikringsskab ved enkeltkabler ind til den enkelte parcel. Stærkstrømsforsyningen til og med fordelskab er Nesa's ejendom. Ledninger fra fordelskab til den enkelte parcel er den enkelte parcel's ejendom, i henhold til brev fra Nesa af den 19. okt. 1995, 2A4.

Grundejerforeningen har ansvar for strømforsyning til pumper og antenneanlæg.

Nesa har ansvaret for og vedligeholdelsen af områdets belysning.

Regler og ansvarsfordeling er klar.

3.4 Drikkevandsledninger

Ifølge tegning og skrivelse fra Karlebo Kommunes Vandforsyning har kommunen vedligeholdelsespligt indtil de to grænseventiler, der er anbragt på hver side af bebyggelsen.

Grundejerforeningen har iflg. udstykningsdeklaration, tinglyst 18.4. 1978, ejerskab og vedligeholdelsespligt for vandledninger indtil den enkelt parcel.

Alternativer:

1. Stikledning indtil hovedledning ejes og vedligeholdes af grundejer.
2. Stophane tilhører og vedligeholdes af den enkelte grundejer.
3. Stophane tilhører og vedligeholdes af grundejerforeningen.

Bestyrelsens anbefaling:

I henhold til vandforsyningsregulativ har kommunen ved fritliggende parceller ansvaret indtil stophanen. Dette princip anbefales fulgt her, således at hver enkelt grundejer har ansvar og vedligeholdelsespligt for sin vandforsyning på parcellen fra og med stophanen. (Alternativ 2.)

3.5 Fjernvarmerør

Fjernvarmeledninger og afspærringsventiler beliggende på GFØ's arealer ejes og vedligeholdes af Nivå fjernvarmeforsyning. Herunder de i kælderplanet beliggende varmtvandsførende ledninger med alt tilbehør, herunder fjernaflæsningsledning og stik for do., isolering og afspærringsventiler. Alt i henhold til deklaration, tinglyst af Nivå fjernvarmeforsyning den 27.5.1992.

Regler og ansvarsfordeling er klar.

3.6 Spildevandsledninger

Spildevandsledninger er beliggende under kældergulv i bygning, går til rensebrønd/gennemløbsbrønd udenfor bygning, og videreføres til det offentlige spildevandssystem. Hovedledning under bygning og spildevandsledninger udenfor bygning indtil off. spildevandssystem, drives og administreres af GFØ (jf. vedtægter § 3 stk. C). Afgrænsning mellem kommunens og grundejerforeningens ledninger fremgår af tegning.

Faldstammer og tilsluttede ledninger ejes og vedligeholdes af den respektive grundejer.

Reglern og ansvarsfordeling er klar.

3.7 Tagvandsnedløb

Tagvandsnedløb er placeret i forbindelse med tagfladen og afleder regnvand fra 2-4 parcelhustage via et nedløbsrør til en rensebrønd i terræn.

Bestyrelsen anbefaler med henvisning til advokat Jens Jordans responsum, at vedligeholdelsespligten påhviler den/de grundejere, som nedløbet betjener.

3.8 Regnvandsledninger

Regnvandsledninger er beliggende på indgangssiden af blokke, og dækker afvanding af et begrænset antal parceller (2-4). Til een rensebrønd er tilsluttet hhv. afløbsledning i jord for tagvand fra carporte og for afvanding af hustage. Rensebrønden er tilsluttet det off. regnvandssystem med én ledning vinkelret på bygning, til hovedledning beliggende i vej. Ledninger i jord, fra den enkelte carport, er ført på tværs af naboskel til pågældende parcel, hvorpå rensebrønd er placeret.

Bestyrelsen anbefaler med henvisning til advokat Jens Jordans responsum og deklarationens §13 samt vedtægterne §3 stk. C, at vedligeholdelsespligten påhviler grundejerforeningen.

Supplerende forslag

Grundejerforeningen foretager en regelmæssig rensning og kontrol af ledningerne. Reparationer af regnvandsledninger fra og med samlebrønden foretages af grundejerforeningen. Regnvandsledninger fra carportens nedløb til samlebrønd reparerer af grundejeren.

3.9 Omfangsdrænrør

Omfangsdrænrør er beliggende omkring bygninger i højde med fundamentets underkant og tilsluttet en pumpe-/rensebrønd som opsamler grundvand fra én til flere blokke.

Bestyrelsen anbefaler med henvisning til advokat Jens Jordans responsum og deklarationens §13 samt vedtægterne §3 stk. C, at vedligeholdelsespligten påhviler grundejerforeningen. Til vedligeholdelsespligten henregnes de vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for at sikre funktionen af de respektive anlæg, således dræn, pumper og pumpebrønde.

	Forslag:	Økonomi:
1.	Problemer vedr. dræn og skader løses efterhånden som de opstår.	Grundejerforeningen afsætter kr. 200.000 til afholdelse af rådgivning og reparation. Hvis midlerne eller en stor del af disse opbruges indenfor et budgetår, må der indkaldes til ten ekstraordinær generalforsamling for bevilling af yderligere reserve.
2.	Der tages kontakt til et rådgivende ingeniørfirma, som kan anses for at være ekspert på fagområdet, med henblik på at få udarbejdet en tilstandsrapport og en indsatsvurdering. Ramebeløb til dækning af rapport: kr. 50.000,-	Grundejerforeningen afsætter kr. 200.000 til afholdelse af rådgivning og reparation. Hvis midlerne eller en stor del af disse opbruges indenfor et budgetår, må der indkaldes til ten ekstraordinær generalforsamling for bevilling af yderligere reserve.
3.	Der etableres rensbrønde i bebyggelsen, der vil gøre det muligt at gennemføre en løbende vedligeholdelse af dræn.	Samlet udgift anslås til ca. kr. 500.000

Forlag til retningslinier for bestyrelsens administration af drænskader:

I tilfælde, hvor der anmeldes problemer med vandindtrængen i kælderen, vil bestyrelsen rekvirere den nødvendige faglige bistand ved en rådgivende ingeniør. Kan problemerne henføres til drænene, afholdes udgifter til rådgivning og reparation af grundejerforeningen. Kan fugtproblemet ikke henføres til drænene eller andre forhold, grundejerforeningen er ansvarlig for, vil samtlige udgifter blive pålagt den/de parceller, der har anmeldt skaden.

3.10 Pumpebrønde

Pumpebrønde er brønde forsynet med en pumpe.

Bestyrelsen anbefaler med henvisning til advokat Jens Jordans responsum og deklarationens §13 samt vedtægterne §3 stk. C, at vedligeholdelsespligten påhviler grundejerforeningen.

Forslag:

Vedligeholdelse og reparation bør følge samme retningslinier som for drænrør pkt. 3.9.

3.11 Pumper og trykrør

Pumper i pumpebrønde løfter grundvandet op til en højde, hvor det via et trykrør kan løbe over i hovedledning til det off. regnvands-/spildevandssystem. Pumper og trykrør tilhører i lighed med pumpebrønde og omfangsdræn grundejerforeningen.

Grundejerforeningen varetager allerede i dag den nødvendige vedligeholdelse.

3. Sammenfatning

Skematisk kan ejerskab og ansvarfordeling opstilles på følgende måde:

Placeret på hvis grund:	Grunderforeningen	Stikledning hos grundejer
	Ejerskab	Ejerskab
Antenneledninger	GFØ	GFØ
Telefonledninger	TeleDanmark	TeleDanmark
Stærkstrømsledninger	NESA	Grundejer
Drikkevandsledninger	GFØ	Valg
Fjernvarmerør	Nivå Fjernvarmeværk	Nivå Fjernvarmeværk
Spildevandsledninger	Karlebo Kommune	Grundejer
Tagvandsnedløb	-	Grundejer
Regnvandsnedløb	GFØ Valg	GFØ/Grundejer
Omfangsdrænrør	GFØ Valg	-
Pumpebrønde	GFØ	-
Pumper og trykrør	GFØ	-

Det er således ved de med **valg** markerede felter, generalforsamlingen bør tage beslutning om ejerskab eller forvaltning af ansvar.