



GRUNDEJERFORENING

Referat af stormøde for alle Grundejerforeninger og Vejlaug i Virum – afholdt 21/3 2017.

Repræsenterede foreninger:

- Virum Grundejerforening
- Furesøkvarterets Grundejerforening
- Nybohuse Ejerlaug
- Bisp Peders Vej's Vejlaug
- Humleløkkens Grundejerforening
- Kollelev Grundejerforening
- GF Stenvænget
- Præstebakkens Vejlaug og Grundejerforening
- Rosengårdsvej's Vejlaug
- Joachim Rønnovsvejs.s Vejlaug
- Åmosebakkens Vejlaug
- Heidi Eskesen Møller, Center for Miljø & Plan – LTK (benævnt som HEM i referat)
- Mads Christiansen, Center for Miljø & Plan – LTK (benævnt som MC i referat)

Referent: Vibeke Lindberg (Virum Grundejerforening).

Referat:

1. Kort indledning ved Klaus Bentin (formand, Virum Grundejerforening).

Klaus bød velkommen og forklarede ligeledes, hvordan dette møde dels var tiltænkt som opfølgning på sidste års stormøde, og dels med tanke på, at en fælles og koordineret dialog/indsats med og overfor kommunen, vil styrke alle grundejere i Virum.

2. Fjernvarme i kommunen.

Heidi Eskesen Møller, erkendte straks at hun som udgangspunkt ikke beskæftiger sig med fjernvarmedelen og derfor ej heller ville være i stand til at besvare spørgsmål. Hun havde dog, fra en kollega, modtaget et skriv som kunne oplyse følgende.

>> Udpluk fra medbragt kollega-status <<

For størstedelen af villaerne i Virum og Furesøkvarteret, er der ikke planer om at tilbyde fjernvarme på nuværende tidspunkt. Dette skyldes, at et sådan tilbud, ikke er muligt inden for rammerne i lovgivningen. Kommunen har pt et projektforslag til sagsbehandling, som omhandler udrulning af fjernvarme i og omkring Sorgenfri Vang. Det forventes at der i dette område vil kunne tilbydes fjernvarme indenfor de kommende 5 år (såfremt projektforslaget godkendes, hvilket man forventer sker i løbet af sommeren 17).

Kravene for at tilbyde fjernvarme i et område, er at fjernvarmeselskabet kan påvise, at det er samfundsøkonomisk fordelagtigt. På grund af de nuværende lave naturgaspriser, er dette ikke en realistisk mulighed for nuværende. Som udgangspunkt er, det typisk i de områder, hvor der er store

bygninger og blokvarmecentraler, fjernvarme er rentabelt. Det skyldes at der skal lægges færre meter pr. solgt kwh, og derfor vil prisen kunne tilbydes i et niveau, der holder sig inden for lovens rammer. Det bliver ligeledes understreget, at det ikke bliver en TVANG at overgå til fjernvarme, men at fjernvarme er et tilbud i de områder, hvor den udlægges.

Ved spørgsmål til priser og udsigterne for udrulning, kan man rette henvendelse til "Vestforbrænding på vbk@vestfor.dk eller pr. telefon 4485 7198". Fjernevarmeprojektet kan endvidere følges på www.fjernvarme-ltk.dk

Udskiftning af fyr:

Ved spørgsmål til udskiftning af fyr, er reglen "skift til nyt gasfyr eller andet lovligt opvarmning". Virum er et naturgasområde (www.ltk.dk/varmeplan) og der må derfor godt etableres nye gasfyr i Virum-egendomme.

Der henvises ligeledes til: www.spareenergi.dk/ T: 3115 9000/ info@spareenergi.dk, hvis man har spørgsmål til de forskellige opvarmningsformer.

Herefter blev der spurgt lidt ind til ovenstående information.

Spørger: Hvor vil fjernvarme, såfremt det udrulles, blive leveret fra?

Svar MC/HEM: Svar skyldig – man vil tro via nogle varmedepoter i Holte og/eller noget overskudsvarme fra DTU.

Spørger: Hvordan undgår man skrækscenarier, som vi har set i fx Silkeborg, hvor alle blev tvunget med uanset hvor nyt et naturgasfyr man havde investeret i, og Herning hvor en stor ekstraregning pludselig blev pålagt aftagerne?

MC: vi kan ikke svare på konkrete spørgsmål, men kan tage spørgsmålet med retur til forvaltningen for nærmere tilbagemelding.

Spørger: Har kommunen nogen præferencer inden for opvarmningsform.

MC: Ikke som sådan, det er et politisk spørgsmål.

Spørger: kan vi hermed konkludere, at der er absolut intet nyt under solen og at status på fjernvarme i Virum er uændret (altså en ukendt størrelse)?

MC: prioriteterne ændrer sig løbende i takt med hvordan beregningerne falder ud.

Spørger: Skal man som grundejer i Virum være opmærksom på noget i forhold til fjernvarmespørgsmålet?

HEM: vi kan henvise til bygningsreglementet på LTK.dk og den eksisterende varmeplan. Pt. kan naturgasfyr anskaffes. Der opfordres endvidere til at kontakte enten kommunen eller Vestforbrænding ved helt konkrete spørgsmål.

Spørger: har man i LTK nogen holdning og regler for vertikal jordvarme kontra horisontal?

MC: Det er en Christiansborg-beslutning. Ved konkrete spørgsmål, kontakt kommunen via centermail: miljoplan@ltk.dk

3. Private fællesveje.

Under dette punkt, vil referatet fremstå lidt flydende og i vilkårlig rækkefølge, da debatten gik frem og tilbage uden nogen egentlig disposition.

HEM: lagde ud med at uddele en lille oversigt, over de spørgsmål hun troede der ville bringes op.

Vedligeholdelse:

Grundejere har pligten og kommunen har tilsynspligten med at det bliver udført og overholder reglerne. Vedligeholdelse omfatter stort set alt fra skiltning, snerydning, gadebelysning, tømning af vejbrønde, vedligehold af hovedledninger, stikledninger mm.

Kommunen er forpligtet til at holde øje og gøre opmærksom på evt. ting der bør udbedres. Der tages altid udgangspunkt i absolut laveste fællesnævner – det vil sige, at vejene/fortove mm. skal fremstå i

"trafikforsvarlig stand" og ikke mere. Der tages ikke hensyn til hverken æstetik eller praktik som sådan, kun at det overordnet er trafikforsvarligt.

Såfremt en skade/reparation er specifikt kan lokaliseres til en/to matrikler, vil disse konkrete grundejere få påbuddet fra kommunen. Ved mere overordnede skader, som omfatter det meste af vejen, vil der blive lavet et samlet påbud til vejen.

Forsamlingen kom hurtigt ind på den såkaldte ordning "Vedligeholdelseskontrakt" (altså hvor man som grundejere på en privat fællesvej, betaler kommunen for at stå for vedligeholdelse). En ordning som nogle grundejere/veje allerede har med kommunen. Men det er også en ordning, som nu er nedlagt efter den nye "privatvejslov" trådte i kraft og dermed kun fungerer for dem der allerede var tilmeldt ordningen (og det vil den umiddelbart fortsætte med). Dog ikke en ordning som fungerer lige godt for alle.

HEM forklarer i korte træk, at det fungerer således, at man én gang om året kan indberette de fejl/mangler som man mener og ønsker skal forbedres. Ordningen varetages af driftsafdelingen, som herefter foretager gennemsyn og vurderer hvor behovet er absolut størst og mest akut, hvorefter man prioriterer pengene herefter. Når der ikke er flere penge på kontoen, bliver der ikke udbedret mere – uanset hvor tiltrængt det end måtte være. Det resulterer så i, at der kan være borgere, som i mange år har indbetalt et fast beløb til denne ordning, men som aldrig reelt har fået noget for pengene. Netop fordi, at behovet hos dem, så ikke har været lige så stort/akut som for andre tilmeldte i ordningen.

MC: opfordrer kraftigt alle private fællesveje, til at etablere en fælles opsparing for vejen. Ligeledes er det vigtigt, at vejens beboere afstemmer forventninger og ønsker, således at man har et nogenlunde ensartet udgangspunkt at operere ud fra.

Hertil kom der nogle inputs som, "det er ikke altid lige nemt. En vejs beboere er ofte en blandet skare af unge og ældre, som ikke umiddelbart har samme behov og ønsker". Fx kan det, af naturlige årsager, være en udfordring at få en meget aldrende husejer til, at indgå i fremtidsbaseret opsparing eller generelt at få denne husejer, til at indse nødvendigheden af større fremtidsmæssige udbedringer.

Spørger: Som udgangspunkt er det ikke billigere at benytte en privat leverandør (fremfor kommunen), idet volumen som ofte er for lille. Er det en mulighed at oprette en form for driftsselskab, hvor alle private fællesveje indgår i samarbejde med kommunen, således at indkøbsvolumen dækker såvel kommunens veje som private fællesveje.

MC/HEM: Nej, det er ikke muligt, da kommunen ikke må indgå i et sådan samarbejde.

Inputs: det vil være en udfordring, at få flere veje til at blive enige om fælles fodslag. Det er svært nok at få enighed på én lille vej. Virker derfor som en uoverskuelig udfordring.

Spørger: Vejskilte. Er det vejen selv der skal stå for at udskifte vejskilte, når disse er slidte og ulæselige.

MC: ja – og så måske alligevel ikke. MC er i tvivl. MC mener at der forefindes en form for designmanual, da det visuelt er pænest, at alle skilte i kommunen er ens. Loven siger, at det er vejen der skal bære det. Men såfremt kommunen har nedsat faste regler og krav til hvordan skiltene skal produceres, kan der være en undtagelse. (Det må vi så håbe, at der bliver fulgt op på i forvaltningen og at der returneres med konkret udmelding og evt. guidelines for, hvordan det skal produceres såfremt disse foreligger).

Spørger: Asfalt. Det er de færreste husejere, som har en grundlæggende viden og ekspertise inden for asfaltbelægning mm. Gør det svært at agere bygherre og beslutningstager. Kunne det tænkes, at kommunen kunne fungere som sparringspartner i den forbindelse. Der må være en vis viden opbygget hos kommunen, med såvel tidligere og stadig tilbageværende kommunale veje. Kunne private fællesveje ikke drage nytte af den ekspertise. Det samme gælder i forhold til at udarbejde udbudsmateriale mm.

HEM/MC: ja og nej. Dog vil kommunen tage penge for en eventuel rådgivning. En rådgivning, som de dog måske alligevel ikke vil være i stand til at tilbyde, da kommunen ofte selv køber sig til denne rådgivning eksternt fra.

Spørger: det kunne være rart, om kommunen kunne lave nogle guidelines/gode råd i forbindelse med fx asfaltbelægninger (og for den sags skyld, alle andre ting som man skal/bør have kendskab til, for at kunne agere seriøs indkøber/bygherre).

MC: – kommunen kender ikke nok til dette selv – igen med henvisning til, at disse ydelser købes eksternt fra. (red. – mon man så kunne forestille sig, at den viden man løbende køber sig til, kunne samles ét og samme sted, og dermed ikke skulle indkøbes for hver gang behovet opstår?).

Spørger: Må kunne lade sig gøre – hertil kom også en opfordring til en lidt mere proaktiv tilgang fra kommunens side, frem for den tilbagelænedede attitude som borgeren har oplevet.

MC – henviser her til driftsafdelingen. Altså ikke hans bord!

Spørger: Alle interesserede rådes til at søge information på trafikogveje.dk. Kommunen må ikke hjælpe!

Spørger: Havde haft et håb om, at man kunne få lidt mere indsigt i kommunens vedligeholdelseskontrakt. Fx vil det være ønskværdigt med en liste, som beskriver de behov der er fundet efter den årlige gennemgang. Hvilke veje, problemformulering og eventuelle bemærkninger hertil. En sådan liste bør vel kunne fremgå på hjemmesiden?

HEM: mener at der ligger en sådan liste på driftsafdelingens hjemmeside.

MC: prisen er jo afgørende for hvor langt man kan komme for pengene. Pt. er det cirka kr. 60,- pr løbende meter matrikel. Vil derfor opfordre til større indbetalinger!

Spørger: Føler lidt, at det er lige meget hvad vi spørger ind til. Det er hele tiden "de andre afdelinger, ikke mit bord mm." I Furesø kvarterets Grundejerforening, har man mange gange lavet opfordringer til mindre lapninger af vejbelægning mm. Der bliver anmodet om at Grundejerforeninger selv kommer med prioriteter og alligevel føles det som om, at ingen forholder sig til det. Vi bliver bedt om at komme med inputs – men ingen (i dette tilfælde "Areal og Drift") kommer med nogen tilbagemeldinger.

MC: Det er selvfølgelig ikke ok, at kommunikationen er mangelfuld. MC vil bringe det med på udvalgs møde og medbringer konkrete inputs fra Virum. MC vil dog forsvare det lidt med, at det er overordentlig svært at agere godt servicegen, når man har så lille en pose penge at disponere for.

Spørger: Generelt er alle veje i området i så dårlig stand, at lappeløsninger til tider, kan være mere skadelige end gavnlige. Det stykke arbejde der laves, fungerer simpelt hen ikke på så nedslidte veje. Der skal mere til. Dog er det svært at opponere over noget arbejde der planlægges, når man ikke oplever nogen kommunikation og dermed heller ikke har viden om, hvad der påtænkes udført.

HEM: det er vigtigt at understrege, at det som kommunen udbedr, kun er vedligehold/repairation og ikke istandsættelse. Kvaliteten vil derfor være herefter. Og ja, der kan være steder, hvor det "efter bogen" ikke er nok med lapning, fordi at underlaget er så medtaget/slidt allerede.

Spørger: Vi oplever alle steder, en stigende lastvognstrafik på de mindre veje. Dette skyldes bl.a. de mange nybyggerier. Det slider på såvel veje, fortove som kantstene mm. Hvorfor kan kommunen, som er vejmyndighed, ikke gribe ind overfor sådanne skader. Det bør være muligt at pålægge bygherre diverse reetablering efter endt byggeri, i samme moment som en byggetilladelse udstedes.

HEM: vi er udfordret ved, at mange ikke søger om de ting de skal. Fx placering af containere mm.

Spørger: Man kan vel opfordre ansøgeren til, at tage fotos af vejforhold mm. inden byggeriet går i gang og efterfølgende. Altså kræve en vis form for fotodokumentation. Det er jo ikke altid, at det lige præcis er foran den pågældende matrikel at skaden påføres. Ofte er det jo netop på andre vejstrækninger, at "byggetrafikken" belaster mest, da der skal køres til/fra, parkeres, vendes, aflæsses mm.

MC- vil igen her opfordre til god dialog, beboerne imellem.

Spørger: hvem skal sige det. Kan det være meningen, at en husejer skal diktere en anden husejer, at de indirekte er skyldige i, at fortov og kantstene har lidt stor slitage. Det bør vel være kommunen der gør opmærksom på dette – de er trods alt vejmyndighed.

HEM: gør opmærksom på, at der faktisk også kan være fordele ved de private fællesveje. Fx står det beboerne nemmere (hvis de kan blive enige indbyrdes og i øvrigt ønsker at bekoste det), at få gennemført fx vej bump, indsnævring, parkeringsbåse mm. Det er forholdsvis småt med regler på det område. Man skal ansøge kommunen herom, og såfremt kommunen kan godkende det, vil de ligeledes stå for indhentning af nødvendig polititilladelse.

HEM: gør lidt reklame for en guideline, som man har udarbejdet i til brug for Private Fællesveje i Københavns Kommune. Et stort opslagsværk på 128 sider med information og inspiration til grundejere. Nogle forhold er specifikke for lige nøjagtig Københavns Kommune og ikke nødvendigvis tilsvarende i LTK, men lovgivningen er den samme. PDF kan downloades ved at lave en google-søgning på: "Vejledning om private fællesveje – Itera"

Spørger: der blev spurgt ind til, hvorvidt det er LTK's ambition at lave en tilsvarende guideline omhandlende regler specifikt for LTK.

HEM: ikke umiddelbart og ikke realistisk med de ressourcer vi har til rådighed. Tiden er en begrænsning.

Spørger: Der blev spurgt ind til, om det vil fremme en ekspedition til forvaltningen med en samlet henvendelse fra alle grundejerforeninger.

HEM: nej, man ønsker hellere at modtage konkrete enkeltstående henvendelser, for at kunne besvare bedst muligt.

Spørgsmål: Burde ændringer på private fællesveje sendes i høring til Grundejerforeninger?

HEM: Nej, Grundejerforeninger er ikke en part og kan ikke høres. Det vurderes fra gang til gang, hvem der er berørte parter.

Spørger: Er det bevidst, at der altid vælges en anden farve asfaltbelægning til lapninger, når kommunen udfører dette.

HEM: det må være tilfældigt!

Så tog forsamlingen afsked med de to kommunale repræsentanter og forsøgte at lave en samlet konklusion/evaluering på aftenens dialog:

Det kan konkluderes, at vi faktisk ikke er kommet et skridt længere, end sidste gang der var et tilsvarende møde (for cirka 3 år siden). De repræsentanter der møder frem, ved reelt ingenting og skyder alt videre til andre afdelinger mm. Det er meget svært at få konkrete svar og forsamlingen føler derfor en vis skuffelse over kommunens ageren. Mener ikke at de står ved deres ansvar. De fleste cases, bliver besvaret med, at det bør være op til dialog borgerne imellem. Dog er det altså, uden diskussion, kommunen som er vejmyndighed og dermed også bør stå ved deres ansvar.

Der var så lidt uenighed om, hvorvidt det var embedsmændene der kunne stå på mål for dette, eller om det reelt ligger hos politikerne.

Handlingsplan:

1. Samlet skrivelse til kommunalbestyrelsen

Der bør udformes et samlet skriv fra alle grundejerforeninger/vejlaug i Virum, med emnet: "Hvad Virum-grundejere ser af udfordringer i forhold til private fællesveje".

Formål: Vi vil tvinge nogle ansvarlige i tale, således at vi kan få svar på de mange punkter, som på dagens møde blot blev besvaret med "det ved vi ikke" eller "det er ikke vores afdeling" Ligeledes er vi nødt til at sikre os, at nye grundejere bliver bekendt med hvad det vil sige, at blive husejere på en privat fællesvej.

Dette skriv, har Jørn Moos lovet at tage med under armen og bringe op i kommunalbestyrelsen, så vi med sikkerhed ved at der bliver taget hånd om vores henvendelse.

Forfatter søges!!!! – der var en del tilstedeværende med mange synspunkter, holdninger mm og også en del med stor erfaring – men desværre ingen som pt. har tid/mulighed og lyst til at udforme dette skriv. Status ????

2. Vidensdeling – vejene imellem!

For at undgå, at alle veje skal "opfinde den dybe tallerken", at alle skal begå dyre "begynderfejl", at alle skal starte helt fra bunden med leverandørvalg mm., vil det være oplagt, at man deler ud af sin viden, efterhånden som den erhverves.

Dette kunne fx ske via hjemmesiderne hos Virum Grundejerforenings hjemmeside/ Furesø kvarterets Grundejerforening. Her kunne laves en "leverandørliste", erfaringer med prisniveauer, cases omkring hvordan man greb en given case an mm. At alle veje bidrager med gode og dårlige erfaringer til glæde for andre veje. Med tiden, vil vi så måske selv kunne få opbygget en fornuftig manual.

Og således gik den aften. Ikke nødvendigvis meget klogere, ikke nødvendigvis beriget med større optimisme – men det gode er, at vi trods alt er mange i "samme båd". Øvelsen bliver blot, at få alle til at samarbejde i større eller mindre omfang og ikke mindst drage nytte af hinandens viden og erfaringer – det vil nok de færreste have noget imod!

Tak for fremmødet – på vegne af Virum Grundejerforening.

// Referat udarbejdet af Vibeke Lindberg, 27. marts 2017.