

Generalforsamlingen 31. Oktober 2019

Formandens beretning

Året 2018 – 2019 har igen været et år med rimeligt lave graddage, de var stort set de samme som sidste år og dette har sammen med lidt lavere gasforbrug, været medvirket til lavere gasomkostninger. Dette til trods for store problemer med utætheder i ledningsnettet i området ved varmecentralen som bevirkede store vandtab og dermed et større opvarmningsbehov.

Året 2017 sluttede, som vi husker, med en større efterisolerings aktion hvor vi efterisolerede fjernvarmerørene på lofterne i områderne Grundejerforeningen, Dannebo I og Dannebo II. Processen lykkedes, selv det jo var noget af en opgave, ikke mindst for beboerne, som måtte op på deres lofter og rydde så isolatørerne kunne komme til. Stor ros til alle beboerne for deres positive medvirken til operationen lykkedes så fint. Hele processen tog ca. 3 mdr. med opstart uge 40 i oktober 2017 og sluttede lige før jul sidste år.

Desværre løb vi igen ind i store lækager og det syntes uden ende. Det var rasende dyrt og medførte store ulemper for alle beboerne og dem der skulle passe varmecentralen, ofte med nat og weekendarbejde til følge. Vi kunne også konstatere et voldsomt vandtab og dermed også forbrug i varmecentralen som kun kunne komme fra utætheder på ledningsnettet. Det blev starten på en meget lang proces, hvor vi først skulle finde utætheden og efterfølgende grave op og reparere

dem. Det skulle vi desværre ikke mindre en 6 gange i gen i år.

Undervejs i processen nedsatte vi et udvalg blandt bestyrelsesmedlemmerne som afholdt flere møder og bl.a. besluttede at rette henvendelse til FORCE Technology som er eksperter i fjernvarmerør og vi fik undersøgt fjernvarmerørens tilstand på deres laboratorium.

Konklusionen var ret klar –

”Skadeundersøgelsen viste, at rørprøven (fremløbsrør) er korroderet fra udvendig side i området under isoleringsmuffen anvendt ved svejsesamlingerne, hvorimod der ikke observeres tegn på korrosion i rørprøven under præisoleringen”

På årets generalforsamling blev det besluttet at budgettere ejendommens samlede omkostninger på Reparation og vedligeholdelse op til 500.000 kr. for at imødegå de fortsat store omkostninger på utætte rør, men det var desværre ikke nok. Omkostningerne løb denne gang op i 635.688,54.

Det var selvsagt klart der skulle gøre noget radikalt ved de 40 år gamle rør, hvis omkostningerne skulle bringes ned.

Vi besluttede dog at fastholde de nuværende aconto opkrævninger i indeværende år, men samtidig at undersøge mulighederne for udskiftning af alle fjernvarmerørene ved ”højhusene” hvor problemet var og finde en rimelig finansieringsplan.

Vi tog kontakt med en erfaren specialist i fjernvarmerør, – Søren Knudsen - og afholdt nogle møder med

besigtigelser af varmecentral og omgivelserne og bad ham komme med en beregning og tidsplan for en eventuel omlægning af hele varmerørsystemet ved varmecentralen og "højhusene"

Vi udbad os et overslag for teknisk rådgivning og bistand ved evt. udskiftning af varmerør i terræn.

Den 9. januar 2019 modtog vi følgende:

Økonomisk budgetoverslag:

Håndværkerudgifter incl. Byggeplads	kr. 1.600.000
Alarmanlæg	kr. 40.000
Uforudsete udgifter 15.%	kr. 240.000
Rådgiver honorar, fast pris	kr. 235.000
- Aconto (fradrag)	kr. - 7.000
Samlede udgifter	kr. 2.108.000
Moms	kr. 527.000
I alt	kr. 2.635.000

På et bestyrelsesmøde afholdt den 14. februar 2019 blev bestyrelsen orienteret om oplægget fra Søren Knudsen, og administrator bedt om at undersøge markedet for et lån i størrelsesorden kr. 3.000.000

På et bestyrelsesmøde afholdt den 7. marts 2019 Blev projektet godkendt til viderebehandling, og låne tilbuddet fra Spar Nord, godkendt.

Efter dette møde, den 9. marts 2019, fik vi desværre igen en ny stor rørskade midt i kørevejen ved varmecentralen. Det var 3 gang der var læk her. Vi prøvede at mindske udgifterne ved denne skade, ved at undlade at dække hullet til igen, men lægge nogle store

køreplader over og så udbedre skaden ved en evt. komplet rørrenovering.

Den 23. maj 2019, blev der afholdt et bestyrelsesmøde og en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at igangsætte projektet med en licitation.

Finansieringen blev også besluttet med at tage lånetilbuddet fra Spar Nord som et 20 årigt lån og afdrage det ligeligt til alle beboerne, efter en vedtægtsændring med kr. 80.00 pr måned

Efter bestyrelsesmødet, blev der udbudt til Licitation, der blev afholdt den 27. maj 2019, hvor følgende udbydere mødte op:

Duemose	kr. 1.374.400 excl. Moms
Tjæreborg Industri.	kr. 1.416.633 excl. moms
Energitech.	kr. 1.476.786 excl. moms

Det var altså Duemose der vandt med kr. 1.640.000 incl. Moms,

Rørprojektet blev igangsat den 17. juni 2019 med en skriftlig orientering til alle beboerne og blev afsluttet den 15. august 2019, hvor man lukkede for fjernvarme vandet den 12. august og åbnede igen den 15. august kl. 16.00 – fuldstændigt som planlagt.

Efterfølgende var det nødvendigt at foretage en udluftning af rørene på lofterne i højhusene og ved samme lejlighed blev alle udluftningsventilerne tjekket og for en stor dels vedkomne udskiftet.

Bortset fra nogle beboere måtte have efter tjekket deres varme veksler, så har vi nu et effektivt varmesystem uden vandtab.

Varmevekslerne skal dog fortsat tjekkes og det kan anbefales at mange ældre udskiftes. Man kan mange gange klare den med at udskifte "det såkaldte kødben", men med en gammel varmeveksler bør man overveje at skifte den med en ny og mere effektiv model.

Den samlede pris på udskiftningen af fjernvarmerør blev	kr. 2.681.544
Over for de samlede budget på	kr. 2.635.000

Efter renoveringen og udskiftning af fjernvarmerørene, håber vi på at få nogle års ro, så vi kan undersøge og planlægge hvad gør vi nu fremadrettet. Hvordan skal vores fremtidige opvarmning være og det skal vi igang med nu.

Som en del af projektet "Energirådgivning til boligsammenslutninger", blev der afholdt et møde med Fredensborg Kommune og Scanenergi her hos Ejerlauget.

I Projektet tilbyder Fredensborg Kommune gratis energitjek til sammenslutninger udført af Scanenergi. Under mødet blev det dog klart at det ikke er energitjek der var behov for til vores opgave. pt. men at Scanenergi skulle lave en indregulering og optimering af nuværende varmeanlæg.

Og efter jeg havde flere møder med Scanenergi, hvor de fik en masse tal fra vores Danfoss ECL Comfort

fremkom der en rapport ” Husets energi” som tidligere oplyst og hvor i de bl.a. oplyste om afkølingen i den enkelte bolig og havde samlet en oversigtsliste med alle dem der havde en afkøling under 25 grader. Listen er udleveret til alle bestyrelserne for omdeling. Rapporten fra Scanenergi indeholder i øvrigt mange vigtige oplysninger om hvordan man styrer varmen og det varme vand i de enkelte boliger mest økonomisk. Rapporten ligger hos alle formændene til udlevering.

Årsopkrævningerne kom fint frem til tiden i år med de indleverede bilag, men for en sikkerheds skyld omdelte bestyrelsen den enkeltes årsopgørelse, samt Ejerlaugets regnskab ud til de enkelte beboer.

Der er fortsat mange der har en enten forhøj aconto indbetaling eller alt for lav aconto indbetaling og det giver nogle høje efterbetalinger eller penge retur, begge dele er u hensigtsmæssigt og det er derfor besluttet, at alle aconto opkrævninger fra de 1, november bliver reguleret, så de svarer til sidste års forbrug. Hvis man ikke ønsker dette, skal den enkelte beboer selv henvende sig til Ejerlaugets administrator.

Til sidst vil jeg slutte af med en stor tak til hele bestyrelsen, for deres altid positive indstilling til opgaverne og ikke mindst Ole Bang og hans medarbejder Marianne Thorn, samt til Jesper Nissen for hans store viden og hjælp i forbindelse med udformning af byggekontrakten ved det store fjernvarme projekt .

**Steen Nørret
Bestyrelsesformand
Ejerlauget Båstrup Park.**



Ejerlauget Båstrup Park

Formand

Steen Nørret

Kirkeleddet 242 · 3480 Fredensborg

40371539 · steen@norret.dk