



Christiansgave Nyt – August 2020

Siden sidst ...

Er der sket en del...

Vi har fået nye naboer og bestyrelsen har genoptaget arbejdet efter sommer pause.

Bestyrelsen og varmegruppen inviterer til informationsmøde den 17 september. Kommunen er endeligt kommet ud af busken med forslag til reetablering af vejbelysningen i rækkerne 1-23 og vi arbejder på en langsigtet plan for væres grønne områder. Standpladsen er klar og vi har havedag den 27 september.

Vedlagt er oplæg fra Varmegruppen.

Nye naboer.

Vi ønsker velkommen til Birgitte Castenschield og Carl Erik Olsen nye ejere af hus 20 og Heidi og Jan Juel-Berg har overtaget hus 9.

Bestyrelsen godkender varmegruppens arbejde.

Bestyrelsen holdt møde den 11 august. Her blev bestyrelsen informeret om varmegruppens arbejde og en enig bestyrelse anbefalede, at gruppen fortsætter arbejdet og Grundejerlaugets medlemmer inviteres til informationsmøde.

Informationsmøde om alternativt varmesystem.

17 september kl 17:30 i Rungsted Golfklub.

Efter flere måneders arbejde med leverandører og rådgiver vil Varmegruppen gerne præsentere forskellige forslag til afløsning af vores gamle varmesystem. Vi har arbejdet med 5 forskellige leverandører og vil præsentere 3 forslag.

Vores primære udfordringer er pris og plads. Løsnings forslagene tager højde for disse udfordringer.

Af hensyn til Covid-19 er der kun plads til 62 personer i lokalet, så tilmelding er påkrævet.

Tilmeld til: bestyrelsen@christiansgave.dk

Vores rådgiver Lars Ørtoft vil deltage og vi prioriterer at have plads til mindst en ejer fra hvert hus. Er der medlemmer der ikke ønsker at deltage i mødet pga. Covid-19 finder vi en alternativ løsning.

Broen:



Er blevet flittigt brugt og tak til Bent hus 2 for de solide gummimåtter på trapperne.

Kystdirektoratet har desværre givet afslag på vores ansøgning om at bevare afskærmningen på broen. Den skal være fjernet senest 01 november.

Vi har klaget over afgørelsen og håber på, at vi kan få dem på igen til næste sommer

Fælles arealer.

Grøn Vækst, der står for vedligeholdelse af de grønne arealer, har været presset pga. Covid-19 og vi har derfor nogle hængepartier, blandt andet arealet mod Strandvejen mellem hus 2 og 7.

Fælles arealernes fremtid.

Bestyrelsen er i dialog med vores landskabsarkitekt Charlotte Skibsted om at udarbejde en manual for vores grønne områder. Målet er at have en langsigtet plan for nyplantning /foryngelse af træer og beplantning, og derved bevare Christiansgaves særpræg.

Standpladsen.

Standpladsen ved garage nr .9 er klar og kommunen skal levere diverse containere.

Her er link til kommunen sorterings vejledning:

<https://www.horsholm.dk/media/3947/sorteringsvejledning-tryk-udgave.pdf>

Vejbelysning.

Det har været en hård kamp at få Ørsted og kommunen i tale. Tak til Lis hus 18. Hun har kørt hårdt på kommunen.

Kommunen er netop kommet med et oplæg med 5m høje master. Kommunen/Ørsted kan ikke vedligeholde vores facadelamperne. Bestyrelsen og Peter Horwitz er i dialog med kommunen for at finde en brugbar løsning, 5m høje master er ikke acceptabelt, da lys er en vigtig del af Christiansgaves arkitektur.

Vi holder jer informeret og vi skal snarest finde en løsning da dagene hurtigt bliver kortere.

Brevet fra kommunen kan læses på hjemmesiden.

Havedag.

Efterårets have-dag er sat til den:

27 september kl 10 ved den store sten.

Vi håber på stor deltagelse så vi kan få ryddet op. Til de flittige er der kaffe og kage efter udført dåd.

Økonomi.

Økonomien er solid og vi holder budgettet.

El-biler.

Varmegruppen har vurderet vores elforsyning og kan konstatere, at forsyningen ikke er tidsvarende/dimensioneret til el-bil ladning. Etablering af egen el-bil lader skal derfor godkendes af bestyrelsen.

Byggeri.

Jannie og Niels Hedegård Hus 4 har fået tilladelse til ombygning og tilbygning i henhold til vedtægterne og Fehmerlings udbygnings planer af 1975.

Byggeriet går i gang om kort tid.

Bestyrelsesmøde.

Næste bestyrelsesmøde er den 15 september 2020.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Information fra Varmeudvalget i Christiansgave's Grundejerlaug

Bestyrelsen nedsatte i efteråret 2019 et varmeudvalg, som fik til opgave at undersøge behovet samt mulighederne for et nyt varmesystem i Christiansgave.

Udvalget, som består af Jens Anker Sørensen, Niels Kornerup, Jesper Jul, David Bøggild samt Hans Frederik Carøe, har i den forløbne tid i tæt samarbejde med Ørtoft Rådgivende Ingeniørfirma A/S foretaget en række undersøgelser og vurderinger af de nuværende forsyningsforhold samt mulighederne for at foretage bæredygtige/fremtidssikrede tiltag.

Husene i Christiansgave er som bekendt opført i 50'erne - dvs på et tidspunkt, hvor energipriserne var meget lave, og på et tidspunkt hvor der var minimale krav til besparelser på energiforbruget herunder til isolering af forsyningsrør.

Varmeudvalget har forholdt sig til følgende forhold:

- Varmetabet fra rørinstallationer fremført fra bebyggelsens 5 varmecentraler er betragteligt
- Rørinstallationerne er placeret i betonkanaler (ingeniørgange), som der er bygget oven på og som derfor er svært tilgængelige.
- Varmerørene skønnes af ingeniørfirmaet "at have en teknisk restlevetid på 0-30 år, men med risiko for store gener ved rørbrud"
- Vandrørene skønnes af ingeniørfirmaet "at have en teknisk rest levetid på 0-8 år"
- Rørskader vurderes af ingeniørfirmaet at ville ske med stigende hyppighed og uden forvarsel, hvilket kan medføre afbrydelse af vandforsyningen af både koldt og varmt vand i en længere periode for et større antal boliger
- Eventuelle rørskader og følgeskaderne herved kan være forbundet med en væsentlig økonomisk risiko for Grundejerlaugets medlemmer.
- Grundejerlauget har grundet alderen på den eksisterende rørføring ikke mulighed for at forsikre rør og følgeskader.
- Dimensioneringen, placeringen og isoleringen af bebyggelsens koldvandrør medfører, at det kolde vand ofte har samme temperatur som temperaturen i ingeniørgangen, som er målt op til ca. 24 grader celsius om sommeren og ca. 16 om vinteren. Dette opfylder ikke kravet til temperaturen for koldt vand og medfører et forhøjet vandforbrug grundet længere tappetid.
- En kombination af 2 ældre gaskedler samt dårlig isolering af forsynings-rør til varme og varmt brugsvand medfører et skønnet energitab på ca. 35%
- Som følge af energispildet får husene en dårlig energimærkning, hvilket har negativ betydning for værdiansættelsen af husene og dermed såvel belåning som salgspris
- Det danske samfund er i færd med en væsentlig omstilling fra brug af fossil energi til grøn energi, og samfundet går dermed væk fra brug af olie- og gasopvarmning - og over til vedvarende energi til opvarmning af boliger samt opladning af el-biler. Dette forventes at afspejle sig i fremtidige energifgifter.

Ingeniørfirmaet har bl.a. følgende konklusion på gennemgangen af de tekniske forhold:

"Rørtab i betonkanaler vurderes at være for højt og risikoen for nedbrud af rørsystem for specielt varmt brugsvand vurderes for overhængende med derefter nedbrud og vanskelig reparation. Ejerforeningen vurderes at påtage sig meget ansvar og kritik ved fastholdelse af nuværende utilsvarende forsyning med varmeregnskaber, ligesom nuværende forhold giver høje driftsudgifter og dårlige energimærker, hvilket i stigende grad skønnes af påvirke salgspriser negativt."

Varmeudvalget har i samarbejde med ingeniørfirmaet gennemgået og vurderet alternative forsyningsmuligheder.

Løsninger med fremtidig anvendelse af opvarmning med fossile brændstoffer (olie eller gas) vurderes ikke at være økonomisk og samfundsmæssigt holdbare, og en etablering af fjernvarme i vores del af kommunen forventes ikke at blive aktuel.

Varmeudvalget vurderer endvidere, at en løsning med "luft til vand" ikke er attraktiv grundet pris, lydniveau og kravene til bebyggelsens æstetik.

- Varmeudvalgets konklusion er derfor, at vi udelukkende vil foreslå en løsning med individuelle varmepumper drevet af jordvarme.

Løsningen betyder, at de 5 centrale fyr nedlægges og at der skal installeres en varmeunit og varmtvandsbeholder på størrelse med et køle-/fryseskab i hver bolig.

Der foretages endvidere en opgradering af bebyggelsens el-installation, hvilket samtidigt vil give mulighed for at etablere opladning af el-biler, - et fremtidigt krav til en moderne bolig.

Der vil endvidere blive indlagt ny koldvandforsyning til hvert hus med individuel vandaflæsning (som det i øvrigt er foreskrevet i lovgivningen)

Vand til vand varmeveksler (jordvarme)

Denne løsning indebærer, at der installeres en varmepumpe med indbygget varmtvandsbeholder i hvert hus. Varmepumpen forbindes med rør, som nedgraves i fællesområderne (græsplænerne).

Varmepumpen tilsluttes til husets eksisterende rørføring, som lukkes af og isoleres fra nabohusets rørføring.

Installation af varmepumpen i huset vil være en del af totalentreprisen. Eventuelle yderligere installationer aftales separat med leverandøren og betales særskilt af husejeren.

Økonomi og finansiering:

Vi forventer, at de to løsningsforslag vil betyde omkring en halvering af udgiften til opvarmning og varmtvand - og at dette vil helt eller delvis forrente investeringen.

Udgifterne til vedligeholdelse og successiv udskiftning af de 5 varmecentraler, varmeregnskab og ikke mindst potentielle store omkostninger til udbedring af varme-og vandrør elimineres.

De samlede investeringer (incl. vand- og el-forsyning) forventes at blive i en størrelsesorden på ca. tkr. 250 pr. hus. En halvering i forhold til det tidligere projektforslag.

Vi har en forventning om, at der vil blive ydet et etableringstilskud samt et driftstilskud i form af lavere elafgift til en omstilling til vedvarende energi samt at der vil kunne opnås håndværkerfradrag.

Varmeudvalget anbefaler, at de enkelte husejere selv finansierer forbedringen enten med egne midler eller ved en låneoptagelse i deres ejendom. Såfremt der er stemning herfor i Grundejerlauget, kan der endvidere etableres en fællesfinansiering til de medlemmer, som måtte ønske dette. Der foreligger allerede et lånetilsagn vedrørende bankfinansiering.

Det videre forløb.

Der vil blive afholdt et

informationsmøde på Rungsted Golfklub. Den 17 september 2020 kl. 17:30

HUSK TILMELDING TIL: bestyrelsen@christiansgave.dk

hvor varmeudvalget og konsulenten vil orientere nærmere om forslaget til et nyt varme-, vand- og el-system.

Afhængig af opbakningen fra Grundejerlaugets medlemmer vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling herom primo oktober 2020, hvorefter projektet kan sendes i udbud blandt potentielle leverandører med henblik på indhentelse af et bindende tilbud.

Selve installationen forventes herefter at finde sted i løbet af sommeren 2021.

Med venlig hilsen

Varmeudvalget

BERLINGSKE
3. SEKTION LØRDAG 8. FEBRUAR 2020

BUSINESS 21



René Nielsen Kjær og familien har solgt et hus i Kastrup og købt et nyt med energimærke G. De er bevidst gået efter et lavt energimærke. Ligesom med det første hus er planen at flytte huset til en bedre energiklasse med en totalistandsættelse, som blandt andet omfatter nye vinduer, hulrumisolering og en ny tagetage.
Foto: Linda Kastrup

»Vi gik bevidst efter et renoveringsprojekt«

Af Louise Kastberg loka@berlingske.dk

De har gjort det før. Købt et hus med et dårligt energimærke til en god pris og givet det en totalistandsættelse. Nu har familien Nielsen Kjær i Kastrup kastet sig over et nyt renoveringsprojekt – et hus med energimærke G. Målet er at få et energirigtigt hus med respekt for den gamle stil og charme.

A I indmaden er pillet ud af stueetagen på den gule murstensbungalow, der ligger på en blind vej i Kastrup. Anden etape af en totalrenovering, som ifølge planen skal flytte huset fra energimærke G til C, er i gang.

Familien Nielsen Kjær - bestående af fem personer og en hund - overtog huset 1. oktober 2019.

I første omgang har fokus været at gøre den høje kælderetage beboelig med køkken, stue, soveværelse og »gamerhjørne«, så hverdagen kan

hænge sammen, mens resten af huset tages form.

Planen er, at der skal bygges en ekstra etage på huset, der har en grundplan på 94 kvadratmeter og en grund på knap 850 kvadratmeter. Men det bliver tredje etape.

»Vi gik bevidst efter et hus, som var et renoveringsprojekt med et lavt energimærke. Man kunne også bare vælge at rive det ned og bygge nyt. Men det er ikke os. Vi vil gerne have et hus med respekt for den gamle stil og charme. Derfor kommer vi heller aldrig til at opnå et energimærke A, da man eksempelvis kun kan lægge ti centimeters hulmursisoleling ind,« siger 34-årige René Nielsen Kjær, som selv står for en stor del af arbejdet.

Større og bedre beliggenhed

Blandt andet skal alle døre og vinduer skiftes ud, el og rør skal fræses ind i væggene, ligesom der skal lægges særlige klimagulve med varme i.

Og det er ikke første gang, han kaster sig ud i et større renoverings-

projekt. I 2014 købte han og hustruen Katja Nielsen deres første hus, som kun ligger omkring 800 meter fra det nye.

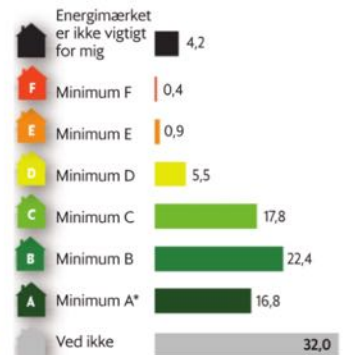
»Vi købte det for 2,46 millioner kroner og gav det en totalrenovering, så det gik fra energimærke D til C. I mellemtiden er boligpriserne også steget, så vi begyndte at regne på, om vi kunne få noget mere økonomisk frihed ved at finde et billigere hus og sætte det i stand. Når det hele er overstået, skulle vi meget gerne have et større hus med en bedre beliggenhed, en stor have og lavere udgifter,« siger René Nielsen Kjær, som sammen med sin jævnaldrende hustru har to sønner på ti og 13 år samt en datter på tre år.

De solgte det gamle for 4,75 millioner kroner og købte det nye for 3,75 millioner kroner, så der er penge til at renovere. Desuden har de fået omlagt deres realkreditlån, hvilket betyder, at de kommer til at sidde for 50.000 kroner mindre om året.

»Man skal selvfølgelig være indstillet på at bo i byggerod i en periode. Det første år er hårdt. Derfor har vi aftalt en meget klar rollefordeling, hvor det primært er mig der afleverer børnene, mens Katja står for at hente og være sammen med dem om eftermiddagen, da jeg ofte må arbejde på huset til sent. De store børn hjælper også til i det omfang, de kan,« siger René Nielsen Kjær.

De fleste går efter et godt energimærke

»Hvis du skulle købe en bolig i dag, hvilket energimærke ville du gå efter?«



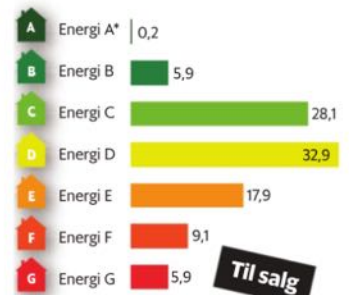
* A2020, A2015 eller A2010

Opgørelsen tager udgangspunkt i svar fra 1.010 boligejere.

Kilde: Epinion for Finans Danmark, 3. kvartal 2019

Flest huse til salg med energimærke C, D og E

Tallene viser andelen af huse udbudt til salg i december 2019 fordelt på energimærker i pct.



* A2020, A2015 eller A2010

Kilde: Finans Danmark

Så stor betydning har energimærket for salgsprisen

Med udgangspunkt i over 40.000 hussalg har Finans Danmark undersøgt, hvor stor prisforskellen er på et gennemsnitshus med energimærke E på 140 kvadratmeter, der er opført før år 2000, sammenlignet med tilsvarende huse med bedre energimærker.

Husets energimærke	Pris for typisk hus på 140 kvm.	Merpris ift. hus med energimærke E
E	1.825.805 kr.	
D	1.986.255 kr.	160.450 kr.
C	2.118.760 kr.	292.955 kr.
B	2.179.010 kr.	353.206 kr.
A	2.242.813 kr.	417.008 kr.

Berlingske Grafik: Ida Jerichow/ Tekst: Louise Kastberg
Kilde: Finans Danmark