

Bemærk: I denne udgave indeholder ikke priserne, af hensyn til kommende udbud.

Q&A Ny energiforsyning Christiansgave.

Rækker møderne november 2021.

Sp1.

Hvad er forskellen på luft/vand- og jord/vand- varmepumpe?

Sv:

Luft/vand varmepumpen udnytter energien i luften ved hjælp af en blæser (udedel) og en varmepumpe (indedel)

Jord/vand varmepumpen udnytter energien fra jorden via nedgravede slanger koblet til en varmepumpe.

Luft/vand er en enkel, og billigere installation, men er underlagt strenge støjkrav. Det betyder, at blæseren skal placeres i gården/ baghaver for ikke at genere naboerne. Blæserne udgør en æstetisk udfordring for Christiansgaves samlede udtryk.

Kommunen anbefaler andre løsninger i lav-tæt bebyggelse pga støjkravene og forventede klager.

Jord/vand er ca 15-20% dyrere at installere, men er ca 10% mere effektivt end luft/vand. Jordslangerne har en levetid på 50-100 år.

Jord/vand varmepumpe kræver opgravning af hele fællesarealet.

Varmepumpen i huset har samme størrelse uanset om det er jord/vand eller luft/vand. Varmepumpen har størrelse som et opretstående køleskab i højskab-størrelse.

Se mere på:

<https://bygetnythus.dk/skal-du-vaelge-jordvarme-eller-luft-til-vand-varmepumpe/>

<https://www.bolius.dk/saadan-slipper-du-og-din-nabo-for-stoej-fra-din-varmepumpe-20187>

Sp2.

Hvad med elbils standere?

Sv:

Der arbejdes på et forslag i Ladeudvalget, hvor hvert hus installerer egen lader. Huse, der ikke har egen parkeringsplads, kan etablere lader ved fællesparkering og slutte strømmen direkte til eget hus.

Peter Horwitz inddrages i beslutningen om designvalg af en fælles ladestander for parkeringspladserne.

Sp3.

Elsystemet - bliver det stort nok til elbil ladning?

Sv:

Hver ejendom har krav på 25A, men der projekteres med 50A pr hus.

Radius skal opgradere transformator stationen og anlægget bliver fremtidssikret, også til kraftige elbils ladere.

Sp4.

Hvad koster det samlede varme og el- projekt?

Sv:

Det fremlagte konservative projekt-overslag er på XX.000kr pr hus for ny varmekilde, nyt vand, ny elforsyning samt fibernet.

Der er ikke taget højde for et statstilskud på 14-19.000kr, som er afhængig af pumpens effektivitets grad og muligheden for at komme med i puljen. Puljen er begrænset, så kun et begrænset antal ansøgere får tilskud.

Sp5.

Skal jeg skifte mine egne rør, de er gamle?

Sv:

Den største risiko er ved det varme brugsvand, der er iltet og dermed forårsager tæring indefra.

Centralvarmerør tærer udefra i vådt miljø, men da ingeniørgangene er varme og tørre, er risikoen for tæring af centralvarmerørene mindre. Med et nyt varmesystem overgår alle husets rør til den enkelte ejendoms vedligehold, og vil derfor være dækket af egen skjulte-rør forsikring.

Sp6.

Larmer pumpen?

Sv:

Inderdelen af pumpen laver lidt støj, mindre end en støjsvag opvaskemaskine, og skal afskærmes til beboelsesrum.

Rådgiver vil gennemgå alle husene og vurdere radiator størrelse, isoleringsgrad og forslag til placering af pumpen. Her tages der hensyn til pumpestøj.

Sp7.

Hvad bliver mine månedlige varmeomkostninger med det nye system.

Sv:

En beregning baseret på et årligt varmeforbrug på 16.000kr, hvor der konservativt regnes med 50% besparelse bliver den månedlige omkostning XXkr ved finansiering via Møens Bank, og en besparelse på XXkr ved 30 årigt kreditforeningslån.

Ved årlig varme på X000 bliver den månedlige omkostning 568kr ved finansiering via Møens bank og XXXkr ved 30 årigt kreditforeningslån

Sp8.

Finansiering?

Sv:

Verdensbanken- Møens Bank er stadig med på banen med et meget attraktivt finansierings tilbud.

Møens Bank tilbyder byggekredit samt et 20årig lån, uden solidarisk hæftelse.

Renten er fortsat XXX%, lånet kan overdrages ved salg og/eller kan indfries uden afgift.

Sp9.

Gasprisen - hvad sker der med den?

Sv:

Det er usikkert, men indtil videre er udgifterne for 2021 øget med mere end 50% i forhold til 2020 og varme- bidraget reguleres i januar for ejerne i Christiansgave for at dække for manglende indbetalinger på ca 300.000kr.

Det er usikkert, hvad prisen bliver fremover, men såfremt gasprisen bibeholdes på nuværende niveau, stiger de samlede varmeudgifter fra 770000kr i 2020 til 1.6mill kr i 2022.

Elprisen stiger også, men stigningstakten er det halve af gasprisen, hvilket gør projektet yderst attraktivt.

Sp10.

Kommer forslaget med luft/vand pumper i spil?

Sv:

Søberg VVS vil blive indbudt til licitation i lighed med 2-3 andre firmaer, og det bliver generalforsamlingen, der beslutter hvilket projekt, der skal gennemføres.

Sp11.

Hvornår går projektet igang?

Sv:

Planen er at være klar til udførelse/gravning i maj/juni og afsluttet ultimo august, så det er klar til vinteren 2022.

Sp12.

Hvad sker der med de gamle rør i mit hus. Bliver de skiftet?

Sv:

Oplægget omfatter ikke renovering/udskiftning af rørene under gulv i de enkelte huse.

Den enkelte husejer må vurdere om rørenes alder gør det relevant at renovere. Det vurderes, at den største risiko er forbrugsvands rørene, specielt det varme vand. Centralvarmerør udgør en mindre risiko da tørringen sker udefra og rørene ligger varmt og tørt i ingeniørgangen.

Ved en individualisering af rørene er rørbrud dækket af husets skjulterør forsikring og bliver dækket 100%.

Grundejerlaugets forsikring dækker kun 50% grundet rørenes alder.

Sp13.

Hvor meget bliver gravet op, og hvor meget roder det?

Sv:

Ved jordvarme bliver varmeslangerne gravet enten horisontalt eller vertikalt eller en kombination af de to metoder ned i græsplænerne på begge sider af Strandvejen. Det tager ca 1 år, før plænerne er tilbage til normal stand, da jorden i udgravningerne skal synke på plads. Ingeniøren tager stilling til, hvordan rørene nedgraves.

Det bliver, som udgangspunkt ikke gravet i egne bag/gårdhaver, men i forhaven ud mod vejen forventes indførelse af vand, varme og el, hvor der må forventes visse ulemper og udgravning. Reetablering af forhaven, som den var forud for projektet, er indregnet i tilbuddet

Hvis der vælges luft/vand pumpe må det forventes, at blæser/udedelen placeres i bag/gårdhaven på grund af støj- krav.

Hvis udedelen skal placeres væk fra huset i bag/gårdhaven må der forventes gravearbejde i egen have/gård. .

Sp14.

Er der overvejet en løsning med samling af flere pumper i kælderen for at spare plads i husene?

Sv:

Placeres varmepumpen - uanset om det er luft eller vand - i et kælder fyrrum får hvert hus 2 varmerør samt 2 varmt brugsvand rør, der skal føres i jorden fra fyrrum til husets installation. I alt ca. 16-24 rør, der vil medføre et stort varmetab og store graveomkostninger.

Derfor anses dette ikke som en mulighed.

Sp15.

Hvad koster forundersøgelserne, og har bestyrelsen mandat til at bruge pengene?

Sv:

Generalforsamlingen i september 2021 pålagde ved flertal bestyrelsen af fremskaffe en pris til en kommende generalforsamlings godkendelse, og bestyrelsen gennemfører derfor en licitation for at få en pris, der kan kontraheres.

Bestyrelsen aftaler en rådgiveraftale med rådgivende ingeniør Lars Ørtoft A/S. Prisen for rådgivning, frem til underskrift, er XX.000 kr og rådgivning for udførelsesfasen er ca. XX.000 incl. moms.

Der udarbejdes krav specifikationer, der udbydes til 3-4 leverandører med krav om fast pris og garantier. Prisen skal indeholde faste timepriser på div håndværk, så medlemmerne kan kontrahere leverandøren med egne forbedringer.

Sp16.

Hvad koster renoveringen af eget hus - er det med i rådgivningen?

Sv:

Rådgivningen omfatter en gennemgang af husets isolerings stand, og antal radiatorer/omfanget af gulvvarme for at beregne størrelsen på varmepumper. Der ydes rådgivning om placering af pumpen/indedelen.

Ønskes der rådgivning om ombygning/renovering af rør, kan det aftales med den kommende leverandør, men det anbefales at søge råd og priser ved egen håndværker.

Ved større renovering bør der indhentes min 2 forskellige tilbud.

Sp17.

Er der interesse for at høre om en uvildig ingeniørs vurdering?

Sv:

Et medlem af Grundejerlauget har fået en privat, uvildig vurdering baseret på udsendt materiale.

Vedkommende foreslog en luft/vand pumpe og anslog en pris for denne på 175.000kr pr hus. Det er dog usikkert, hvad prisen for et samlet projekt vil være, idet renovering af el- og vand system ikke indgår i prisen.

Sp18.

Hvorfor ikke anvende vertikale boringer?

Sv:

Varmeudvalget har en indikativ pris på vertikal vs horisontal anlæg, og prisen er ca det dobbelte for vertikale boringer i forhold til en horisontal løsning.

Som supplement til et horisontalt anlæg bliver der behov for enkelte vertikale boringer.

Sp19.

Er planer i forbindelse med haveplanen udskudt til projektet er færdigt?

Sv:

Haveplanen skal godkendes ved den næste ordinære generalforsamling.

Varme projektet er så gennemgribende et tiltag, at haveplanen afventer varmeprojektets afslutning.

Kontingentstørrelsen og afgør tempoet for haveplanens gennemførelse.

Varmeprojektet giver væsentlige besparelser og nogle af disse kan eventuelt anvendes til haveplanen.

Sp20.

Kan de tomme fyrkældre bruges til opbevaring?

Sv:

De 3 fyrrum kan naturligvis indrettes til øget opbevaring for medlemmerne.

Der er dog ikke med det nye varmeprojektet opvarmning af kælderen, og dette kan påvirke egnetheden som opbevaringssted. Se også spørgsmål 26.

Sp21.

Har vi fortsat finansiering?

Sv:

Verdensbanken Møens Banks tilbud står ved magt og renten er stadig 2,35%. Lånet er 20 årlig, kræver ikke solidarisk hæftelse, og banken har ikke et krav om, at alle i Grundejerlauget deltager. Det antages, at ca 20 medlemmer vil benytte muligheden. Lånet kan overføres til en ny ejer og kan indfries i utide. Der bør overvejes et kreditforeningslån, der kan være mere økonomisk attraktivt, hvor der kan opnås 30 årig afdragsfrit lån.

Sp22.

Kan renoveringen påvirke min sommerferien, så jeg må være hjemme?

Sv:

Det kan ikke udelukkes, at der er behov for adkomst til ejendommene i en given periode, der måske omfatter sommerferien. Arbejdet forventes udført i perioden maj-august.

Sp23.

Vil jeg være uden vand i en periode?

Sv:

I forbindelse med sammenkoblingen af det nye vandsystem kan det tænkes, at vandtilførslen er afbrudt i kortere tid..

Sp24.

Er der forsikring på et jordvarmeanlæg/brine/termonet? Kært barn mange navne.

Sv:

Det skal undersøges, om vi skal have en service kontrakt, der tilser og udbedrer skader eller om der kræves en separat tillægsforsikring. Møens Bank bliver spurgt.

Sp25.

Hvad er konsekvensen, hvis jeg bygger om/renoverer mit hus i udførelsesfasen?. (Maj-august)?

Sv:

Det kan medføre, at ejendommen vil være uden vand, el og varme, såfremt entreprenøren ikke får adgang til byggepladsen. Planlægges der større renoveringer, uden adgang til ejendommen, bør konsekvenserne afklares med kommende leverandør eller rådgiver Lars Ørtoft.

Sp26.

Hvad gør vi med opvarmning af fyrkældrene efter nedtagning af fyret, så vi sikrer en tør og lugtfri opbevaring af vores ejendele?

SV:

Man kan enten installere en affugter eller etablere opvarmning til fx 5 C. Opvarmning kan ske med en lille luft til luft varmepumpe, der kun kører i aftalte perioder, eller at lade varmepumpen i naboboligen opvarme fyrkælderen og sætte en energimåler på varmekonsumet på radiator hertil.

Sp27

Bliver der etableret en fysisk barriere mellem husene, så evt. rørbrud/vandskade ikke breder sig til nabo ejendommene?

Sv:

Vandskade fra enten brinekreds eller varmeanlæg vil være i form af små vandmængder, da der ikke tilføres nye vandmængder vil varmepumpen stoppe ved trykfald. Således er risiko for betydende vandskade lille.

Evt. vandskade kommer fra vandrør, hvor der tilføres større vandmængder.

Fysisk barriere kunne give bedre lukning mod rotter, lyd og brand, men reducerer ventilering for udsivning af gasarten Radon. En lukning koster ca. X00-X.000 kr. excl. moms per bolig, hvis denne ikke behøver være vandtæt. Ejerne kan etablere lækagemeldere i ingeniørgang med eller uden opbygget mur. Disse er driftssikre og fås prisbilligt med bl.a. mulig tilslutning til alarm anlæg.

Sp 28.

Er det muligt at lade den vindende leverandør afholde rådgiveromkostningerne?

Sv:

Skal entreprenøren overtage rådgiveren bliver det en totalentreprise, hvilket normalt betyder et pålæg på 15 % af honoraret. Grundejerlaugets ønske om et klart skel mellem rådgiver og entreprenøren forsvinder hermed.