

INFORMATIONSBREV til medlemmerne af Christiansgave's Grundejerlaug

Til Grundejerlaugets medlemmer,

På informationsmødet den 17. september blev der fra deltagernes side udtrykt ønske om nærmere undersøgelser og belysning af forskellige forhold af betydning for medlemmernes stillingtagen til Varmeudvalgets forslag.

Som opfølgning på mødet den 17. september belyser vi nedenfor de ønskede forhold:

- 1) De fysiske konsekvenser for de enkelte huse (placering, indretning, installation)
- 2) Jordvarmeanlægs egnethed i Christiansgave
- 3) Ændring af deklarationens bestemmelser vedrørende ejerforholdet til installationerne under husenes gulv

Varmeudvalget vil samtidigt benytte lejligheden til at opsummere de økonomiske konsekvenser af forslaget til etablering af varmeanlæg, nye koldtvand installationer samt etablering af nye el-installationer (punkt 4).

Varmeudvalget skal venligst anmode Grundejerlaugets medlemmer om en tilkendegivelse af de overordnede ønsker til den videre beslutningsproces (punkt 5).

1. De fysiske konsekvenser for de enkelte huse

Under informationsmødet blev der fra flere medlemmers side udtrykt usikkerhed om, hvor der i deres hus rent fysisk kan installeres en varmepumpe, ifald der måtte blive truffet beslutning om etablering af jordvarmeanlæg, således som Varmeudvalget har anbefalet og foreslået det. Det afstedkom, at Grundejerlaugets energikonsulent, Lars Ørtoft, en repræsentant fra KlimaDan samt Jens Anker efterfølgende har besøgt 12 huse, hvor ejerne var interesseret i at få foretaget en teknisk gennemgang af netop deres hus.

Den overordnede konklusion på gennemgangen er, at husene er velegnet til varmepumper og installationen vil kunne foretages uden de store problemer i bryggers, garage eller redskabsrum/depot. I huse med radiatorer har eksperterne vurderet, at størrelsen og antallet af radiatorer er fuldt tilstrækkeligt. Gulvvarme skaber ingen forsynings- eller installationsproblemer.

2. Jordvarmeanlægs egnethed i Christiansgave/andre løsningsmuligheder.

Under informationsmødet blev der af Bent (hus 2) stillet spørgsmålstegn ved, om jordvarmeanlæg i det hele taget er en god løsning for Christiansgave. Det blev derfor aftalt, at Jens Anker (hus 27) efterfølgende ville drøfte dette spørgsmål nærmere med Bent (hus 2) samt en energiekspert, som Bent kender, med henblik på at få en "second opinion" om varmeforsyningsspørgsmålet. På den baggrund blev der afholdt et møde den 5. oktober med deltagelse af Bent (hus 2), hans energikonsulent Hans Lauesen fra firmaet Focus 2, Bjørn (hus 31), Jens Anker (hus 27) samt Jesper (hus 49).

Bent (hus 2) finder ikke, at der nødvendigvis med fordel bør vælges en ensartet varmforsyning for hele Christiansgave, men at ejerne af de enkelte huse i stedet bør kunne vælge individuelle løsninger pr. varmekreds.

“One size fits all” er ifølge Bent ikke altid den bedste løsning.

Hans Lausen, Focus2, anbefalede at individualisere varmesystemet og mente, at der ud over varmepumper, skulle tilbydes alternativer som naturgas eller fjernvarme og omlægningen kunne gøres i etaper, afhængig af ønskerne i de enkelte fyrekredse.

Der er ikke udsigt til, at der indenfor en overskuelig fremtid etableres fjernvarme i det sydlige Rungsted og dermed heller ikke i Christiansgave. På mødet den 5. oktober var der derfor enighed om, at det for Christiansgave kun vil være relevant og muligt at vælge mellem naturgas eller jordvarme. På baggrund af drøftelserne under dette møde, blev der lagt op til, at der i hvert af de 5 områder (5 fyrekredse fra hvert af de 5 fyr), skulle åbnes mulighed for at træffe beslutning om en forskellig fremtidig varmforsyning. Ifølge oplægget kan det betyde, at hvert af de 5 fyrekredse kan beslutte sig for, om de fremtidigt vil:

1. bevare det nuværende fælles gasfyr, eller
2. hver ejendom får sit eget gasfyr, eller
3. ejendommene i det pågældende område tilkøbes fælles jordvarmeanlæg.

En gennemførelse af de tre løsningsmuligheder på én gang kan komme til at indebære, at varmeløsningen for ens hus vil afhænge af, hvor huset er beliggende i Christiansgave.

Varmeudvalget har efterfølgende haft lejlighed til drøfte og vurdere konsekvenserne af nævnte oplæg. Efter varmeudvalgets opfattelse vil det betyde store udfordringer:

- Oplægget vil være forbundet med komplicerede ændringer af vedtægter og deklaration, en administrativ tung/dyr opdeling af varmeregnskaber, uddelegering af det løbende opsyn og service.
- Løsning 1 og 2 vil betyde lavere etableringsomkostninger her og nu – men højere løbende driftsomkostninger.
- Etablering af løsning 2 (gasfyr i hver ejendom) kræver, i modsætning til en varmepumpe, vertikal aftræk i hver ejendom samt afløb, hvilket udelukker muligheden for at installere fyret i redskabsskur/depot.
- Løsning 1 og 2 må over tid forventes at medføre myndighedskrav om overgang til grøn energi.
- Alle 3 løsninger må forudsætte en udskiftning af koldtvandforsyningen i hele Christiansgave (udgift ca. 50 tkr. pr. hus).
- Den foreliggende finansieringsmodel (Møns Bank) forudsætter en fælles løsning for hele Grundejerlauget og vil næppe kunne gennemføres, såfremt der etableres forskellige varmeløsninger med forskellig investering og finansiering.
- Det forventede energitilskud (størrelsesorden ca. 35 tkr pr. hus) gives udelukkende i forbindelse med overgang fra fossil energi (her gas) til grøn energi (her jordvarme) og dermed ikke til løsningsmulighed 1 og 2.
- Varmeudvalget indstiller, at der foretages etablering af jordvarmeanlægget under hensyntagen til opnåelse af højest mulige offentlige tilskud, begrænsning af risici for nedbrud samt opnåelse af den laveste pris fra leverandører.

Der henvises i øvrigt til [bilag 1](#), hvor oplægget samt Varmeudvalgets kommentarer beskrives.

3. Ændring af deklarationens bestemmelser vedrørende ejerforholdet til installationerne under husenes gulv

Som omtalt under informationsmødet indebærer den nuværende formulering i deklarationen en stor økonomisk risiko for Grundejerlauget og dermed for de enkelte medlemmer, såfremt der sker en stor vandskade under gulvet på et eller flere huse i bebyggelsen - og såfremt forsikringsselskaberne afviser at dække skaden under henvisning til deklarationens bestemmelser om, at installationerne tilhører Grundejerlauget. Grundejerlauget kan i modsætning til de enkelte medlemmer **ikke** få en skjult-rør forsikring.

For at imødegå denne risiko, indstiller Varmegruppen til, at bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, hvorefter ejerskabet til installationerne under de enkelte huse overgår til det enkelte medlem og dermed omfattes af medlemmets skjulte-rør forsikring.

4. Sammenfatning af økonomiske konsekvenser

Med afsæt i præsentationen på Informationsmødet af økonomien ved at **forlade** nuværende varmekilde (vores 5 gasfyr) og installere 1) jordvarmeanlæg, 2) ny koldtvandsledning samt 3) opgradere el-tilførelsen til hvert hus (*nødvendigt for at drive varmtvandsbeholder/kompressor samt oplade elbil foran dit hus*), har vi lavet en forenklet sammenstilling af de økonomiske konsekvenser:

- Den **gennemsnitlige** omkostning pr. hus med den eksisterende varmekilde (vores 5 fyr) og koldt vand er idag: **kr. 25.869 pr. år.**
- Den nye gennemsnitlige omkostning pr. hus med ny varmekilde (jordvarme) vil beløbe sig til: **kr. 13.567**
- Altså en besparelse på **kr. 12.302** pr. gennemsnitshus.
- Ovenstående tal er selvfølgelig afhængige af, hvor stort/lille jeres/dit hus er, samt om huset er velisoleret eller ej.

Finansiering:

- Vi har estimeret, at installation af nye varmekilde, ny koldtvandstilførsel samt opgradering af vores elektricitet koster **kr. 250.000** pr.hus.
- Har du/I pengene i banken og vælger du at betale investeringen straks, vil du/I altså opleve en besparelse på **kr. 12.302** pr. år.
- Skal Du/I ud at låne pengene vil finansieringsomkostningen ligge på mellem **kr. 10.920 og kr. 14.400** pr. år (før skattefordel). Regn med at skattefordelen er ca. mellem kr. 1.000 og kr. 1.400 pr. år.
- Optages et 20 årigt finansierings lån i f. eks. Møns Bank, vil den månedlige meromkostning beløbe sig til 175 kr.

Resultat:

- Besparelsen i varme-og vandudgifterne dækker således i det store hele finansieringsomkostningerne.

5. Medlemmernes tilkendegivelse vedrørende ønskerne til Varmeudvalgets videre arbejde.

Varmeudvalget skal venligst anmode om en tilkendegivelse fra Grundejerlaugets enkelte medlemmer, om hvorvidt man ønsker, at Varmeudvalget arbejder videre med etableringen af et jordvarmeanlæg for hele bebyggelsen.

Medlemmerne anmodes derfor om at udfylde og returnere det udsendte spørgeskemaet, bilag 2 til Jens Anker (hus 27) enten fysisk i postkassen eller pr. mail. bestyrelses@christiansgave.dk

SENEST onsdag den 4. november 2020.

Afslutning:

- Det er fortsat varmeudvalgets anbefaling, at der på samme tid etableres jordvarmeanlæg i hele Christiansgave.
- En varmepumpeløsning til alle ejendomme giver stor forsyningsikkerhed med varme, varmt og koldt vand samt el. Både økonomisk og politisk går udviklingen i retning af en fossilfri og dermed også CO2 neutral energiløsning.
- Det fremlagte forslag til jordvarmeanlæg vil i det væsentligste være selvfinansierende som følge af væsentlige besparelser i den løbende drift og vil samtidigt reducere risikoen for fremtidige nedbrud på rørføringen.
- Endelig vil det fremlagte løsningsforslag sikre en fremtidig forsyning af koldt vand samt sikre en tilstrækkelig elforsyning til opladning af el-biler.

Vi håber på medlemmernes tilslutning til Varmeudvalgets forslag om etablering af Jordvarmeanlæg, så vi kan komme videre med processen.

Med venlig hilsen

Varmeudvalget

Jens Anker Sørensen (hus 27),

David Bøggild (hus 8), Hans Frederik Carøe (hus 33), Niels Kornerup (hus 48), Jesper Jul (hus 49)

BILAG 1

Notat vedrørende etablering af forskellige opvarmningsløsninger i Christiansgave.

Såfremt der ønskes forskellige opvarmningsløsninger indenfor hvert af de 5 forsyningsområder/varmestreng, må der udformes et formelt regelsæt, der tager højde herfor.

Det vil sige, at der skal nedfældes regler, som foreskriver, hvordan det enkelte område suverænt kan beslutte sig for, hvilken af de 3 varmeforsyningskilder, man ønsker at tilslutte sig.

Et sådant regelsæt må indeholde formelle regler om, hvordan der kan afholdes "generalforsamlinger" indenfor hvert af de 5 forsyningsområder. Der skal således fastsættes regler om formål, medlemskreds, indkaldelse, dagsorden, afstemningsregler, ledelse indenfor området, økonomi samt ophørsbestemmelser.

Skulle et sådant regelsæt indpasses i vores deklaration eller vedtægter?

Som bekendt omfatter **den nuværende deklaration** hele Christiansgave, for hvilket der gælder ensartede regler. Det forekommer Varmeudvalget ejendommeligt, at man lige præcis indenfor forsyningsområdet lægger op til separate generalforsamlinger. Ingen andre steder i vores deklaration er en sådan mulighed nævnt, og Varmeudvalget mener heller ikke i tilsvarende bebyggelsesservitutter at have stødt på lignende bestemmelser.

De nugældende **vedtægter** indeholder afstemningsregler, så spørgsmålet er, om et nyt regelsæt, som alene er møntet på forskellige forsyningsmuligheder, kan indpasses i vedtægterne. Principielt set er det måske en mulighed, men det må i givet fald erindres, at der vil være tale om en vedtægtsændring, der som bekendt vil kræve kvalificeret flertal, jfr. vedtægternes § 11. En individuel forsyningsmulighed indenfor de forskellige varmestreng, vil betyde et utal af udfordringer:

En konstruktion med forskellige forsyningsmuligheder vil på sigt give store udfordringer, såfremt et område ønsker at overgå fra én forsyningsmulighed til anden, eksempelvis fra nuværende fælles gasfyr til varmepumper eller til/ fra naturgas. Organisatorisk skal de enkelte områder blive enige herom på egen generalforsamling, selv bære den økonomiske risiko for omstillingen og Christiansgave vil fra tid til anden være en stor byggeplads..

De her skitserede muligheder vil - efter Varmeudvalgets vurdering - betyde meget store praktiske, økonomiske og vanskeligt administrerbare forhold. Det vil indebære, at Christiansgave bliver en slags "forbundsstat", hvor hvert område/land er autonom (selvstyrende) indenfor varmeområdet.

Efter Varmeudvalgets opfattelse er det også meget vigtigt at påpege, at finansieringstilbuddet fra Møns Bank, som forudsætter en fælles varmeløsning, ikke stiller krav om solidarisk hæftelse fra de enkelte husejere. Dette er – tiden taget i betragtning – meget fordelagtigt. Vi kan ikke forvente en etablering af denne finansieringsform, såfremt den ikke gælder hele Grundejerlauget.

Konsekvensen kan være, at medlemmerne selv må fremskaffe deres finansiering af den eventuelle investering i jordvarmeanlæg (samt ny elinstallation), i et nyt gasfyr samt i en ny koldt vand- og elforsyning.

Varmeudvalgets kan derfor ikke anbefale en individuel løsning indenfor hver af de enkelte varmestreng. En varmepumpeløsning for hele Christiansgave, som vil medføre fortsat ensartet varmeforsyning for hele Christiansgave, vil ikke kræve, at der skal foretages ændringer af eksisterende deklaration eller vedtægter.

Det er derfor Varmeudvalgets anbefaling, at der etableres en fælles varmepumpeløsning med jordvarmeanlæg, der forsyner alle 49 Fehmerlinghuse med varme og varmt vand. Både økonomisk og politisk går udviklingen i retning af en fossilfri og dermed også CO2-neutral energiløsning. På sigt bliver det sandsynligvis både være dyrere og mere usikkert at være koblet op på en gasløsning.

BILAG 2

SPØRGESKEMA:

Bedes udfyldt og afleveret til Jens Anker Sørensen senest søndag den 1. november 2020
(afleveres i postkassen til nr. 27 – eller sendes pr. mail til bestyrelses@christiansgave.dk)

Navn og Hus nr. _____

Tilkendegivelser (ej bindende):

Ønsker du/I, at Varmeudvalget går videre med jordvarme-løsningen

ja nej

Ønsker du/I at gøre brug af en fælles finansiering af investeringen

ja nej

Dine/Jeres eventuelle kommentarer eller forslag: