

Generalforsamlingen 31. Oktober 2018

Formandens beretning

Året 2017 – 2018 har igen været et år med rimeligt lave graddage selvom de var lidt højere end sidste år og dette har sammen med lidt lavere gasforbrug, været medvirket til lavere gasomkostninger på kr. 1.549.559,48 over for 1.583.048,76 i 2016 – 2017. Dette til trods for store problemer med utætheder i ledningsnette i området ved varmecentralen som bevirkede store vandtab og dermed et større opvarmningsbehov.

Året 2017 sluttede med en større efterisolerings aktion hvor vi efterisolerede fjernvarmerørene på lofterne i områderne Grundejerforeningen, Dannebo I og Dannebo II. Hvor vi havde entreret med Brd. Hoppe, som vandt licitationen.

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.

Omkostningerne var budgetteret til ca. kr. 500.000,00 og den samlede pris blev kr. 585.711,88 – det budgetterede tilskud for CO2 godtgørelse på kr. 124.512,56 så en samlet pris på kr. 461.199,32. Prisen holdt altså fint og med en forventet årlig besparelse på ca. kr. 100.000,00 som vi vil se hen til.

Desværre løb vi så ind i det største lækageproblem i Ejerlaugets historie. Vi kunne konstatere et voldsomt vandtab og dermed 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 reparerer dem. Det skulle vi desværre ikke mindre en 5 gange og processen forløb over ca. et halvt år.

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

Konklusionen var ret klar –

”Skadeundersøgelsen viser, 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”

Det er den samme fejl der er konstateret med de øvrige utætheder, på nær utætheden i bebyggelsen Grundejerforeningen, Kirkeleddet af 1998, hvor der var tale om regulært byggesjusk – men en samlet uforudset omkostning på kr. 656.609,75.

Næste store ekstra omkostning var de lovpligtige udskiftninger af 43 stk. Kamstrup målere til i alt kr.69.264,33 og så endelig reparation af murværket og taget på selve varmecentralen på kr. 18.375,00, så i alt ekstra udgifter på kr. 1.205.448,44, så selv om vi gik ind

i året med en god reserve, var det desværre ikke nok til at dække disse voldsomme ekstra udgifter.

På bestyrelsesmødet afholdt den 20. august, besluttede en enig bestyrelse at fortsætte med den hidtidige aconto opkrævning og tage året underskud på kr. 255.005 på én gang og fordele det på beboerne efter vedtægterne med 25 % ligeligt fordelt på alle med kr. 3.364,35 og de resterende 75 % efter den enkeltes forbrug og lægge beløbene på den forstående årsopgørelse som udsendes over betalingsservicen over banken i lighed med tidligere år.

Og dette er også sket, men en ulykke kommer desværre sjældent alene. Udsendelsen over betalingsservicen gik helt galt.

Årsopkrævningerne kom fint frem til tiden. Men det medfølgende bilagsmateriale der var indleveret sammen med årsopkrævningerne til banken og som forklarede den ændrede årsafregning, blev i mange tilfælde slet ikke leveret af banken, dette til trods for at alle bilagene var afleveret sammen med årsopkrævningen til NemID og til tiden, så alle var desværre uvidende om hvorfor årsafregningen så så anderledes ud og det gav selvfølgelig både stor undren og utilfredshed.

Så snart fejlen blev opdaget trykte administrator straks årsrapporten med bilagsmaterialet og et forklarende vedlagt brev over forløbet og fik det gennem formændene uddelt, til samtlige beboer.

Det må selvfølgelig ikke kunne ske og der vil fremover blive taget højde for det ikke sker igen. Så meget mere uheldigt, da mange fik en direkte ekstra regning, hvor man normalt får penge tilbage på sin varmeafregning og uden en forhånds orientering.

Vi har for et år siden indført elektronisk overvågning af varmecentralen over nettet så vi kan overvåge den daglige drift og samtidig har mulighed for at kunne samle nogle data op til brug i en fremtidig bedre driftsanalyse.

Systemet kører rigtigt fint og bliver brugt hver dag til at kontrollere om alt er ok.

Vi har i år suppleret systemet med måling af vandforbruget, og det kører nu også. Blot mangler vi den sidste udvidelse af appen.

Det har været et noget specielt år med en masse uventede opgaver og desværre ofte dyre opgaver og vi skal derfor nok undersøge yderligere, hvad vi skal gøre med vores op til 40 år gamle rørsystem for bedre at sikre os ud i fremtiden.

På det netop afholdte bestyrelsesmøde er et oplæg fra Fjernvarme udvalget blevet forelagt og gennemgået.

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 for den altid positive indsats i året der er gået for Ejerlaugets bedste. Det er altid en stor fornøjelse at deltage i disse møder.

Steen Nørret

**Bestyrelsesformand
Ejerlauget Båstrup Park.**