

Den 22. december 2022

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Sønderport" indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

mandag, den 30. januar 2023, kl. 18.00

i Glassalen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 1. sal, 2300 København S

Foreningen tilbyder sandwich og lidt at drikke ved årets generalforsamling til dem, der måtte ønske det.

Såfremt man ønsker sandwich skal vedhæftede tilmeldingsblanket udfyldes og afleveres i bestyrelsespostkassen senest den 22. januar 2023.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2021/22 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Fremlæggelse af skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

Såfremt der måtte være specifikke spørgsmål vedrørende årsregnskabet, bedes man i god tid forinden generalforsamlingen maile til bestyrelsen/administrator, således at fyldestgørende svar kan gives på generalforsamlingen.

Årsrapport 2021/22 og budget 2022/23 er også tilgængelig på foreningens hjemmeside www.SONDERPORT.dk samt på foreningens digitale platform/hjemmeside <https://sonderport.probo.dk/>

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/23 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke i år forslag om ændring af boligafgiften.

Vedrørende budget gøres særskilt opmærksom på de planlagte vedligeholdelses-, genopretnings- og renoveringsarbejder, idet der i år er medtaget en udgift på ca. kr. 300.000 til vvs-rådgiver vedrørende projektering af udskiftning og fornyelse af varmecentraler og kælderledninger med en forventet udgift på op til kr. 3,5 mio. Der henvises til notat af 7. februar 2022 fra Varmekonsulenterne ApS med tilhørende tegning (**bilag 1**).

Budgettet indebærer, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne igangsætte dette arbejde. Det bemærkes for en god ordens skyld, at der i dette budget endnu ikke er medtaget noget om udskiftning af varmt vands-rør og varmeanlægget i øvrigt, da dette først vil komme senere.

5. Forslag.

- a) Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere og/eller helt eller delvist indfri foreningens lån herunder omlægge til lån med længere løbetid, hvis det skønnes økonomisk fornuftigt og under behørig hensyntagen til foreningens likviditet og fremtidige renoveringsprojekter. Omprioritering skal ske i samarbejde med administrator.

6. Valg.

På valg for 2 år er bestyrelsesmedlemmerne Thomas Grum og Martin Ginnerup-Nielsen (villige til genvalg).

Bestyrelsesmedlem Kenneth Dollerup (der er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen, der er udtrådt i årets løb) er på valg for 2 år (Kenneth er villig til valg).

Derudover skal der vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for 2 år i stedet for Rie Brorson Dahl Nielsen, der er udtrådt af bestyrelsen.

Som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Rie indstiller bestyrelsen Carina Ren.

Endelig skal der vælges 2 suppleanter for 1 år.

Til valget som den ene suppleant indstiller bestyrelsen Birger Andersen.

7. Orientering fra Elevatorgruppen.

8. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden Sune Maaholm eller sendes pr. mail til bestyrelsens mailadresse bestyrelsen@sonderport.dk senest 8 dage før generalforsamlingen, det vil sige **senest søndag, den 22. januar 2023, kl. 18.00.**

- o O o -

Såfremt du/I er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan du/I give fuldmagt til din ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Hver andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Der vedlægges fuldmagtsblanket til din/jeres eventuelle brug.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

FULDMAGT

Undertegnede andelshaver i A/B Sønderport giver herved fuldmagt til:

Navn: _____ Lejl. nr. _____

til at deltage i og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 30. januar 2023.

København, den _____

Underskrift: _____

Lejl. nr. _____

Du/I bedes huske på, at hver andelshaver kun kan have én fuldmagt.

Notat

AB Sønderport

Att.: Bestyrelsen
Amager Boulevard 129 m. fl.
2300 København S

Dato. 07.02.2022

Sags nr. 100590

Ref. F. H. Jørgensen

Rev.: 14.11.2022

Emne: VVS-anlæg

Indledning

Varmekonsulenterne ApS foretog tilbage i september 2021 en gennemgang af ejendommens VVS-tekniske anlæg. Diverse dokumenter er gennemgået, og der har i januar 2022 været en indledende dialog med HOFOR om mulighederne for sammenlægning af de 5 varmecentraler (se evt. mailkorrespondancen).

Opgaven er at undersøge mulighederne for at optimere ejendommens produktion og fordeling af varme og varmt vand.

Nærværende notat oplister i kort format de udfordringer og muligheder, som der er. En række forhold skal muligvis undersøges yderligere, og det er her kun muligt at opstille principielle løsninger og overslagspriser.

Hovedelementer

Varmecentraler:

Ejendommen er i dag forsynet fra 5 separate og nogenlunde identiske varmecentraler. Varmecentralerne er beliggende og nummereret jævnfør den vedhæftede oversigtsplan. Generelt bærer varmecentralerne præg af manglende vedligeholdelse. Rummene fremstår fysisk med en del rod og manglende rengøring og maling m.m. Varmtvandsbeholdere er generelt fra 2004, og disse har en teoretisk restlevetid på måske 10 år. I 2 ud af de 5 varmecentraler er der nyere pumper. Resten af komponenterne er generelt temmelig nedslidte og vil have restlevetider på 0-5 år. Komponenterne er f. eks. pumper, motorventiler, vekslere, styringer, afspærringsventiler, rørisolering m.m.

Der vil således i de kommende år være en del nødvendig vedligeholdelse og udskiftning i forbindelse med de eksisterende varmecentraler. Derfor bør det overvejes om man i stedet kan erstatte de 5 gamle varmecentraler med en fælles ny varmecentral. I denne nye varmecentral vil der skulle foregå central produktion af varme og varmt vand til den samlede ejendom. På sigt vil vedligeholdelsesudgifterne for 1 fælles varmecentral være meget mindre end for de 5 separate.

Der vil selvfølgelig være nogle relativt store udgifter til etablering af den nye fælles varmecentral. Ligeledes vil fordelingen i kælderen skulle laves om, da rørdimensioner ikke vil passe i den nye situation. Den nye fælles varmecentral vil skulle placeres i den nuværende varmecentral nr. 5 (Svinget 3). Herfra vil der så skulle fordeles varme og varmt vand begge veje rundt mod spidsen/banken med faldende dimensioner mod dette punkt.

Der vil være pladsmæssige udfordringer i at skulle tilslutte til forsyningspunkterne i de 5 eksisterende varmecentraler, såfremt disse systemer i første omgang bevares i kælderen og opad i ejendommen. Det vil indledningsvis være nødvendigt at forudsætte at det eksisterende hovedtracé kan anvendes for at kunne trække de nødvendige nye rør rundt i kælderen. Det vil så være muligt at tilslutte en varmecentral ad gangen uden af afbryde de øvrige. Hvis man samtidigt vælger at renovere både systemet for varmt vand og varme, så vil arbejderne kunne tilrettelægges mest hensigtsmæssigt. Men her vil der være tale om en meget stor samlet investering.

Varmt vand:

Den eksisterende forsyning af varmt brugsvand sker via såkaldt øvre fordeling. Det vil sige at der fra den enkelte varmecentral varmtvandsbeholder kører et rør ud og op til loftet, hvorfra der fordeles ned i ejendommen via et antal lodrette strenge. I kælderen samles returledningerne og de føres tilbage til varmtvandsbeholderen.

Installationen er generelt udført med ældre galvaniserede rør med begrænset restlevetid. Der er foretaget en del partielle udskiftninger.

Det vil være at foretrække at omlægge installationen til nye rustfri stålør (eller alu-pex) med tidssvarende isolering, strengregulering og individuelle vandmålere. Fordelingen vil skulle ske nedefra, således at rør på loft undgås. Rør på loft giver både et u hensigtsmæssigt varmetab på det kolde loft og risiko for vandskader nedad. De lodrette rør vil blive placeret i tracé som eksisterende. Der vil hvert sted komme 1 rør mere lodret medmindre man anvender rør-i-rør system.

Det vil selvfølgelig være en voldsom udgift at udskifte hele fordelingen for varmt brugsvand. Men i princippet vil man kunne omlægge en eksisterende varmecentral ad gangen.

Varme:

Varmeanlægget er i dag udført som 1-strengt anlæg (undtagen banken som har eget 2-strengt anlæg) med øvre fordeling. Det vil sige at der på samme måde som for det varme brugsvand sker en fordeling fra varmecentral og op til loftet og ned gennem en række strenge, hvorefter returen samles i kælder og føres tilbage til veksleren for centralvarme.

Levetiden for det eksisterende centralvarmeanlæg vil være længere end for brugsvandet, da det er et lukket system, som ikke kontinuerligt tilføres ny ilt, som giver korrosionen.

Det vil være at foretrække at omlægge hele installation for centralvarme til et nyt 2-strengt anlæg med radiatorplacering ved vinduerne. Hovedfordelen ved et 2-strengt anlæg er at de afkølmæssige forhold for fjernvarmen forbedres væsentligt og at man undgår rør på loft (som for brugsvandet). Komfortmæssigt er der også en stor fordel i de enkelte lejligheder ved at have varmekilderne placeret ved de kolde ydervægge/vinduer.

En samlet omlægning til nyt 2-strengt system med helt nye rør og radiatorer vil selvfølgelig være en særdeles voldsom udgift med en række udfordringer for de enkelte beboere i udførelsesfasen. Det er svært at dele udskiftningen over flere etaper, da der er en række grundlæggende forskelle på 1-strengt og 2-strengt anlæg med hensyn til rørdimensioner og fremløbstemperaturer. Men det kan lade sig gøre at dele udførelsen, såfremt man accepterer at der i kælderen skal udføres varmerør for 1-streng i kælderen, som i

den endelige situation vil være lidt for store i dimensionerne for et 2-strengt system. Omlægningen skal ske hen over en eller flere forlængede sommerperioder, hvor der er mindst varmebehov.

Ikke omfattet:

Koldt brugsvand (BK) og afløb er som udgangspunkt ikke omfattet af nærværende notat. Men det er klart at der er en sammenhæng med de øvrige beskrevne aktiviteter. I princippet vil disse installationer ikke skulle omlægges, men kan udskiftes 1:1 i forhold til eksisterende udførelse og placering. Der kan udføres separate prisoverslag for disse installationer og udgifter til BK vil blive anslået her. Koldt vand vil naturligt skulle skiftes sammen med varmt vand. Afløb skiftes ud fra en konkret vurdering af tilstanden. For afløb kan man også overveje partielle udskiftninger og måske re-lining eller coating/strømpeføring af eksisterende afløbsrør.

Løsninger, etapeopdeling og priser

De nødvendige arbejder kan opdeles i de 3 hovedområder: Varmecentraler/kælderledninger, Varmt vand og Varme. Det vil selvfølgelig samlet set give den bedste økonomi at udskifte det hele samlet, men det vil også kunne være et projekt som kan deles i de 3 hovedområder og fordeles over en række år.

Vi har i 2021 set en voldsom stigning på håndværkerudgifterne. Det er svært at forudsige det fremtidige prisniveau og diverse overslag vil derfor være behæftet med en del usikkerhed.

For de enkelte punkter gælder det, at der formodentlig skal tillægges cirka 5 % såfremt der sker en etapeopdeling på hver af de 5 varmecentraler.

I prisoverslagene er der som udgangspunkt ikke indeholdt midler til miljøomkostninger. Det vil være nødvendigt at afsætte et mindre beløb tidligt i processen til at undersøge om der vil komme udgifter til miljøomkostninger såsom asbest og tungmetaltholdig maling m.m.

I prisoverslagene er der afsat midler til ingeniør rådgivning, men ikke til administration, finansiering og forsikring.

Alle de efterfølgende priser og overslag skal tillægges moms.

Varmecentraler og kælderledninger:

Sammenlægningen af de 5 varmecentraler vil være det første der skal gøres. Sammenlægningen medfører at der skal udføres et fornyet hovedtracé rundt i kælderen for varme og varmt vand (i alt 4 rør). Resultatet af at udføre dette tiltag alene vil være, at man ikke skal vedligeholde 5 varmecentraler, at man får nye kælderrør og at disse er forberedt for en fremtidig udskiftning af systemerne for varmt vand og varme videre op i ejendommen.

HOFOR oplyser at de skal have cirka 4 x 15.000 kr. for at nedlægge de eksisterende jordledninger og derudover skal der udføres nogle ændringer i varmecentral 5 som måske andrager 20.000 kr. Der bør udføres en yderligere dialog med HOFOR for at få forhandlet en samlet aftale. HOFOR vil have en betydelig besparelse ved at nedlægge de eksisterende jordledninger, hvor de i dag betaler for dette jordtab. Men der er ikke noget i deres prisstruktur som umiddelbart tilsiger dette. Den nye samlede tilslutningseffekt (det der afgør den faste del af betalingen for fjernvarmen) bør ligeledes genforhandles. Umiddelbart er der dog desværre ikke noget der tyder på at den samlede tilslutningseffekt kan nedsættes væsentligt.

Samlet set kan der regnes med I alt 2.240.000 kr. ex. moms (i alt inkl. moms 2.800.000 kr.) moms for sammenlægningen af varmecentralerne til en ny og tidssvarende fælles varmecentral inklusiv nedtagning af eksisterende kælder-rør og etablering af nyt hovedtracé. Beløbet er opjusteret pr. november 2022 med følgende estimerede fordeling eksklusiv moms.

Miljørapport og prøvetagning – 30.000 kr.

HOFOR – 80.000 kr.

Miljøarbejder (asbest) – 100.000 kr.

Nye kælder-rør – 1.100.000 kr.

Ny stor VC5 inkl. CTS – 500.000 kr.

Honorar for projektering og tilsyn – 220.000 kr.

Uforudseelige udgifter – 210.000 kr.

Varmt vand:

Udskiftning af systemet for koldt og varmt brugsvand med ny nedre fordeling som tidligere beskrevet på etagerne anslås at andrage 8.500.000 kr. (heraf udgør koldt vand cirka 3.000.000 kr.). Hertil skal tillægges moms.

Prisen er meget afhængig af niveauet for øvrige bygningsarbejder. Der er her regnet med at foreningen alene "frembringer" og udskifter installationerne. Det vil sige at de enkelte andelshavere selv må stå for større flisereparationer og reetablering af installationskasser og eventuelle nedhængte lofter m.m.

Varme:

Udskiftning af systemet for centralvarme til nyt 2-strengt anlæg som tidligere beskrevet på etagerne anslås at andrage 8.500.000 kr. Hertil skal tillægges moms.

Der kan komme supplerende udgifter til mange ting såsom efterisolering af vinduesbrystningerne m.m.

Konklusion

Der er potentielle betydelige udgifter til udskiftning af ejendommens VVS-tekniske anlæg. Disse bør planlægges mest hensigtsmæssigt over de kommende år. Det er i første omgang vigtigt ikke at bruge flere penge på de eksisterende varmecentraler, idet disse efter vores opfattelse bør sammenlægges til en ny fælles velfungerende varmecentral. Denne kan så udstyres med optimal CTS-styring og overvågning.

Ved en intelligent planlægning vil man kunne opnå ikke alene at vedligeholde installationerne, men også at få den optimale forsyningssikkerhed, komfort og energibesparelse.

Sammenlægningen af varmecentralerne bør efter vores opfattelse ske indenfor de næste cirka 2 år.

Udskiftning af systemerne for varmt vand og varme bør ske indenfor de næste 5 år.

Det er udenfor dette notats rammer i detaljer at klarlægge disse fordele og de energibesparelser som ændringerne vil kunne give. Men generelt vil det i det lange løb måske koste vedligeholdelsesudgifterne for 2 af de 5 eksisterende varmecentraler at drive den nye fælles varmecentral. Energibesparelserne ved at udskifte systemerne for varme og varmt vand vil sandsynligvis andrage 10-15 % og forbedre afkølingen af fjernvarmen. Ved at etablere en optimal CTS-styring på varmecentralen vil man typisk mindst kunne spare 5 % af energiforbruget. Disse besparelser er formodentlig ikke nok i sig selv til at kunne finansiere udskiftningerne, men man er også nødt til at indregne den nødvendige vedligeholdelse og forlængelse af installationernes levetid.

Det samlede investeringsbehov vil andrage i omegnen af 24 millioner kroner inklusiv moms (priser er opjusteret november 2022) indenfor de nærmeste år for at renovere systemerne for fordeling af brugsvand og varme.

Vi håber, at det fremsendte materiale er fyldestgørende for jeres videre overvejelser og planlægning af driften af de VVS-tekniske anlæg, og at vi fortsat kan være behjælpelig med enkelte eller flere af ovenstående punkter for jeres ejendom.

Hvis I har spørgsmål, er I selvfølgelig velkomne til at ringe eller skrive til mig, så uddyber jeg gerne eventuelle spørgsmål. Da der indgår en række temmelig komplicerede forhold som det ikke har været muligt at beskrive i nærværende notat, så kunne det nok være en god idé at afholde et fælles møde med repræsentanter for bestyrelsen.

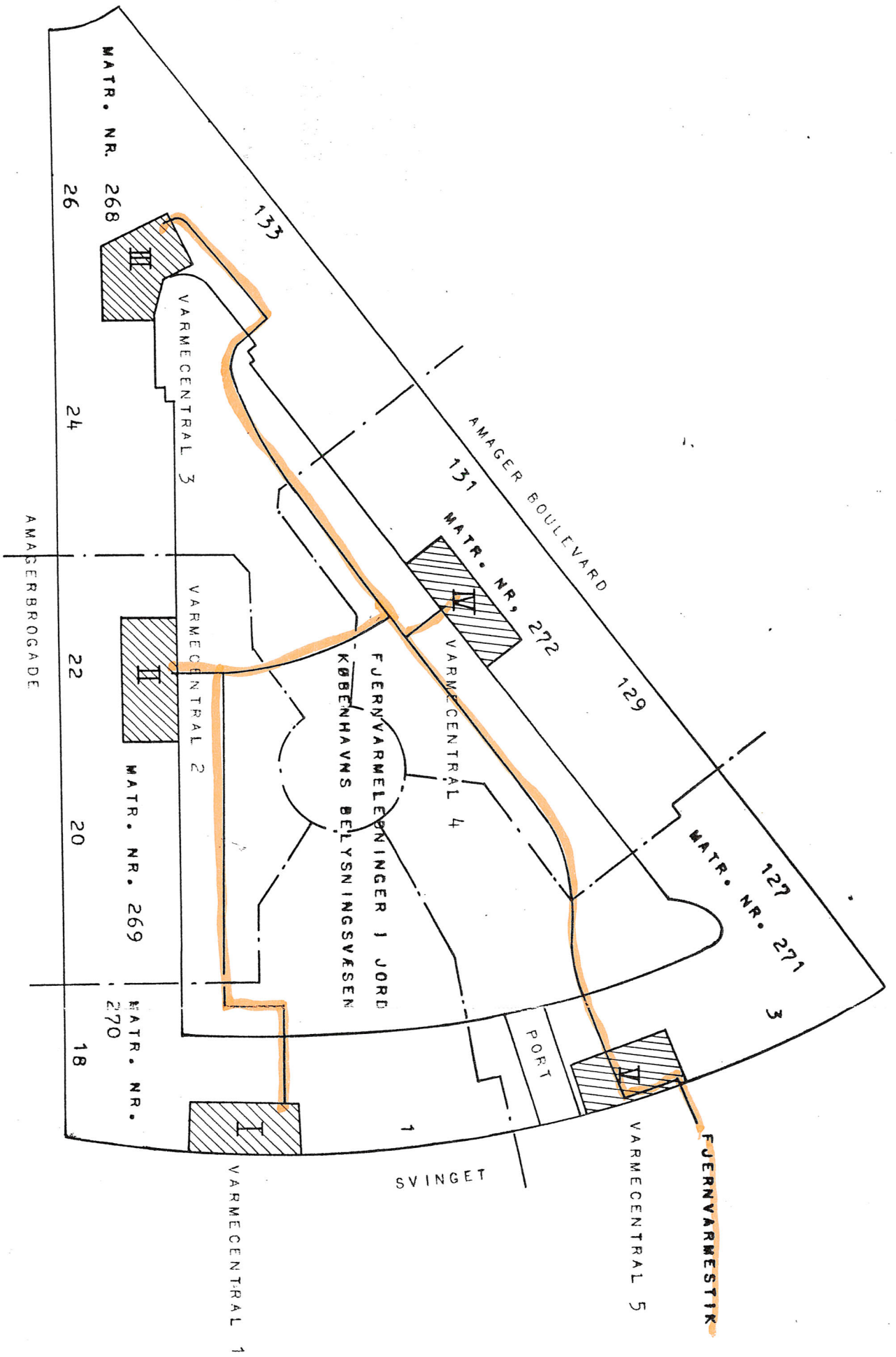
Vi ser frem til at høre fra jer.

Med Venlig hilsen

Flemming Henrik Jørgensen - VVS-Ingeniør & Energikonsulent

E-mail: FHJ@VAK.dk

Mobil: 27 14 65 83



December 2022

Generalforsamling den 30. januar 2023, kl. 18.00

Kære alle

Vi i bestyrelsen har besluttet at gentage succesen fra sidste år, og bestille nogle sandwich og lidt at drikke til årets generalforsamling. På den måde kan vi forhåbentlig få lidt flere med, bl.a. dem der kommer direkte fra job og ikke har nået at få noget at spise inden.

For at kunne bestille den rette mængde, vil vi bede dem der ønsker en sandwich om, at udfylde nedenstående blanket og aflevere den i bestyrelsespostkassen senest den 22. januar 2023.

Man er selvfølgelig mere end velkommen til at deltage i generalforsamlingen selvom man ikke ønsker sandwich, og det kræver ingen tilbagemelding.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Adresse _____

Jeg/vi deltager i generalforsamlingen den 30. januar 2023, kl. 18.00, og ønsker at bestille sandwich til _____ person(er).