

Bilag A – Bestyrelsens beretning for 2024

Bestyrelsens beretning for 2024

En væsentlig opgave for bestyrelsen i 2024 har været overgangen til fjernvarme. Principielt skete overgangen i begyndelsen af september, hvor vi siden har været forsynet med varme fra en midlertidig installation på Hulvejen.

Dette skyldes, at der har været og forsat er problemer med underførelsen af fjernvarmerørene ved togbanen, så vi kan blive tilsluttet det "store" fjernvarmenet ved Hammersholt.

Ved gennemboring for det oprindeligt planlagte trace under banen er man stødt på nogle store sten, som har umuliggjort en gennemføring der. Der er derfor nu planlagt en alternativ rørføring, som skal godkendes af Banedanmark. Derudover er der den udfordring, at der er ventetid på adgang til den maskine, der skal stå gennemboringen. På nuværende tidspunkt kan Hillerød Forsyning ikke oplyse en endelig tidshorisont for arbejdets gennemførelse.

Der har været nogle udfald i leverancen af varmt vand fra den midlertidige løsning på Hulvejen, men Hillerød Forsyning er opmærksom på dette og har kontaktet leverandøren af systemet med henblik på at få afhjulpet problemet. Generelt har Forsyningen reageret hurtigt, når der er blevet meldt om udfald i varmforsyningen.

Det er aftalt med Forsyningen, at de har kunnet etablere et overvågningssystem af forholdene i deres forsyningssystem for tryk, temperatur og flow i vores varmekælder. Dette er dog endnu ikke endeligt implementeret.

Vi har også af Casper og Jens fået implementeret vores eget overvågningssystem, som logger frem- og tilbageløbstemperaturer i henholdsvis forsyningens og vores eget system samt udetemperaturen, som anvendes til at styre fremløbstemperaturen i vores system. Logningen foretages på minutbasis og forventes udvidet med logning af trykket i systemet, så blandt andet et eventuelt læk vil kunne registreres. På sigt vil der også kunne implementeres automatiske alarmer på fx for lav fremløbstemperatur fra Forsyningen,

Der har i begyndelsen været et problem med støj i rørene, men det er blevet afhjulpet ved en omkonfiguration i pumpen, der sender det varme vand ud i husene.

I forbindelse med installationen af den ny varmeveksler med videre i varmekælderen forløb det ikke helt som ønsket. Selve installationen er fin nok, men der var en del problemer med at få det afsluttet endeligt, så vi skiftede til Duemose VVS for de afsluttende dele.

I forhold til den samlede installation i varmekælderen er der et enkelt udestående omkring styring af fremløbstemperaturen baseret på udetemperaturen, og her er leverandøren kontaktet med henblik på at få konfigureret pumpen korrekt i forhold til dette.

Vi afventer et tilbud i samarbejde med Leerbjerg Lod på nedtagning af skorstenene og afdækning af hullerne ned til kælderen.

Bilag A – Bestyrelsens beretning for 2024

Vi har et problem med, at vi ikke afkøler vandet fra Forsyningen tilstrækkeligt. Dette betyder, at vi vil få en ekstraudgift til forsyningen baseret på deres afkølingstarif (kan ses på Forsyningens hjemmeside).

Tariffen beregnes en gang om året baseret på årsmidlet af temperaturen af det vand, Forsyningen sender til os, og årsmidlet af temperaturen på det vand vi sender tilbage.

Forudsætningen, for at vi kan afkøle vandet tilstrækkeligt i forhold til forsyningen, er at vi afkøler vandet tilstrækkeligt i de enkelte huse.

Vi har i gennemsnit haft et forbrug på ca 500 MWh over de sidste fire år, og med udgangspunkt i dette vil der komme en ekstraregning på 3.750 kr. for hver grad, vi har afkølet for lidt. Vi kan selvfølgelig ikke på nuværende tidspunkt sige noget om, hvad resultatet for året bliver, men vi har, siden vi fik etableret den ovenfor omtalte logning af temperaturerne i gennemsnit afkølet ca 7 grader for lidt.

Denne ekstraudgift vil blive fordelt ligeligt på de enkelte husstande, da vi pt ikke har mulighed for at logge afkølingen i de enkelte husstande. Ud fra de data, der er modtaget i forbindelse et udsendt spørgeskema af forskellen på frem- og tilbageløbstemperatur (der er tale om øjebliksværdier), ses der en stor spredning på afkølingen i de enkelte huse.

På denne baggrund fremsætter bestyrelsen et forslag til afstemning på generalforsamlingen for at få afklaret, om vi også fremadrettet skal fordele afkølingstariffen ligeligt, eller om vi skal overgå til et system, så denne fordeles på de enkelte husstande baseret på afkølingen der.

Busvendepladsen vil blive reetableret til græsplæne af Aarsleff, og det er i samarbejde med ejerforeningen Slettebjerg 1 - 20 blevet aftalt med kommunen, at de i løbet af året vil etablere et fortov, så der bliver fortov helt op til busstoppestedet

Uafhængig af overgangen til fjernvarme har vi konstateret, at der kommer overtryk i vores interne varmesystem, så der er et tryk på ca 2 bar mod det ønskede 1.5 bar. De 2 bar svarer til det tryk, brugsvandet leveres med fra vandforsyningen.

Der er derfor ved selvtest blevet gennemført en kontrol i samtlige huse for at se, om en utæthed i en varmtvandsbeholder er årsagen. Alle huse har meldt tilbage, og der er ingen, der har meldt fejl i forhold til den beskrevne test.

Der er nu installeret en overtryksventil på systemet i kælderen, så vi kontrolleret kan få sænket trykket i systemet til 1.5 bar, således at fejlsøgningen kan fortsætte. Det er uønsket, at der kommer vand fra forsyningen direkte ind i systemet, da det giver tæring i rørene. Hvis der skal fyldes vand på systemet, skal det ske via det system, der er implementeret i varmekælderen, hvor vandet inden påfyldningen behandles, så der ikke sker tæring.

Endelig med hensyn til varme har det som tidligere udmeldt været nødvendigt at sætte a conto bidraget for varmen op for at sikre, at varmeregnskabet ikke går i underskud.

Bilag A – Bestyrelsens beretning for 2024

Vedtægtsændringen vedrørende mulighed for at etablere ladestandere til elbiler, som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 11/4 sidste år, blev sendt til kommunen i april med henblik på deres accept, og i september svarede de, at de ingen kommentarer havde, hvorfor de ny vedtægter er trådt i kraft.

I forbindelse med ladning af elbil, er det konstateret, at en beboer har ladet en bil med et kabel trukket hen over gangstien. Det er tidligere oplyst fra Hillerød Kommune, at dette ikke er tilladt, og en fornyet henvendelse til kommunen har bekræftet, at dette stadig ikke er tilladt.

Bestyrelsen har skrevet til beboeren og bedt om, at dette ikke sker igen, og i stedet opfordret til, at man benytter den mulighed for at etablere ladning, som vedtægtsændringen giver mulighed for. Hvis det konstateres, at der foretages ladningen med kabel hen over gangstien, vil det blive meldt til kommunen, der har påtaleretten.

Bestyrelsen opfordrer generelt til, at hvis man ønsker mulighed for at lade elbiler på Slettebjerget, så at benytte den i vedtægterne beskrevne mulighed for etablering af ladestandere.

Der er fortsat ikke et prangende fremmøde til havedagene, men vi fortsætter med den hidtidige praksis. Man skal dog være opmærksom på, at vi er ved at nærme os et punkt, hvor det vil være nødvendigt at entrere med en ekstern part, hvis alle opgaver skal nås.

Der er blevet foretaget en beskæring af buske og træer ud mod vejen, så de ikke er til gene for trafikken jævnfør gældende regler.

Der har igen været foretaget en indsats for at gøre legepladsen til et hyggeligt sted for brugerne ved beskæring af græskanter, rensning af græs i faldsandet med mere. En stor tak til Anette for at være tovholder for legepladsen og dem der i øvrigt deltog i opgaven.

Det er konstateret, at der er begyndt at komme råd i nogle af stolperne på legepladsen, og der er derfor ved at blive indhentet tilbud på udbedring af dette, så der ikke er noget, der falder sammen.

I forbindelse med halloween prøvede vi sidste år - efter information til beboerne at slukke for stibelysningen fra kl. 17 til 21. for at gøre det "lidt mere uhyggeligt", for dem der skulle på rundtur. Der er ikke modtaget klager men derimod flere der har rost initiativet, så vi regner med at gentage dette i år.

Der er fra kommunens side uddelt parkeringsbøder til trailere på parkeringspladsen. På trods af en indsigelse med henvisning til generalforsamlingsvedtagelsen i 1994 om parkering af trailere fastholder kommunen. På baggrund af dialog med kommunen fremsætter bestyrelsen forslag til vedtagelse om parkering trailere, så kommunen accepterer dette.

Bestyrelsen