

Styrebrev 1-24 (Mailutgave)

Varmeanleggene og utfordringer

Styret har tidligere orientert om at energibrønnene som ble boret i 2013 har gått kalde. Dette betyr at det ikke er tilstrekkelig effekt å hente, varme-systemet er svekket og vil bryte sammen om ingenting gjøres.

Styret har innhentet råd og anbefalinger fra de fremste på feltet.

Problemet med nedkjølte energibrønner

Sameiet trenger flere energibrønner for å rette opp misforholdet. Av varmetekniske grunner må de nye brønnene lokaliseres andre steder enn de gamle. En ny brønnpark må derfor etableres. Det har også vært flere utfordringer med varmesentralen i E.70. I praksis har dette innebåret en betydelig sløsing av elektrisk-energi samt at komponentene i sentralen også svekkes med den følge at levetiden forkortes. Den gamle sentralen i E.70 skal fortsette å jobbe videre, men avlastes med en ny varmesentral som dekker Eiksveien: 62, 64 og 66. Man oppnår da en bedre balanse på varme mellom blokkene og en bedre COP dvs. (virkningsgrad og mål for energieffektivitet). Dette vil ut fra rådene som er gitt, bidra til økt lønnsomhet i et mer langsiktig perspektiv.

Det er viktig og avgjørende å kunne påbegynne rehabiliteringen nå for å begrense "skadeomfanget" samt kostnader som bare vil øke uforholdsmessig om man utsetter tiltakene.

Varmesystemet i sørblokkene er også i ubalanse med for stor nedkjøling. Her vil problemet kunne løses med å utvide eksisterende brønnpark med 6 nye energibrønner.

Som ett av flere forbedrings-tiltak påbegynte EBS å rense radiatorene i nord-blokkene forrige uke. Dette var helt nødvendig om man ikke skifter ut disse.

Under renseprosessen opplevde man at det oppsto en større lekkasje på el-kjelen i Eiksveien 70. Beboere i nord-blokkene mistet da varmt tappevann som følge av hendelsen. Det er viktig å poengtere at det ikke var rensingen som gjorde at lekkasjen oppsto, men rensingen utløste en større lekkasje som allerede var der fra før. En omfattende reparasjon ble iverksatt og el-kjelen ble ordnet dagen etterpå. Foreløpig har styret ikke fått meldinger om lekkasjer fra radiatorene. Planen er å kunne ta sørblokkene etter hvert, men vi må se dette an og gjøre noen erfaringer først for å sikre den beste håndtering videre. Økonomien bestemmer om man kanskje må utsette rensingen for sørblokkene et år.

Det er viktig å påpeke at det fortsatt er stor lønnsomhet i bergvarmeprosjektet. Dette begrunnes særlig med betydelige høyere strømpriser i dag enn for ti år siden. Det er også en betydelig miljøgevinst i å bruke bergvarme i stedet for utelukkende el-kraft.

Bedre isolerte varmeledninger, gamle grøfter og utskifting av kabler

Styret har og fått utarbeidet en «tapsrapport» som beskriver energitapene i varmeledningene og ledninger for varmt tappevann. Rapporten konkluderer med at

man årlig kan spare ca 200.000 kw timer med å erstatte gamle ledninger med nye og bedre isolerte varmeledninger. 200.000 kw/timer er et stort og helt unødvendig sløseri. Det gir derfor en betydelig økonomisk besparelse å skifte disse ut snarest mulig. Mange av varmeledningene er fra byggeår. Disse bør skiftes ut før nye lekkasjer oppstår. Å bytte ut alle varmeledningene blir uansett et eget og stort prosjekt, og styret vurderer om deler av dette kan utsettes til neste år.

Ved å grave opp gamle grøfter og bytte ut varme-ledningene og rør for varmt tappevann, planlegges samtidig infrastruktur for fremtidig fibernett. Dette alene vil kunne gi en besparelse på rundt 1.000.000,- kroner. Styret etterstreber å tenke langsiktig og går inn for å utrede fleksible løsninger som ivaretar de aller fleste fremtidige behov.

Finansiering av rehabiliteringen med ekstraordinære innbetalinger

Styret foreslår følgende skisse for hvordan tiltaket kan finansieres.

Finansieringsplan:

Estimert finansieringsbehov kroner	<u>7.000.000,-</u>
------------------------------------	---------------------------

Ekstraordinært lån	3.000.000,-
--------------------	-------------

Ekstraordinær innbetaling fra sameiere	1.440.000,-
--	-------------

Oppsparte midler	2.000.000,-
------------------	-------------

Likvide midler fremover fra ordinære fellesutgifter neste 4 mnd.	1.000.000,-
--	-------------

Totalt finansielle midler	<u>7.440.000,-</u>
---------------------------	---------------------------

Finansieringsplanen forutsetter at sameierne må betale inn ca 10.000,- i ekstraordinære fellesutgifter for 2024. Beløpets størrelse er avhengig av den enkeltes eierbrøk. Forretningsfører vil dele beløpet i to like deler med forfall 20.juni og 20. september.

Årsmøte i EBS

Styret planlegger nå årsmøtet i EBS. Dette er fastsatt til **tirsdag den 4. juni kl.**

19.00. Frist for å sende inn forslag til årsmøtet er satt til **1. mai 2024.** Forslag til årsmøte kan sendes/leveres til EBS sin postkasse i Eiksv.58. Eller som e-post til styreleder: skjalgutheim@gmail.com

Til slutt vedr **facebook** 

Face book er ikke styrets kanal for saksbehandling/oppfølging. Saker som ønskes tatt opp, må enten sendes på e-post til styret@eiksmarkabs.no eller som brev til styrets postkasse i E.58. Se også sameiets hjemmeside **eiksmarkabs.no**

MVH

Styret i EBS

NB! Om noen har behov for en flere tekniske detaljer rundt prosjektet har styret også utarbeidet et noe utvidet styrebrev. Denne kan fås ved henvendelse via e-post til styreleder: **skjalgutheim@gmail.com**