

Udlejningsanlæg i større ejendomme

Baggrund

Viborg Fjernvarme har siden 2017 tilbudt udlejningen af fjernvarmevekslere i mindre ejendomme. I efteråret 2019 er der opsat og udlejet ca. 275 anlæg.

Anlæggene er dimensioneret til at kunne håndtere op til 17 kW varme og 32,3 kW på brugsvand ved fremtidens fremløbstemperaturer.

Gennem 2018 og 2019 har vi haft dialog med de flere af de større boligudlejere med henblik på at optimere deres ejendommers anvendelse af fjernvarmevandet. I mange tilfælde beror udfordringen for at udnytte fjernvarmevandet mere effektivt i aldrende og mindre effektive fjernvarmeinstallationer, hvorfor Viborg Fjernvarme for at fremme en opdatering af anlæggene ønsker at tilbyde dem en lejeordning.

Jura

Viborg Fjernvarme har rådført sig ved sin advokat ift. mulighederne for at kunne tilbyde udlejning til større udlejningsejendomme. Notatet fra advokaten konstaterer, at Viborg Fjernvarme har mulighed for at tilbyde en sådan ordning. Dog er der for boligselskaberne og private udlejere visse forhold, som skal opfyldes, for at lejen kan indgå i varmeregnskabet.

Investering i anlæg

For større ejendomme er der ikke en specifik løsning, som kan dække samtlige ejendomme. Der skal derfor for de enkelte ejendomme udføres beregninger for, hvor stor hhv. varme- og brugsvandseffekten skal være. Samtidig kan der være fysiske forhold, som afgør hvilken teknisk løsning der er nødvendig.

Viborg Fjernvarme har erfaringsudvekslet med bl.a. Næstved Fjernvarme. I Næstved projekterer man på ejendomsniveau for at finde den mest optimale løsning til den enkelte ejendom.

Viborg Fjernvarme har i forbindelse med det netop afholdte vekslerudbud modtaget optionspriser på vekslere til ejendomme med henholdsvis 16 lejligheder og 32 lejligheder. Her er prisen til investering er hhv. kr. 42.800,00 og kr. 47.850,00.

Investering i installation

For selve anlægget er der typisk forskellige forhold som adgangsforhold, plads mv., som bevirker, at det kan være svært at have en generel pris på udskiftningen og installationen.

Ved Skive Fjernvarme installerer man ikke selv fjernvarmeanlæggene. Her vurderer man, at større ejendomme normalt har en installationstid på ca. 3 dage, hvor der er 2 mand koblet på de første par dage.

Drift og vedligehold

Drift og vedligehold varierer ligeledes på de enkelte anlæg. Det vil samtidig være forskel fra by til by, da forhold som f.eks. kalk i brugsvandet kan have stor betydning for hvor ofte brugsvandsvekslerne skal skiftes.

Viborg Fjernvarme har været i dialog med producenterne af fjernvarmevekslere, og erfaringerne viser, at driftsudgifterne ved større anlæg er halvt så stor pr. anlægskrone som ved mindre anlæg. I de mindre anlæg har Viborg Fjernvarme afsat kr. 2000,00 hvert 10. år til drift og vedligehold. Ved omregning til større anlæg vil drift og vedligehold forventeligt være på kr. 5000,00 ex moms hvert 10. år, uanset at anlægssummen er 5 gange så høj som ved mindre anlæg.

I Næstved har de erfaringer for, at der kan være en del mere vejledning og rådgivning på de større ejendomme.

Indstilling

Viborg Fjernvarme indstiller til:

1. at Viborg Fjernvarme gennemfører op til 10 anlæg som pilotprojekter med en gennemsnitspris op til kr. 100.000,00 og som finansieres indenfor rammen på kr. 3.500.000,00 i Viborg Fjernvarmes Budget 2020.
2. at der udpeges pilotanlæg i 3 til 4 størrelser. For de udvalgte ejendomme vil bestyrelsen fastsættes sammen med leverandør og prissættes.
3. at der indhentes tilbud fra VVS-installatør for de enkelte ejendomme for at få en pris samt indhente viden om forhold der fordyrer det.

På baggrund af erfaringerne vil Viborg Fjernvarme herefter beskrive en lejemodel for udlejning af større anlæg, teknisk, økonomisk og juridisk.

Modellen vil herefter blive fremlagt til godkendelse i bestyrelsen, som et generelt tilbud til forbrugerne.