

DE GRÅ STOKKE, VARMELAUGET

Noter fra møde med Forsvaret om Varmelaugget

Mødet afholdt hos Ronni i Haregade, København d. 2017-03-31

Deltager:

Ronnie Kandler, Kronprinsessegade 80
Lars Ostfeld Riemann, Rævegade 4-5
Peter Marcus Clausen, Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse
Mads Møller Jepsen, Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse
Philip Kruse-Winther, Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Det blev pointeret af både Ronni og Lars, at mødet var uformelt og at Ronni og Lars ikke havde mandat til at indgå aftaler på vegne af varmelaugets medlemmer.

1. Besigtigelse af varmecentral

Der har fornyligt være et nedbrud af el-skab, som forårsagede udfald af varme anlægget. Dette er nu rettet op.

Følgende problemer er konstateret og skal udbedres:

- Vandtab fra kredsløbet af opvarmningsvand. Det konstateredes at anlægget taber ca. 30 liter om dagen.
- For lille kapacitet i cirkulationspumpe til opvarmningsvand
- Montering af spædeledning
- Fremskaffer alle tegninger og manualer vedr. varmecentralen. Hensigten er, at enhver specialist vedr. varme anlæg skal kunne operere, drive og vedligeholde anlægget efter at have gennemgået materialet
- Eventuel montering af energimålere på de huse, som endnu ikke har energimålere
- Afkobling af Langes koldt vand, så det ikke forsyner miljøpladsen

Der er endnu ikke klarhed over hvordan varmelauget får adgang til varmecentralen, når de nye ejere af ejendommen overtager.

Der føres opsyn med varmecentralen af Tage, som er pensioneret VVS-mand fra firmaet Poul Christensen A/S.

2. Indledning v/ Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Peter Marcus gave en historisk gennemgang af forløbet omkring salg af de Grå Stokker og løbende tilslutning af ejendomme til varmecentralen.

3. Den fysiske overdragelse af "installationen" varmecentralen Gernersgade 24

Det er udgangspunktet for varmelaugets medlemmer, at man kun vil overtage et fuldt funktionsdygtigt varmeanlæg, hvor alle fejl og mangler er udbedret og hvor der er sikret en stabil drift.

En Teknisk Due Diligence må gennemføres før overdragelse. Følgende spørgsmål skal blandt andet belyses:

- Er hele systemet dimensioneret korrekt?
- Hvordan vurderes princippet med underjordiske haner, der står under vand?
- Er det tidsvarende, er der et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb?
- Taber anlægget vand, hvorfor og hvor?
- Er pumperne korrekt dimensioneret?
- Er der målere på alle ejendomme?
- Er der separate målere for el og vand til varmecentralen?

Som grundlag for TDD'en og som en del af overdragelsen må Forsvaret fremskaffe al teknisk documentation, aftalen med HOFOR, indgåede regninger på forbrug, driftsmanualer mv.

Der var uenighed om hvem der skal afholde udgiften til etablering af målere i Rævegade, som har været tilsluttet uden målere siden 2006.

Der skal sikres adgang for varmelaugets bestyrelse og driftspersonale til varmecentralen.

Der skal indgås en servicekontrakt med et professionelt firma. Vi kan ikke forlade os på, at Tage vil hjælpe os fremover, og det er et alt for skrøbeligt set-up at være afhængig af én mand.

Det er realistisk at overdragelse kan ske pr. 1. juni 2017, hvis alle aktioner udføres og færdiggøres til tiden. Tidsplanen er relativt stram. Hvis noget bliver forsinket, vil overtagedatoen skride. I et separat og vedlagt dokument er redegjort for processen og tidsplanen i form af 4 work streams.

Aktion: Lars indhenter tilbud på Teknisk Due Diligence (TDD)

Aktion: Lars undersøger hvilke aftaler, der er fra første møde i varmelauget.

Aktion: Forsvaret fremskaffer teknisk dokumentation mv.

Aktion: Forsvaret foranlediger udbedring af alle kendte fejl og mangler

Aktion: Forsvaret foranlediger udarbejdelse af aftale om adgang til varmecentralen samt nøgleordning

Aktion: Forsvaret indhenter tilbud på servicekontrakt for varmecentralen

4. Opgørelse af varmekonsum efter m²

Forsvaret planlægger at opkræve fra varmelaugets medlemmer udgiften for varme (udgift betalt til HOFOR), mens alle øvrige udgifter afholdes af Forsvaret selv. Varmeudgiften for perioden fordeles ud på det antal kvadratmeter, der har været tilsluttet.

Forventet prisniveau: 100-120 kr/m²/år vil ifølge Lars være den normale varmeudgift for ejendomme af denne type forsynet med fjernvarme. Hvis Forsvaret regner sig frem til en pris, der ligger højere end 100 kr/m²/år, kan der forventes kraftige protester og modvillighed mod at betale.

Det anbefales at Forsvaret er transparent og fremlægger dokumentation for de beregninger, der laves herunder løbende aflæsning af hovedmåleren.

Fremover skal varme afregnes efter forbrug og administreres af et professionelt afregningsfirma såsom ISTA eller Brunata.

Aktion: Forsvaret indsamler information om datoer for tilslutning fra hver enkelt ejendom

Aktion: Forsvaret udarbejder varmeregnskab for perioden dec. 2014 til og med juni 2017.

Aktion: Forsvaret indhenter tilbud på afregningsservice.

5. Generalforsamling Varmelauget Gernersegade 24

Peter Marcus Clausen må som formel kontaktperson indkalde til generalforsamling. Desuden må Forsvaret foranledige at øvrige formaliteter omkring varmelauget bringes i orden herunder tinglysning af servitut på alle medlemmernes ejendomme.

Aktion: Forsvaret indkalder til Stiftende Generalforsamling i Maj

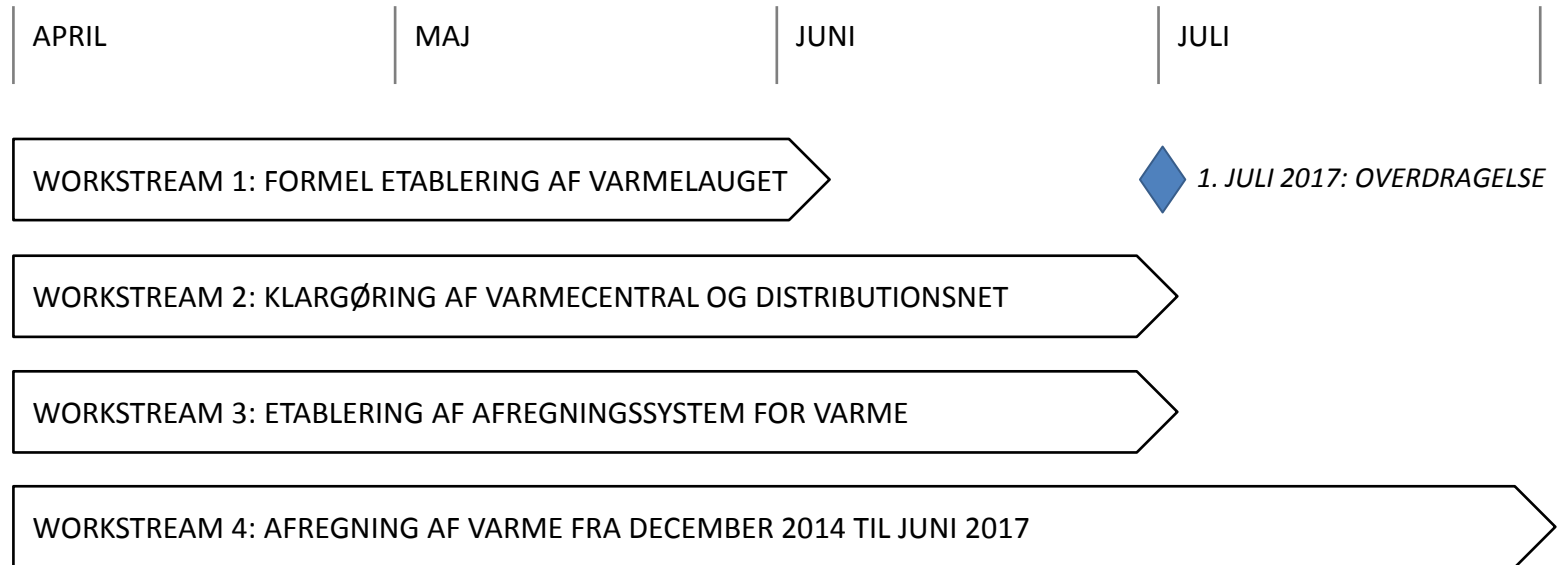
Aktion: Forsvaret sørger for tinglysning af servitut for varmelauget for alle ejendomme

Noter taget af:

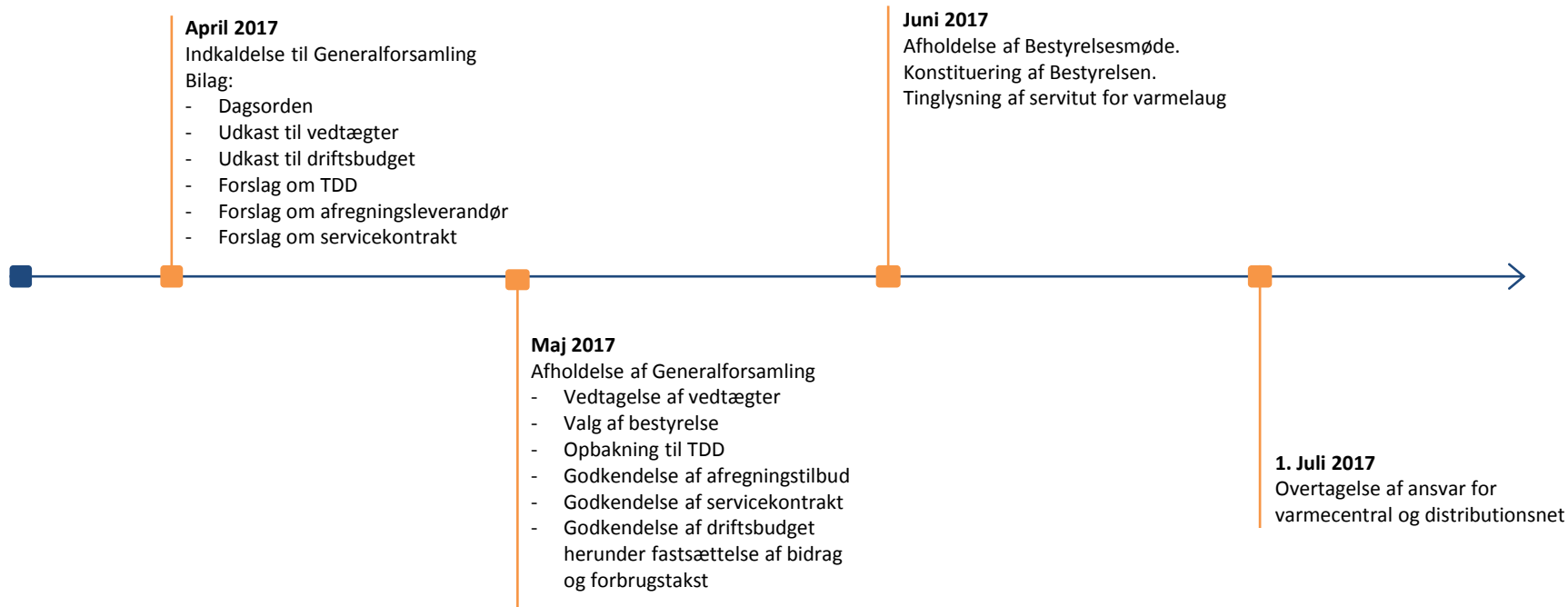
Lars Ostenfeld Riemann

d. 5. april 2017

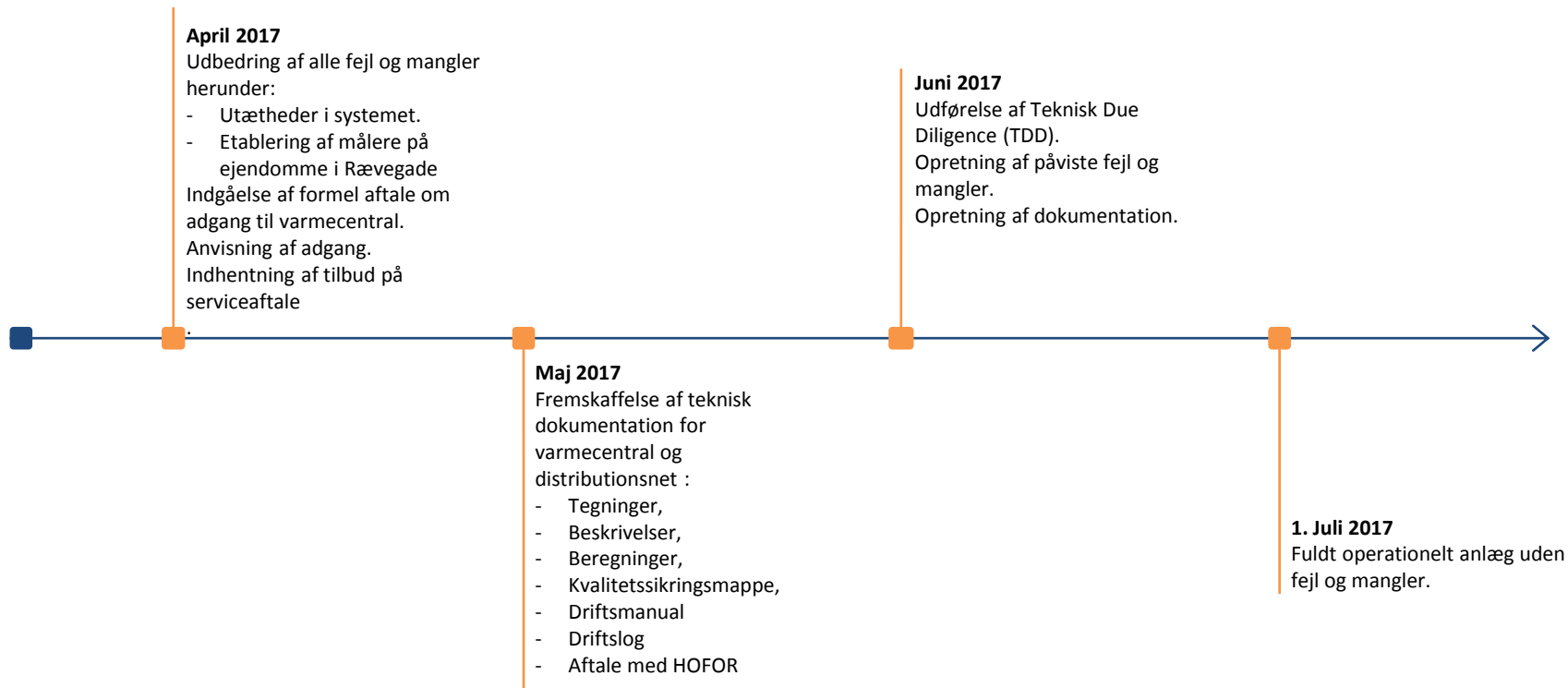
DE GRÅ STOKKE, OVERDRAGELSE AF VARMECENTRAL FRA FORSVARET TIL VARMELAUGET



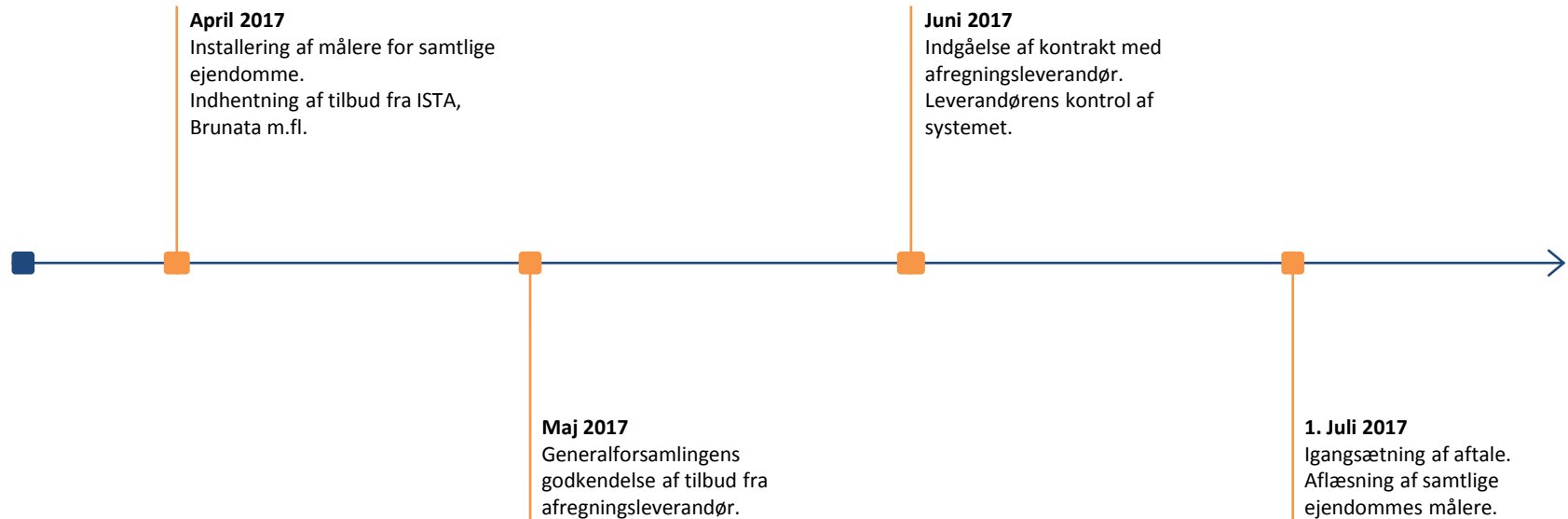
WORKSTREAM 1: FORMEL ETABLERING AF VARMELAUGET



WORKSTREAM 2: KLARGØRING AF VARMECENTRAL OG DISTRIBUTIONSNET



WORKSTREAM 3: ETABLERING AF AFREGNINGSSYSTEM FOR VARME



WORKSTREAM 4: AFREGNING AF VARME FRA DECEMBER 2014 TIL JUNI 2017

