

Grundejerforeningen Schoutgården  
2791 Dragør

Att.: Bestyrelsen Lone Carstensen  
Pr. e-mail lc@admfirmaet.dk

Dragør den 28. april 2025

## **Revideret overslag vedrørende tilslutning til fjernvarme**

Dragør Fjernvarmes bestyrelse har den 9. april vedtaget en differentieret prismodel for stikledninger. Med den nye model fastsættes prisen for stikledningen efter den varmekapacitet som en kunde har behov for.

For GF Schoutgården, hvis tilslutningseffekt er 528,5 KW og et årligt forbrug på 997,8 MWh betyder det, at prisen for den nødvendige DN65 stikledning ændres fra 12.500 kr. pr. meter til 7.066,25 kr. pr meter.

Hvilket betyder, at stikledningen koster 989.275 kr. i stedet for 1.750.000 kr.

Med det udgangspunkt er overslaget af 25. marts 2025 blevet revideret.

Det bedes desuden bemærket, at der er indsat en oplysning vedrørende betaling af stikledningen (side 2) ligesom der også er indsat en foreløbig tidsplan (side 8).

Dragør Fjernvarme ser frem til, at GF Schoutgården med det her fremsendte vil fortsætte dialogen om at tilslutte sig det planlagte fjernvarmenet.

Med venlig hilsen

**Dragør Fjernvarme**



Torben Stærgaard  
Teamleder

## Overslaget med reviderede oplysninger:

Ifølge aftale fremsendes hermed et overslag vedrørende omkostninger og vilkår for tilslutning til fjernvarme for beboerne Grundejerforeningen Schoutgården.

Overslaget omfatter en oversigt over de forventede udgifter i forbindelse med tilslutning til det fjernvarmenet som forventes etableret, samt de forventede årlige udgifter - "varmeregningen" for de 66 boliger.

Desuden følger en beskrivelse af andre forhold, som vurderes at være af betydning for ejerforeningen og dens beboere i forbindelse med indgåelse af aftaler om tilslutning til og levering af fjernvarme.

Alle priser er angivet inklusive moms.

## Økonomisk resumé

### Tilslutningsudgift for GF Schoutgården:

| Udgifter ved tilslutning senest den 1. juni 2025 |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Stikledning – 140 meter DN 65 á 7.066 kr./meter  | 989.275 kr.        |
| Investerings-/tilslutningsbidrag                 | 0 kr.              |
| <b>Udgifter i alt</b>                            | <b>989.275 kr.</b> |

*Som forfalder til betaling umiddelbart inden stikledningen anlægges, hvilket jfr. vedhæftede foreløbige tidsplan forventes af ske i 2026-2027.*

### Anlægsinvestering

| Udgifter til fjernvarmeunit                          |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Unit (baseret på Energistyrelsens Teknologikatalog)* | 290.830 kr.        |
| <b>Udgifter i alt</b>                                | <b>290.830 kr.</b> |

*\*) Eksklusive installationsomkostninger (nedtagning og opsætning).*

### Årlige varmeudgifter for GF Schoutgården:

*Varmeforbruget er på baggrund af de modtagne oplysninger beregnet til 997,8 MWh*

| Årlige driftsudgifter            |                            | Kr. pr. år         |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Variabelt forbrug (varmeforbrug) | 997,8 MWh á 474,98 kr./MWh | 464.421 kr.        |
| Effektbidrag                     | 997,8 MWh á 442,17 kr./MWh | 432.345 kr.        |
| Målerbidrag                      |                            | 7.172 Kr.          |
| Service og vedligehold           |                            | 2.115 Kr.          |
| Udbygningstillæg                 |                            | 2.769 Kr.          |
| <b>Udgifter i alt</b>            |                            | <b>908.822 Kr.</b> |

## Baggrund

Overslaget er udarbejdet af Dragør Fjernvarme med bistand fra rådgivende ingeniører fra Sweco A/S efter besigtigelse af området samt en foreløbig analyse af tilgængelige ledningsoplysninger for området.

Det indgår tillige – via GF Schoutgården hjemmeside – at der er omfatter 66 rækkehuse i ejerforeningen.

## Udgifter og vilkår i forbindelse med tilslutning til fjernvarme

### Stikledning

Tilslutning til fjernvarmenettets forsyningsledning sker via en stikledning, som efter opmåling takseres med 7.066 kr. pr påbegyndte meter fra ejendommens skel til det sted i bygningen, hvor kundeventiler placeres.

Den konkrete placering af stikledningen fastlægges i et "stikledningsmøde" med henblik på udarbejdelse af en stikledningsaftale, som fotodokumenteres med det formål at kunne retablere området, når stikledningen er fremført og arbejdet er afsluttet.

Den forventede placering af stikledningen fremgår af bilaget.

### Investerings-/ tilslutningsbidrag

Tilslutningsbidrag beregnes på grundlag af takstbladet (bilagt):

|                             |          | uden moms | med moms  |
|-----------------------------|----------|-----------|-----------|
| Etageboliger 0-50 boliger   | kr/bolig | 9.388,64  | 11.735,80 |
| Etageboliger 51-100 boliger | kr/bolig | 4.694,32  | 5.867,90  |

Og udgør for ejerforeningen og dens 66 rækkehuse:

|     |               |           |                   |       |        | Rk-hus    |
|-----|---------------|-----------|-------------------|-------|--------|-----------|
| Kvm | Boliger i alt | i alt Kr. | Boligtyper, antal |       |        | 15.647,74 |
|     |               |           | Alm               | Ældre | Ungdom |           |
|     | 66            | 1.032.751 | 66                |       |        | 1.032.751 |

Dvs. **1.032.761 kr.**, som ikke skal betales i kampagneperioden frem til og med 1. juni 2025.

Ved tilslutning efter denne dato skal tilslutningsbidraget betales, ligesom der efter gravestart tillige skal betales et opgravningsbidrag på 25.000 kr.

Der er med andre ord en gevinst på 1.053.761 kr. ved at tilslutte afdelingen senest den 1. juni 2025.

### Udbygningstillæg

Udbygningstillægget, som dækker en del af de omkostninger, der er i forbindelse med anlæg af fjernvarmenettet i Dragør, udgør 2.769 kr. årligt.

Udbygningstillægget betales i 45 år (afskrivningsperioden) og indgår i de årlige udgifter.

### Tilslutningsudgift for GF Schoutgården:

| Udgifter ved tilslutning senest den 1. juni 2025 |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Stikledning – 140 meter DN 65 á 7.066 kr./meter  | 989.275 kr.        |
| Investerings-/tilslutningsbidrag                 | 0 kr.              |
| <b>Udgifter i alt</b>                            | <b>989.275 kr.</b> |

### Udgifter der ikke er medtaget

Ved tilslutning til fjernvarme er der udgifter, som ejerforeningen selv skal afholde. Disse udgifter er:

- anskaffelse af fjernvarmeunit, som på baggrund af Energistyrelsen Teknologikatalog skønnes at koste ca. 290.830 kr.;
- installationsomkostninger omfattende nedtagning af eksisterende anlæg og montering af nyt;
- nedtagning af gasmåler og afkobling fra gasnettet.  
Staten har frem til og med 2026 afsat en pulje, til *"afkobling af gasledninger til rumopvarmning i privat beboelse"* som også omfatter udlejningsboliger. Schoutgården vil efter ansøgning kunne få del i puljen. Udgiften til afkobling er i 2025 9.500 kr. til og med G6-måler. Og det er det beløb, man får tilskud til.  
Det bemærkes, at øvrige målertyper sker efter regning  
Se mere på Evida.dk under "sådan opsiger du din gasforsyning";
- eventuel retablering af bygningselementer i forbindelse med nedtagning og opsætning af anlæg.

### Forbrugsudgifter – "varmeregningen"

De årlige driftsudgifter udgøres af varmemeforbruget (variabelt bidrag), effektbidrag og målerbidrag, et evt. afkølingsbidrag og dertil det årlige udbygningstillæg (jf. ovenfor).

### Varmeforbruget

Det variable bidrag er betalingen for den varme, der aftages og måles af en varmemaalder, som aflæses automatisk.

Prisen for varmen fremgår af takstbladet (bilagt) og er i 2025:

- 131,94 kr./GJ (Giga-Joule) *eller* 474,98 kr./MWh (Mega-Watt-time).

## Effektbidraget

Til dækning af driftsudgifter for fjernvarmenettet, afskrivninger på anlægget og varmetabet i ledningsnettet opkræves et effektbidrag.

Effektbidraget beregnes af varmeforbruget (ovenfor) og er i 2025:

- 98,26 kr./GJ *eller* 442,17 kr./MWh.

Ved forbrug større end 1.389 MWh reduceres effektbidraget jf. takstbladet:

|                                                                                     |                        |        |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Effektbidrag MWh</b><br>Beregnes af et gennemsnit af de foregående 3 års forbrug | Op til 1.389 MWh/år    | kr/MWh | 353,74 | 442,17 |
|                                                                                     | 1.390 til 5.556 MWh/år | kr/MWh | 346,54 | 433,17 |
|                                                                                     | Over 5,556 MWh/år      | kr/MWh | 339,34 | 424,17 |

Hvor Schoutgården med et forbrug på 997,8 MWh takseres efter den "øverste" takst.

## Afkøling

Ejendomme med en afkøling over 37,0 °C belønnes, mens ejendomme med en afkøling på mindre end 33,0 °C betaler en afkølingsafgift.

Afkølingstariffen er som følger:

Afkøling < 33,0 °C: 3,96 kr./ °C/MWh

33,0 °C ≤ Afkøling ≤ 37,0 °C: Ingen

Afkøling > 37,0 °C: -3,96 kr./ °C/MWh

## Årlige varmeudgifter for GF Schoutgården:

*Varmeforbruget er på baggrund af de modtagne oplysninger beregnet til 997,8 MWh*

| <b>Årlige driftsudgifter</b>     |                            | <b>Kr. pr. år</b>  |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Variabelt forbrug (varmeforbrug) | 997,8 MWh á 474,98 kr./MWh | 464.421 Kr.        |
| Effektbidrag                     | 997,8 MWh á 442,17 kr./MWh | 432.345 Kr.        |
| Målerbidrag                      |                            | 7.172 Kr.          |
| Service og vedligehold           |                            | 2.115 Kr.          |
| Udbygningstillæg                 |                            | 2.769 Kr.          |
| <b>Udgifter i alt</b>            |                            | <b>908.822 Kr.</b> |

## Udgifterne til fjernvarme sammenholdt med opvarmning med Naturgas

På baggrund af oplysninger fra GF Schoutgården og oplysninger fra Energistyrelsens Teknologikatalog, ses nedenfor en sammenligning af udgifterne til opvarmning med fjernvarme med udgifterne til naturgas:

| Årlige driftsudgifter            | Fjernvarme         | Naturgas             |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Variabelt forbrug (varmeforbrug) | 896.766 Kr.        | 1.044.169 Kr.        |
| Målerbidrag (DN65)               | 7.172 Kr.          | ?                    |
| Service og vedligehold           | 1.481 Kr.          | 7.932 Kr.            |
| Udbygningstillæg                 | 2.769 Kr.          |                      |
| <b>Udgifter i alt</b>            | <b>908.822 Kr.</b> | <b>1.052.101 Kr.</b> |

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Årlig besparelse ved fjernvarme</b> | <b>143.279 Kr.</b> |
|----------------------------------------|--------------------|

Som forudsætter investeringer angivet nedenfor:

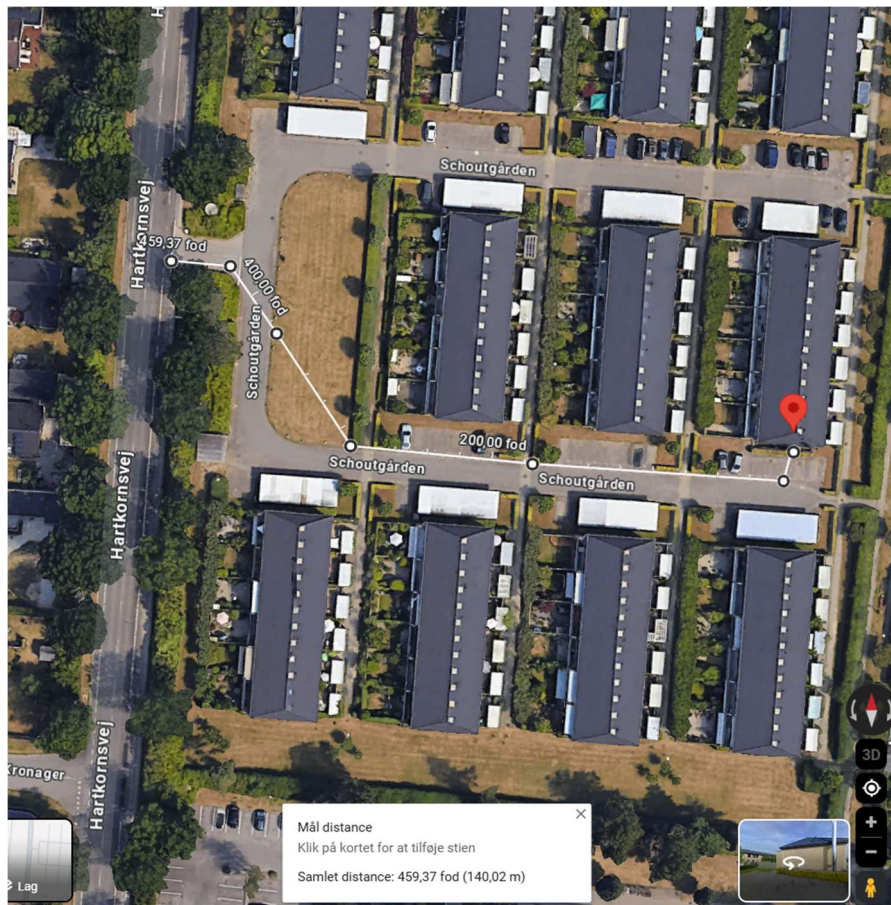
| Investering ("engangsudgift")                   |                      | Naturgas           |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Stikledning                                     | 989.275 kr.          |                    |
| Anlæg unit / gaskedel (eksklusive installation) | 290.830 kr.          | 355.605 Kr.        |
| <b>Udgifter i alt</b>                           | <b>1.280.105 kr.</b> | <b>355.602 Kr.</b> |

Hvilket betyder at investeringen på 1.280.105 kr. er tilbagebetalt i løbet af 8,9 år.

*Bilag:*

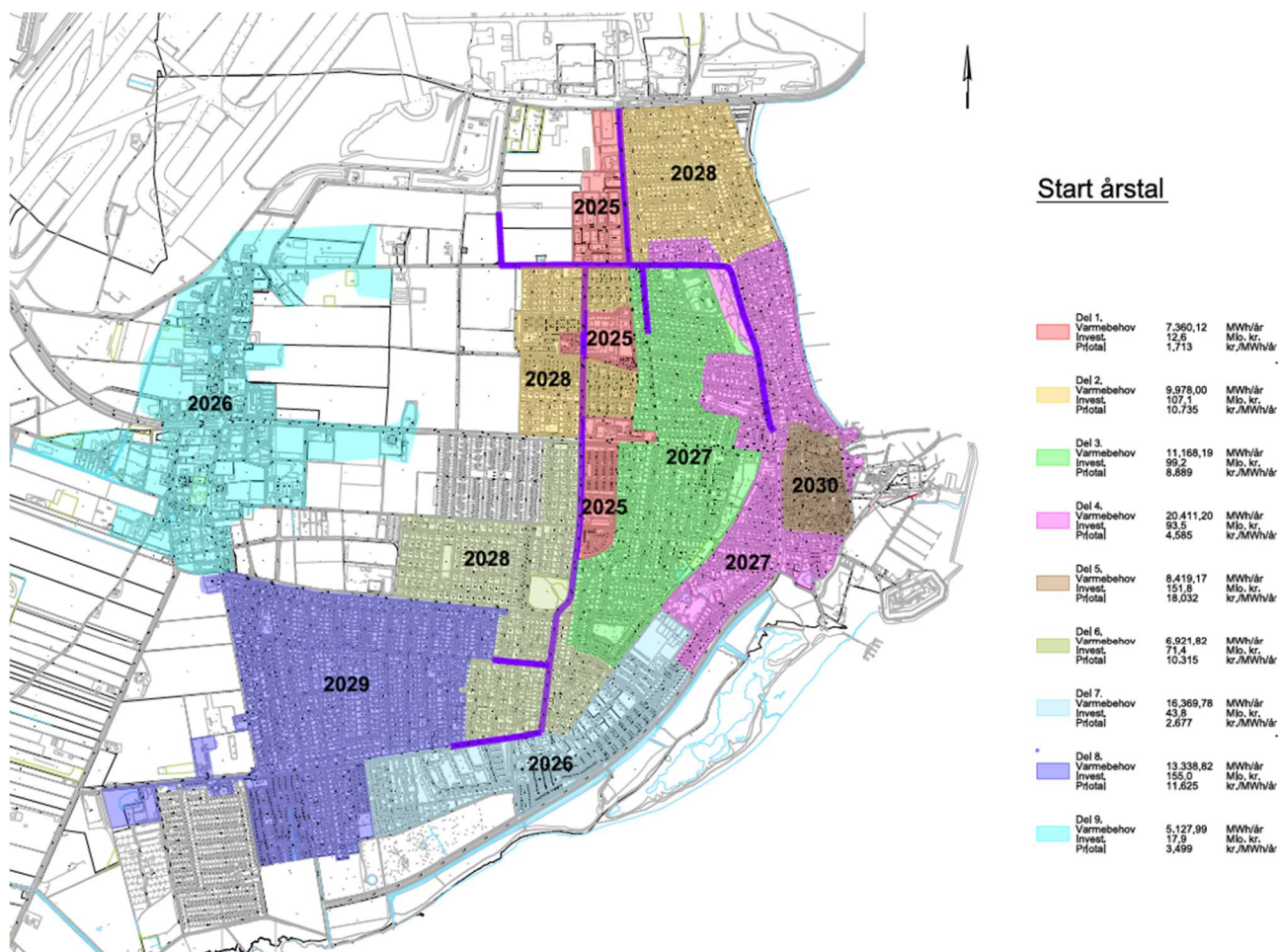
*Skitse vedr. anlæg af stikledning, Foreløbig tidsplan, Andre forhold af betydning for en beslutning om fjernvarme og Takstblad for Dragør Fjernvarme 2025.*

## Skitse vedrørende anlæg af stikledning:





## Foreløbig tidsplan



## Andre forhold af betydning for en beslutning om fjernvarme

### Etablering af stikledning

Inden etablering af stikledningen afholdes der et "stikledningsmøde" med repræsentanter fra ejerne. Her aftales den nærmere placering af stikledning og kundeventiler, og der indgås en stikledningsaftale, som dokumenteres med billeder, med henblik på at aflevere installationen som aftalt.

Når stikledningen nedgraves på ejerens grund, sker det med det udgangspunkt, at belægnings (fliser, sten, perlegrus, græs o. lign.) retableres, mens evt. beplantninger er ejerens ansvar.

Se nærmere i stikledningsaftalen:

<https://taarnbyforsyning.dk/informationomstikledningsaftale>

Betaling for stikledningen forfalder umiddelbart inden arbejdet påbegyndes.



## Fastsættelse af effektbidrag i det 1. år

Effektbidraget beregnes som et gennemsnit af de foregående 3 års varmeforbrug (variabelt bidrag).

I det første år, hvor forbruget ikke er kendt, beregnes effektbidrag på baggrund af dokumenterede oplysninger om gasforbrug og lign.

## Hvor grøn er fjernvarmen

Fjernvarmen (det varme vand) leveres af CTR<sup>1</sup>, som er et kommunalt selskab, ejet af Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, København og Tårnby Kommuner.

CTR deklarerer løbende, hvilke varmekilder der anvendes til opvarmning af det vand, der cirkuleres i fjernvarmenettet – se nærmere på [ctr.dk](http://ctr.dk) og [varmelast.dk](http://varmelast.dk) eller på [taarnbyforsyning.dk/fjernvarme/fjernvarmedeklaration-2023](http://taarnbyforsyning.dk/fjernvarme/fjernvarmedeklaration-2023).

Endelig leveres sammen med årsopgørelsen fra Dragør Fjernvarme en deklaration, som redegør for de opvarmningskilder der er anvendt og de emissioner (CO<sub>2</sub> m. fl.), der er udledt, samt for andelen af vedvarende energi i produktionen af det fjernvarmevand (aktuelle tal vedr. 2024):

| Brændselssammensætning |      | Miljødeklaration - levering til forbrug inklusive nettab |            |                                      |       |
|------------------------|------|----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------|-------|
| %                      |      | Emissioner til luft                                      |            | Fjernvarme pr. GJ Fjernvarme pr. kWh |       |
| Kul                    | 0,2  | CO2 (Kuldioxid - drivhusgas)                             | 9,8 kg/GJ  | 35,3                                 | g/kWh |
| Fuelolie               | 0,1  | CH4 (Metan - drivhusgas)                                 | 3,0 g/GJ   | 10,7                                 | g/kWh |
| Gasolie                | 1,1  | N2O (Lattergas - drivhusgas)                             | 0,5 g/GJ   | 1,7                                  | g/kWh |
| Naturgas               | 6,1  | Drivhusgasser i alt (CO2-ækvivalent)                     | 10,1 kg/GJ | 36,5                                 | g/kWh |
| Træpiller              | 33,1 | SO2 (svovldioxid)                                        | 3,3 g/GJ   | 12,0                                 | g/kWh |
| Træflis                | 29,3 | NOx (Kvælstofilter)                                      | 20,4 g/GJ  | 73,5                                 | g/kWh |
| Halm                   | 1,6  | CO (Kulilte)                                             | 23,4 g/GJ  | 84,4                                 | g/kWh |
| Biolie                 | 0,0  | NM VOC (Uforbrændte kulbrinter)                          | 2,2 g/GJ   | 7,9                                  | g/kWh |
| Biogas                 | 0,2  | Partikler                                                | 6,7 g/GJ   | 24,3                                 | g/kWh |
| Affald fossil          | 6,5  |                                                          |            |                                      |       |
| Affald bio             | 13,1 |                                                          |            |                                      |       |
| Elektricitet           | 8,7  |                                                          |            |                                      |       |
|                        |      | Andel vedvarende energi                                  | 86         | %                                    |       |

## Priser og prisstigninger

Priserne for levering af fjernvarme fastsættes for et år ad gangen. Priserne skal anmeldes til Forsyningstilsynet, som i henhold til Lov om varmeforsyning har tilsyn med, at priserne er fastsat i henhold til reglerne, og at der ikke er indregnet andre omkostninger i varmeprisen end de, der er tilladt.

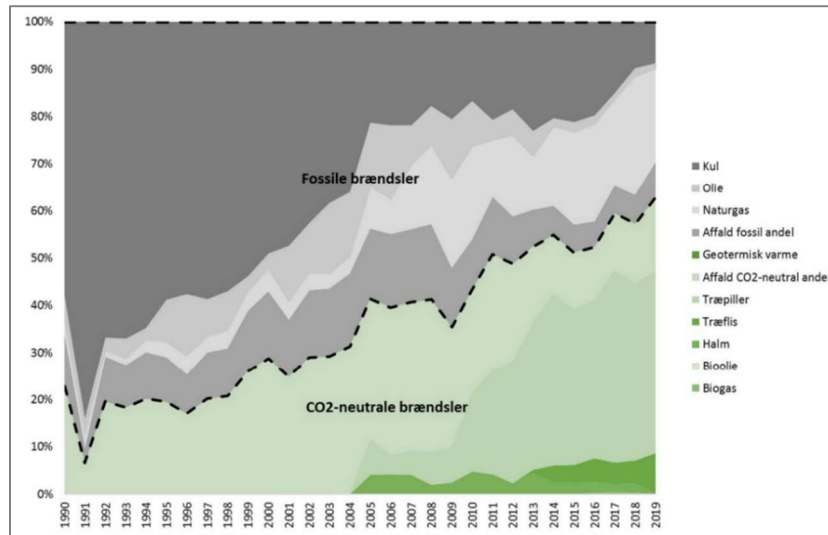
Desuden er det et krav, at priserne for indkøb skal være på markedsvilkår, når og hvis kommunale selskaber handler med hinanden. Eksempelvis når et varmeselskab køber overskudsvarme fra et søsterselskab.

Ovenstående bestemmelser skal sikre, at lovens overordnede formål om at sikre gennemsigtighed i varmeforsyningsvirksomheder kan overholdes.

<sup>1</sup> CTR : Centralkommunernes Transmissionsselskab I/S ([www.ctr.dk](http://www.ctr.dk))

Varmeforsyningsloven og det forhold, at vandet, der cirkuleres, kan opvarmes ved hjælp af flere forskellige varmekilder, betyder endvidere, at varmeprisen ikke er 1:1 afhængig af prisen på den enkelte varmekilde.

Figuren nedenfor illustrerer, hvordan anvendelsen af forskellige varmekilder har udviklet sig hen over perioden 1990 til 2019.



Kilde: Udviklingen i miljødeklaration for fjernvarme 1990-2019, CTR, VEKS og Hofo

Eksempelvis ses det, at afhængigheden af naturgas i 2019 var 15-20 %. I 2025 er gasandelen væsentlig mindre, og samtidigt er andelen af grøn el blevet betydeligt større.

Uanset lovbestemmelser og en flerhed af varmekilder, så kan det dog ikke garanteres, at der ikke vil ske prisændringer.

Ses på udviklingen i Tårnby Forsynings priser så følger disse i det store og hele udviklingen i prisindekset.

Med hensyn til udbygningstillægget, så vil det også kunne ændres.

Størrelsen af tillægget afhænger af anlægsomkostningerne, hvortil det bemærkes, at der er indlagt en meget væsentlig prisbuffer, med henblik på at eliminere de prisstigninger, der vil være i anlægsperioden.

### **Opsigelse af aftalen om levering af fjernvarme**

Hvis en boligforening ønsker at opsigte aftalen, kan det ske.

I henhold til leveringsaftalen og takstbladet skal der betales 75.000 kr. for afkobling af fjernvarmestikket. Dertil kommer en betaling for den del af udbygningstillægget, der ikke er betalt på udtrædelsestidspunktet.

Dette sker med henblik på at sikre, at de øvrige kunder ikke skal afholde denne udgift.