

Referat af beboermøde den 2. marts 2010

Bestyrelsen afholdte tirsdag den 2. marts et velbesøgt beboermøde om individuel varmemåling og vedligeholdelsesplan. På mødet fremlagde bestyrelsen planerne for individuel varmemåling og arbejdet med en vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom. Referatet er opdelt i tre dele: spørgsmål og svar om individuel varmemåling, vedligeholdelsesplan og generelle spørgsmål og information om foreningen.

Individuel varmemåling

På mødet blev der besvaret en lang række spørgsmål om individuel varmemåling, og der blev stillet spørgsmål, som bestyrelsen lovede at besvare i dette referat. Nedenfor er gengivet alle spørgsmål og svar. Spørgsmålene er grupperet efter tema.

Praktiske spørgsmål til varmemålerne

Hvordan fungerer varmemålerne? Skal jeg skifte batteriet i dem?

Der er tale om elektroniske varmefordelingsmålere af typen Brunata Futura⁺, som bruges til registrering af varmeforbruget fra radiatorerne. Samtlige varmefordelingsmålere aflæses én gang om året, og varmeforbruget afregnes ud fra den enkelte boligs forbrug i forhold til hele ejendommens forbrug. Varmefordelingsmålerne er ægte 2-føler målere, hvilket betyder, at der hele tiden foretages to målinger af henholdsvis radiatorens overfladetemperatur og af rummets lufttemperatur. I overensstemmelse med DS/EN 834, pkt. 5.3 beregnes varmeforbruget løbende ud fra forskellen mellem de to temperaturer. Varmefordelingsmålerne opfylder alle lovkrav og er typegodkendt.

Hvornår går vi i gang med at måle varmeforbruget? Og hvornår bliver målerne installeret?

Det er hensigten, at der indgås aftale med leverandør efter generalforsamlingen, hvorefter målerne installeres. Målerne vil så sidde nogle måneder, inden varmeregnskabsåret påbegyndes – formentlig fra december 2010.

Hvordan bliver målerne aflæst?

Målerne bliver automatisk fjernaflæst. Det er således ikke nødvendigt, at en person skal have adgang til lejligheden for at aflæse.

Må man stille møbler eller hænge gardiner foran måleren? Hvilken betydning har det, og hvor tæt må man stille ting på måleren?

Brunata svarer: Det vil ikke være nogen god ide, da det vil reducere varmeafgivelsen fra radiatoren og evt. være årsag til, at man ikke kan holde varmen.

Vil trådløst internet forstyrre signalet fra måleren?

Brunata svarer: Målerne sender med 868 mhz, hvilket er det samme som DECT telefoner, og forstyrrer derfor ikke noget.

Hvor detaljeret bliver varmeopkrævningen? Kan jeg kontrollere, om en måler har talt for hurtigt?

Brunata Når man har valgt Brunata Webmon plus med beboeradgang kan man fra dag til dag løbende følge med i sit forbrug. Om det er det rigtige der står, bliver man nødt til at stole på, skulle man alligevel have en begrundet mistanke kan man altid gøre indsigelse, når man har modtaget sin regning. Regler herfor står bag på regningen. Brunata vil da komme ud og foretage en komplet kontrol aflæsning af måleren, hvor i man kan se hele forløbet med bl.a. rum temperaturer og datoer.

Min lejlighed er særlig kold/varm

Nogle lejligheder er koldere end andre, skal jeg betale mere? Hvordan fungerer kompenseringen?

Ved fordelingsmåling af varmeforbruget for boligenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så betalingen for varmetabet fordeles mellem alle bygningens boligenheder.

Korrektionen foretages på grundlag af erfaringsdata fra sammenlignelige ejendomme.

Lejlighederne på tredje sal har tyndere mure end andre lejligheder, er de ikke koldere, og bliver der reguleret for dette?

Der bliver ikke reguleret for dette. I øvrigt er gratisvarmen fra solindfald i 3.-sals lejligheder større end for 1.- og 2.-sals lejligheder.

Det trækker ind af mine vinduer, hvad gør jeg?

Foreningen er ansvarlig for at vedligeholde vinduerne. Ring til foreningens ejendomsinspektør Erik Kanstrup (tlf: 23 23 59 31), og lav en aftale om, at han kommer og beser vinduerne. Han kan vurdere, om der er mere træk end normalt, og hvad der eventuelt kan gøres.

Økonomi og jura

Gælder lovkravet om varmemålere virkeligt også for andelsboligforeninger?

Ja - lovkravet er formuleret i bekendtgørelse nr. 891 af 09/10/1996

(<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=82664>).

”§ 3. Bekendtgørelsen gælder for alle bygninger uanset deres anvendelse, og den gælder både for nybyggeri og for bestående bebyggelse.

[...]

§ 8. Stk. 2. I bestående bebyggelse skal der inden den 1. januar 1999 installeres målere til måling af forbruget af varme i den enkelte boligenhed eller erhvervsenhed.”

Findes der andre leverandører end Brunata? Hvorfor har bestyrelsen valgt Brunata?

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra Brunata og Ista – to meget store aktører på markedet. På baggrund af tilbuddene er der lavet totaløkonomiske beregninger, hvor såvel investering som driftsudgifter inkluderes for de forskellige løsninger. Brunatas løsningsmodel ”BrunataNet” er den økonomisk mest fordelagtige, hvorfor bestyrelsen har valgt denne løsning.

Bestyrelsen forventer en besparelse på op til 30 % af den nuværende udgift til varme. Hvor kommer det tal fra?

Flere uafhængige undersøgelser viser, at introduktion af individuel varmemåling har medført en nedgang i forbruget på 20-30%.

Hvad vil den samlede pris være for installation af varmemålere?

Levering og montering af varmefordelingsmålere inklusiv 10 års batteri, etablering af komplet netværk, oprettelse af WebMon Plus, oprettelse af kontrolmanual (lovpligtig). Tilbud baseret på 227 lejligheder og 1120 radiatorer: kr. 446.916.

Hvordan skal jeg fremover betale for varmen?

Din huslejeopkrævning består af boligafgift, á conto varme, kabel tv og eventuel forbrug af vaskeriet. Det vil ikke ændre sig. Du vil fortsat blive opkrævet á conto varme. Hvis det, når året er gået, viser sig, at du har brugt mere varme, end du har betalt for, skal du betale ekstra – hvis du har brugt mindre, får du penge tilbage.

Hvor realistisk er det en lejlighed lige nu betaler for varme?

Det beløb en lejlighed lige nu betaler for varme er fastsat ud fra boligforeningens udgifter til fjernvarme i 2008 fordelt i forhold til antallet af m² i lejligheden. 2008 var rent temperaturmæssigt et forholdsvis mildt år, hvilket gjorde, at fjernvarmeforbruget var noget lavere, end det ville have været i et såkaldt ”normalår”. I 2009 steg priserne for fjernvarme 5%, og i 2010 steg priserne igen med 15%. Disse forhold betyder tilsammen, at de nuværende á conto beløb for varme er sat for lavt i forhold til foreningens reelle varmeudgifter.

Vil der være en boligafgiftsstigning på grund af etablering af varmemålere?

Nej, foreningen trækker på kassebeholdningen, når vi installerer varmemålerne. Udgiften vil tjene sig selv ind i løbet af få år, så en boligafgiftsstigning på grund af varmemålere er ikke nødvendig.

Generelt om varme

Er der lukket for varmen i sommerhalvåret?

Foreningen lukker for varmen i sommerhalvåret allerede i dag.

Hvad hvis underboen/overboen/naboen skruer meget ned for varmen, ender jeg så med at betale ekstra for at varme min lejlighed op?

Brunata svarer: Det er naturligvis altid bedst at alle har varme på, også på alle radiatorer; derfor er svaret ja. Det er derfor, at kun nogle af udgifterne afregnes via målere.

Risikerer vi fugtskader, hvis folk sparer overdrevent på varmen?

Fugtskader kan opstå, hvis de indvendige overflader af bygningsdele bliver for kolde, og luftfugtigheden i lejligheden samtidig er for høj. I praksis kan fugt blive et problem, hvis temperaturen i lejligheden kommer ned under 15-16°C. Udluftninger – gerne med gennemtræk – 2-3 gange om dagen i 5 minutter er effektivt til at forhindre for stort fugtindhold i rumluften. Samtidig vil der kun skulle bruges en meget lille mængde energi til at varme rummene op igen, da det kun er luften, som skal opvarmes og ikke møbler, inventar og konstruktioner.

Kan vi isolere bedre, så vi bruger mindre varme?

Bestyrelsen er glad for, at andelshaverne udtrykker interesse for at forbedre ejendommen, så vi kan spare på varmen til glæde for miljøet og vores økonomi. Vi vil have dette i baghovedet, når vi fremover planlægger vedligeholdelsesarbejder.

Hvad med træk fra brevsprækker?

Bestyrelsen har ikke planlagt at lukke brevsprækkerne, da det stadig er muligt for ældre og gangbesværede at få leveret posten til døren. Det står dog beboerne frit for at sætte en plade eller lignende op foran brevsprækken, så længe den kan fjernes igen.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen arbejder fremover ud fra en vedligeholdelsesplan, der sikrer, at vi har råd til alle væsentlige investeringer, f.eks. nyt tag og varmecentralen. Foreningens økonomi er sund. I 2029 har vi udbetalt vores realkreditlån, der lige nu er på ca. 30 mio. kroner og koster os 2,9 mio. kroner om året, og flere store arbejder falder først derefter. Indtil da har vi en fornuftig kassebeholdning, men det bliver alligevel et spørgsmål om prioritering: vi kan ikke lave alt, og denne bestyrelse arbejder med at prioritere de mest

nødvendige arbejder. Priserne for håndværkere og materialer stiger hvert år, derfor kan det ikke undgås at hæve boligafgiften en gang imellem.

På generalforsamlingen stiller bestyrelsen forslag om, at denne og fremtidige bestyrelser skal udarbejde og løbende revidere en vedligeholdelsesplan.

De fremmødte tog godt imod vedligeholdelsesplanen og kom med flere spørgsmål og kommentarer. Flere mente, at planen i højere grad skulle indeholde projekter, så vi kan spare på energien.

Generelt om foreningen

Generalforsamling

Årets generalforsamling afholdes tirsdag den 27. april klokken 19.00 i lokalerne under Kildevældskirken.

Rod på fællesarealerne

Bestyrelsen har over jul og nytår fået ryddet op på fællesarealerne. Vi indhentede ekstern hjælp til det, og prisen herfor var ca. 10.000 kr.

Flere beboere spurgte, om de selv måtte fjerne andre beboeres rod. Bestyrelsen bakker op om, at beboerne selv rydder op. Hvis man vil fjerne andres rod, skal man af juridiske årsager imidlertid varsle først. Varslingen består af en seddel i opgangen. Kontakt bestyrelsen, som så vil sørge for at få sat en varsel op.

Affaldshåndtering

Flere beboere bemærkede, at nogle af os er slemme til ikke at sortere affaldet ordentligt og stille storskrald, hvor det ikke hører til. Bestyrelsen gør opmærksom på, at:

- Storskrald skal placeres i det aflåste skur i storegården.
- Farligt affald skal placeres i det dertil indrettede rum i storegården. Rummet ligger på Drejøgade siden i nærheden af gårdmandens kontor.
- Flasker og dåser skal afleveres i containerne ved Fakta på Tåsingegade
- Papir, pap og aviser skal i de dertil egnede containere, der står i begge gårde.

Vandmålere

Adskillige af de fremmødte beboere spurgte, hvorfor foreningen ikke har individuelle vandmålere, når nu vi skal have varmemålere. De var interesserede i, hvorvidt det kan betale sig med individuel vandmåling.

Det er ikke lovpligtigt at have individuel vandmåling, men bestyrelsen er positivt stemt overfor det. Vi vil dog ikke umiddelbart indføre det, fordi det

er usikkert, om udgiften til målerne kan tjene sig ind. Derfor mener bestyrelsen, at mange andelshavere skal bakke op om målerne, før vi vil gøre noget.

På grund af den store interesse for individuelle vandmålere vil bestyrelsen i løbet af det næste foreningsår afholde et beboermøde om emnet.

Må man male sin egen fordør?

Enkelte beboere bemærkede, at deres fordøre var meget slidte og spurgte om de selv må male dem. Bestyrelsen ser ikke noget i vejen for, at beboerne bidrager til foreningens vedligeholdelsesstand og selv maler hoveddøren. Beboerne skal blot sikre sig, at farven kommer så tæt på de øvrige døre så muligt. Malingen vil dog blive overmalet, når foreningen maler dørene generelt.

Hvornår kan man slippe ud af Kabel tv-aftalen?

Flere har bemærket, at prisen for kabel-tv er steget en del de seneste år. Det foranlediget spørgsmål om, hvordan man kan slippe af med den.

Foreningen får leveret kabel-tv fra YouSee. Det er er YouSee, der ejer kablerne. Vi kan til en hver tid opsige aftalen med 9 måneders varsel. Det kræver dog en større overvejelse, da vi i så fald selv skal trække nye kabler eller købe de nuværende kabler af YouSee. Bestyrelsen er dog opmærksom på, at priserne for især de større tv-pakker er steget de seneste år: derfor udelukker vi ikke muligheden for at se på en anden løsning. Andelshavere der har lyst til at ligge et stykke arbejde i at undersøge mulighederne er meget velkomne.