

Varmeregnskabet for året 2018 er nu endeligt godkendt og skulle være modtaget af alle ejere.

Regnskabet blev rettet to gange inden det blev endeligt godkendt den 24. april 2019. Udsendelsen til ejerne blev desværre forsinket, således at det ikke fremkom inden 1. maj. ¹

Rettelser i beregningsgrundlag

Rettelserne, der er foretaget, drejer sig om primært om korrektion af nogle lejlighedens areal, idet arealet for 86 lejligheders vedkommende blev rettet fra en fiktiv værdi som Clorius benyttede til det tinglyste areal, som benyttes nu.

Alle lejligheder er nu korrekt registreret med lejlighedens tinglyste areal. Derudover er der rettet ved en enkelt lejligheds areal, hvor tallet nok stammer fra en fejlindtastning. Endeligt er der ved 1 enkelt lejlighed rettet i målene for en radiators størrelse (målefejl ved opsætningen af de nye målere).

Regnskabets hovedtal

Regnskabets hovedtal vises nedenstående:

HOVEDTAL	2018	2017	2016
FjernvarmeEnheder (GJ)	14,322.60	14,274.40	14,312.40
FjernvarmeUdgift	2,640,733.01	2,635,403.79	2,687,647.07
ForceTechnologies	11,700.00	11,300.00	11,100.00
FlytteGebyrAntal	48	36	40
FlytteGebyrUdgift	15,840.00	11,610.00	12,410.00
FlytteGebyrUnit	330.00	322.50	310.25
SamledeUdgifter	2,668,273.01	2,658,313.79	2,711,157.07
Afregningsdata	01-Feb-19	-	-
VærelshaneUdgift	590,494.31	591,305.55	590,691.07
VarmefordelingstalUdgift	615,071.61	613,229.47	629,086.80
GulvVarmeUdgift	615.07	490.58	461.33
EnergimålerUdgift	14,761.72	6,520.67	12,581.74
VarmemålereUdgift	1,419,790.30	1,423,857.51	678,574.96
IstamålereUdgift	-	-	776,251.17
Graddage	2468	2459.5	2526
RadiatormålerAntal	1933	1930	1906
Lejligh. m. beregnet forbrug	8	18	>>25

Tallene viser at fjernvarmeforbruget er på samme niveau som de to foregående år, hvilket er konsistent med, at graddagene er næsten de samme.

Fordelingen af udgiften er ikke ændret i forhold til tidligere (fra ca. april/maj 2016 hvor skiftet fra Clorius/Ista til Brunata fandt sted).

Arbejdet med at få skiftet målere i samtlige lejligheder er langt om længe ved at være afsluttet, som det ses af de to sidste linier. Et regnskab helt uden beregnede forbrug er nok utopi, da en måler nu og da går i udu og må skiftes, og forbruget efterfølgende estimeres.

¹

Frister for varmeregnskab:

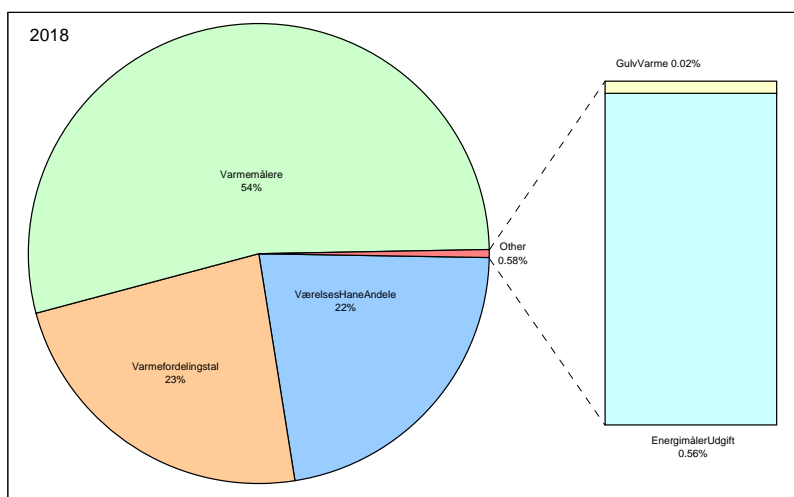
<https://www.gentofte.dk/da/Indflydelse--a--politik/R%C3%A5d-og-n%C3%A6vn/Huslejen%C3%A6vnet/Hvilke-sager-behandler-Huslejen%C3%A6vnet/Varmeregnskaber>

Fordeling af Varmeudgiften

Den samlede udgift til opvarmning fordeles i 3 hoveddele:

- afregning af varmt forbrugsvand (ud fra VærelsesHaneAndele). Brunata's fordelingsmodel betyder, at ca 22% af udgiften ligger her.
- afregning af transmissionstab (ud fra Varmefordelingstal ~ m²). Varmefordelingstallet for den enkelte lejlighed svarer til det tinglyste areal reduceret med en %-del som afhænger af lejlighedens placering i blokken (Reduktion for udsat beliggenhed). Brunata's fordelingsmodel betyder, at ca 23% af udgiften ligger her.
- afregning af opvarmning i lejlighederne (ud fra målere. radiator-målere, gulvvarmemålere og energimålere). Brunata's fordelingsmodel betyder, at ca 55% af udgiften ligger her.

Varmeudgiften fordeles som vist nedenfor:



Ud over hoveddelene indeholder regnskabet også mindre dele hidrørende fra:

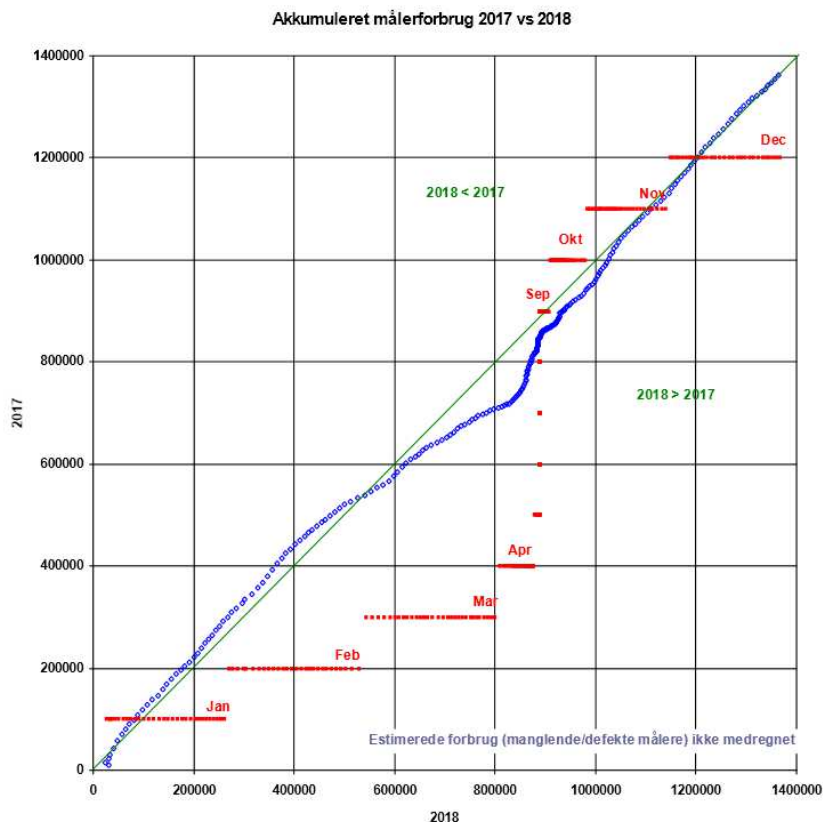
- kontrol/vedligehold af varmeanlægget (Force Technologies). Afregnes via fordelingstallet (m² uden reduktion for udsat beliggenhed)
- udgift til ekstra aflæsning og udfærdigelse af flytteafregning. Dette afregnes direkte af den omhandlede lejlighed

Betalingen til Brunata for udfærdigelse af varmeregnskab, løbende dataindsamling samt årligt abonnement på netservices til beboerne (WebMon) afregnes ikke gennem varmeregnskabet, men gennem fællesudgifterne.

Varmemålere: 2018 vs 2017

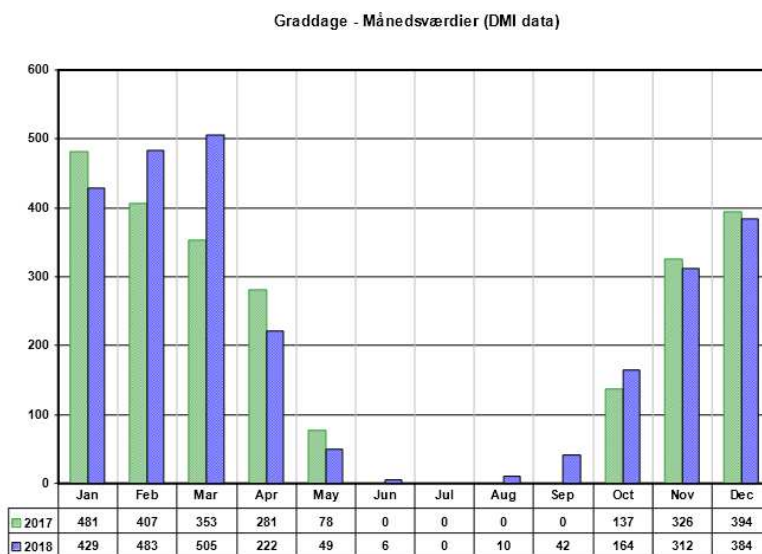
Afbildes det akkumulere forbrug for 2018 mod samme for 2017, som vist nedenstående, fremgår forskellene i forbruget over året tydeligt. I januar brugtes mere varme i 2017 end i 2018, fra midt februar til tidlig april brugtes mere varme i 2018 end i 2017 og endelig fra midt august og året ud bruges mere varme i 2017 end i 2018.

Det skal bemærkes, at forbruget for 2017 er skaleret så slutværdien svarer til slutværdien for 2018. Dette skyldes, at det større antal målere hvor forbruget er estimeret, giver en manko i forbruget for 2017 på små 4%.



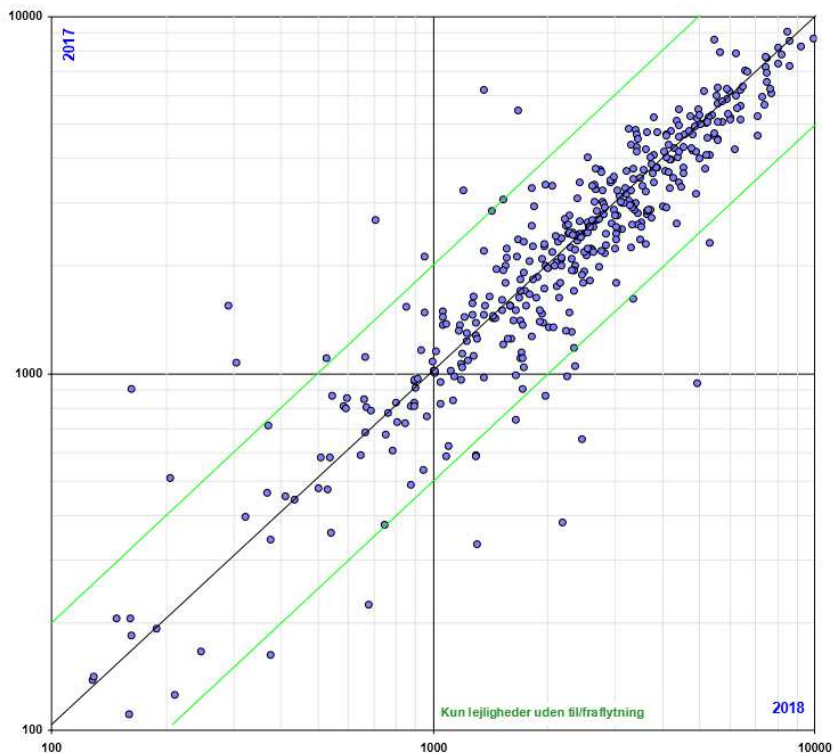
J.Hartmann 23-Jun-19 22:53

Dette passer fint sammen DMI's beregnede graddage, som er vist nedenstående.



Forbruget for den enkelte lejlighed

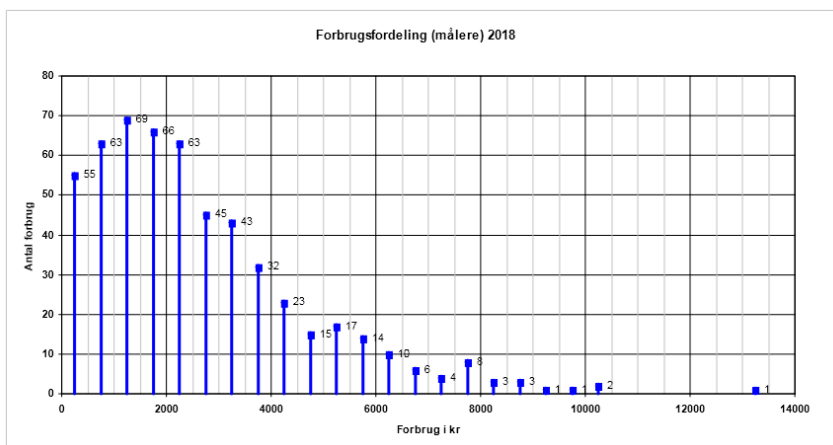
Afbilder man forbruget for den enkelte lejlighed i 2018 og 2017, ses det, at selvom det for langt de fleste lejligheder gælder, at forbruget i 2017 er tæt på forbruget i 2018, så er der et antal lejligheder, hvor der er meget stor ændring i forbruget fra 2017 til 2018. (De grønne linier i grafen angiver en fordobling eller halvering af forbruget.



Der arbejdes lige nu på manuelt at gennemgå de store udsving for at se, om der er noget, der tyder på fejl i dataregistreringerne, eller om det kan forklares med ændringer i forbrugsvaner/mønstre.

Forbrugsfordeling for foreningen

Grafen nedenstående viser hvorledes fordelingen af lejlighedernes varmeforbrug i 2018 er.



Der er en faktor 100 til forskel på de mest og mindst forbrugende lejligheder, men hovedparten (~53%) har en udgift fra varmemålerforbruget mellem 500 og 2500 kr.

På falderebet

Der har været fokuseret på enkelte af de meget store forbrug, men da disse går igen over flere år, er konklusionen, at det er selvvalgt.

Varmeregnskabet for 2018 vurderes at være retvisende for den enkeltes varmekonsum for året, der gik.

- Forbrugsfordeling og -størrelse for/af varmekonsumet i Nordre Munkegård i 2018 svarer til samme i 2017.
- Variationerne fra 2017 til 2018 er konsistent med DMI's graddage for de to år.
- Der er ikke ved stikprøvekontrol observeret forhold, der indikerer fejl i systemet.

Dette garanterer dog ikke at der ikke vil kunne findes fejl hos enkelte - blot har disse fejl ikke været store nok til at blive iøjnefaldende.

Specielt for varmeregnskaber, som ikke dækker hele året (salg/ny lejere) skal man være opmærksom på den opgjorte aconto betaling.

Alle beboere har adgang til at klage over varmeregnskabet inden for en frist på 6 uger fra modtagelse af varmeregnskabet.¹

Evt. klage over varmeregnskabet skal stiles til ejendommens administrator (for ejere) eller til udlejer (for lejere). Gerne med kopi til undertegnede.

Er der spørgsmål til regnskabet eller systemet generelt er man velkommen til at sende en e-mail til undertegnede

Jørgen Hartmann

hartmann@pbhome.dk

¹ Hvis du ikke kan godkende varmeregnskabet skal du klage skriftligt inden 6 uger efter den dag, hvor du modtog varmeregnskabet. Og vigtigt – din indsigelse skal indeholde konkrete og præcise klagepunkter, f.eks. at fordelingen mellem lejemålene er forkert, at varmemålerne er i udu eller tilsvarende. Du skal som udgangspunkt ikke regne med at få noget ud af alene at klage over, at du skal efterbetale et stort beløb, større end foregående år.

Daglig målervisning for Nordre Munkegård

