



Lars Wilms
Garnisonsvej 54, 3
3520 Farum

Frederiksberg, 26. marts 2021
Kundenummer 8-367-179-4

Direkte telefon +45 77 89 00 27
crh@deas.dk

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Garnisonsparken

I henhold til vedtægternes § 9 indkaldes herved til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes uden fysisk fremmøde af hensyn til myndighedernes begrænsninger relateret til covid19. Bestyrelsen ønsker med dette at kunne gennemføre en skriftlig generalforsamling under disse særlige omstændigheder og håber at kunne afholde en ekstra generalforsamling i september måned 2021.

Mødet afholdes i år ikke fysisk, da det ikke er muligt at have større forsamlings. Der vedlægges stemmeseddel, som bedes udfyldt og afleveret til bestyrelsens formand, eller vedhæftet mail til ef.garnisonsparken@gmail.com, senest den 25. april 2021.

mandag den 26. april 2021, kl. 18.30

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er Robert Jakobsen og Michala Scheibel, som begge genopstiller.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
Der er ikke suppleanter på valg i år.
7. Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm Revision
8. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Forslag fra bestyrelsen – Ændringsforslag 1 om overdækning af udgangsdøre til terrasserne på 3. sal
 - b. Forslag fra bestyrelsen – Ændringsforslag 2 om færre men større redskabsrum på 3.
- Bestyrelsen henstiller til at yderligere forslag venter til der igen er mulighed for at afholde møder i større forsamlings.
9. Eventuelt.

Vedlagt er:

- Stemmeseddel
- Bestyrelsens beretning
- Notat fra bestyrelsen om varmeafregning
- Forslag fra bestyrelsen, 2 stk.
- Regnskab for 2020 eftersendes
- Budget for 2021 eftersendes

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden skriftligt i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslagene vil efterfølgende blive eftersendt som supplement til denne indkaldelse.

Formanden er: Lars Wilms
Garnisonsvej 54, 3
3520 Farum

Venlig hilsen / Kind regards

Christiern Rackham Håkansson
Kundeansvarlig
Foreninger

Information fra DEAS vedr. afholdelse af generalforsamling i 2021

DEAS følger altid sundhedsmyndighedernes anbefalinger i forbindelse med den ekstraordinære situation, vi står i. Vi har lært, at god forberedelse samt klare retningslinjer og instrukser, giver ro til medlemmerne i forbindelse med afviklingen af generalforsamlingen. Vi vil derfor fremhæve de generelle retningslinjer, som vi i DEAS har indsamlet.

Vi opfordrer til at minimere tiden, hvor vi er samlet for at begrænse smitterisikoen. Det kan f.eks. ske ved følgende initiativer:

- Vi har opfordret bestyrelsen til at udsende beretningen sammen med indkaldelsen, således denne ikke gennemgås på generalforsamlingen
- Årsrapport og budget fremsendes forud for generalforsamlingen og gennemgås kort med henblik på effektiv godkendelse
- Har man kommentarer eller uddybende spørgsmål til beretning, årsrapport eller budget, opfordres der til at fremsende disse forud for generalforsamlingen
- Forslag, som ikke er påkrævede, og som kan afvente, udskydes
- Punktet 'eventuelt' benyttes alene til evt. kort og konkret opsamling fremfor længerevarende drøftelser

'Forslag' ved generalforsamlingen

Det er vores anbefaling, at forslag så vidt muligt udskydes, men er der forslag på dagsorden, som skal behandles, så er det vores erfaring, at det er et punkt, der kan give forskellige udfordringer op til generalforsamlingerne.

Vi har derfor udarbejdet en "Guide om forslag" som kan findes på vores hjemmeside. Vi håber, at denne kan hjælpe alle lidt på vej.

LINK TIL GUIDE:

<https://deas.dk/-/media/pdfer/generalforsamlinger/guide-til-udarbejdelse-af-forslag.pdf?la=da>

Stemmeseddel

E/F Garnisonsparken
ordinær generalforsamling
den 26. april 2021, kl. 18.30

Lars Wilms
Birgitte Wilms

Ejer af lejlighed:
8-367-179-4
Garnisonsvej 54, 3. sal
3520 Farum

afgiver hermed sin stemme til generalforsamlingens punkter.

Vejledning: der sættes ved hvert af punkterne ring om "ja" eller "nej", ingen ring markerer en blank stemme. "Ja" angiver at ejer er tilhænger af forslaget/ kan godkende det fremlagte. Der kan under valg til bestyrelsen stemmes på en eller flere kandidater.

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.	Ja nej
Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.	Ja nej
Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.	ja nej
Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er	Robert Jakobsen Michala Scheibel
Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm Revision	ja nej
Behandling af indkomne forslag. Forslag fra bestyrelsen – Ændringsforslag 1 om overdækning af udgangsdøre til terrasserne på 3. sal	ja nej
Forslag fra bestyrelsen – Ændringsforslag 2 om færre men større redskabsrum på 3.	ja nej

Bestyrelsens beretning for 2020 i E/F Garnisonsparken

Denne beretning skal egentlig beskrive bestyrelsens arbejde i regnskabsåret 2020. I praksis berettes om perioden fra sidste generalforsamling i oktober 2020 og frem til indkaldelsen ultimo marts 2021 til denne generalforsamling.

2020 har været præget af COVID19-forebyggelse. Først var det nødvendigt at udsætte generalforsamlingen fra april til august – og da med deltagerbegrænsning og forhåndstilmelding og dernæst har 3 af bestyrelsens 5 møder været afviklet digitalt. Særligt var det også, at det var nødvendigt af holde generalforsamlingen over to aftener – d. 26. august og d. 5. oktober.

COVID19-forebyggelse har også præget 2021. I skrivende stund medfører forsamlingsbekendtgørelsens forbud mod forsamlinger på mere end fem personer, at vi ikke kan holde en ordinær generalforsamling. Og vedtægten giver ikke hjemmel til digital generalforsamling. Derfor afvikles generalforsamlingen som en "skrivebordsgeneralforsamling", hvor medlemmerne får mulighed for at kommentere og godkende bestyrelsens beretning, regnskab2020 og budget2021 og for at forlænge bestyrelsens mandat, indtil en ordinær generalforsamling kan holdes – formentligt i september.

Varmeregnskabet for 2019 og fjernaflæsning af energimålere

På generalforsamlingen d. 5. august 2020 var der en lang diskussion om varmeregnskab 2019, som medførte efterbetaling for mange beboere og forhøjet acantobetaling. Bestyrelsen nedsatte efterfølgende en arbejdsgruppe til afklaring af det mystiske regnskab. De mest aktivt kritiske beboere på generalforsamlingen blev inviteret til at deltage i arbejdsgruppen. Gruppens afrapportering af 9. marts 2021 til bestyrelsen vedlægges denne beretning. Afklaringen viser, at nok var selve året 2019 af forskellige grunde særligt afvigende for mange beboere, men set i den relevante og større sammenhæng med årene før har ingen betalt for meget i forhold til forbrug.

Endvidere blev der på sidste generalforsamling fremsat et ønske om fjernaflæsning af varme- og vandmålere i alle lejligheder og vi står overfor en obligatorisk fornyelse af energimålerne. Bestyrelsen har blandt flere valgt Brunata til at udføre arbejdet, som er planlagt gennemført i juni 2021. Den samlede udgift anslås til 680.000 kr., som finansieres ad foreningens vedligeholdelsesbudget. Alle beboere varsles i god tid, inden teknikerne kortvarigt skal have adgang til de enkelte boliger.

Mulighed for ladestandere til el-biler i vognporte

På generalforsamlingen d. 5. oktober blev der udmeldt et midlertidigt stop for etablering af ladestandere til elbiler i vognportene. Baggrunden var usikkerhed om, at den nødvendige strømkapacitet var til stede i de enkelte stokke.

Bestyrelsen åbnede i januar for ansøgning om etablering af ladestandere til elbiler i vognportene.

Baggrunden var, at Ingeniørfirmaet MOE ud fra tekniske tegninger ("as built"- materialet) havde vurderet, at der er kapacitet til op til 3 ladestandere 11 KW (16A) i lange stokke (lige husnumre). Der er således umiddelbart kapacitet til at etablere en ladestander i hver af de to vognporte.

I korte stokke, husnumre 3-17 er der også kapacitet til at etablere op til 3 ladestandere 11 KW (16A). I øvrige korte stokke, husnumre 19-45 er der kapacitet til op til 2 ladestandere. Dette indebærer, at der ikke umiddelbart kan etableres ladestandere i alle vognporte i korte stokke for nuværende. Hvis behovet vokser og det skal gøres muligt, forudsætter det forbrugsmålinger og fmtl. etablering af ekstra strømkapacitet i den pågældende stok.

I følge Furesø kommunes Strategi for ladestandere til elbiler skal der etableres 3 offentlige ladestandere på Farum kaserne – heraf to i tilknytning til P-pladsen ved fjernvarmecentralen. Hvornår vides ikke på nuværende tidspunkt.

Hvornår og i hvilken form samt udstrækning der etableres ladestandere på P-arealerne foran stokkene, afhænger af Furesø kommunes og Grundejerforeningens beslutninger. Bestyrelsen vurderer, at en samlet og hel løsning for alle lejligheder bør findes i forbindelse med disse beslutninger.

Bygningsvedligeholdelse

Efter at Firmaet Oak House Invest er trådt ud af bestyrelsen og ophørt som foreningens byggesagkyndige, har bestyrelsen fået udarbejdet en tilstandsvurdering hos ingeniørfirmaet MOE. Den såkaldte Tekniske Due Diligence kan læses på www.Farumkaserne.dk/bebyggelser/Garnisonsparken. Der er tale om en stikprøve, hvor en bygning er gennemgået grundigt. Heldigvis kommer MOE til samme positive resultat som Oak House Invest – bebyggelsen fremstår grundlæggende sund og rimeligt vedligeholdt. Men nu er bebyggelsen kommet i "konfirmationsalderen" og vedligeholdelsesbehovet må forventes at stige fremover – bla. er der konstateret forekomster af rødalger på mange betonfacader. Heldigvis er der penge på vedligeholdelseskontoen.

På baggrund af tilstandsvurderingen har MOE udarbejdet en foreløbig vedligeholdelsesplan, og to aktuelle og mindre arbejder – rensning af drænriste ved stuelejlighederne og fugning af sprækker ved træfacader, så fuglene må finde andre steder at bygge rede end bag træfacaderne, er gennemført.

Næste store udgift vil være at fremrykke rensning af betonfacaderne for rødalger fra at være budgetlagt i 2027 til at blive udført i 2021. I 2017 blev der gennemført en delvis rensning og imprægnering af de hårdest ramte

overflader, men denne delvise rensning er ikke blevet fuldt op med den nødvendige efterbehandling. Derfor er der behov for en ny grundrensning og imprægnering af alle facader efterfulgt af regelmæssig efterbehandling, så vi lever op til vedtægtens formulering (pkt. 26.7) om, at bebyggelsen til enhver tid fremstår vel vedligeholdt. I konsekvens heraf har bestyrelsen afsat ca. 900.000 kr. i forslaget til vedligeholdelsesbudgettet i 2021 og ca. 60.000 kr. om året i de efterfølgende 9 år til efterbehandling af facaderne.

Vedligeholdelsesplanen ajourføres hvert år ved budgetvedtagelsen.

Endelig har bestyrelsen besluttet, at i facaden skal sikres mod nedfald - i første omgang mod syd og vest.

Rengøring og orden

Trapperengøringen udføres fortsat af Daseko. I det store hele er der tilfredshed med rengøringsstandarder. Vi har som beboere selv et ansvar for, at rengøringsassistenten har ordentlige arbejdsvilkår ved at huske ikke at lade fodtøj stå fremme i opgangen, når der skal gøres rent. Hvis man (eller hunden) transporterer en del af skovbunden ind i trappeopgangen, skal man feje op efter sig – hurtigst.

Pudsningen af de utilgængelige vinduer udføres fortsat af Renell. Frekvensen er øget fra to til fire gange årligt og pudsningen og foregår nu fra lift, hvor der er praktisk muligt – modsat tidligere, hvor alle vinduerne blev vasket fra terræn. Vinduespudsningen kan kun gennemføres, når de midlertidige P-forbud nedenfor vinduerne respekteres. Det sker beklageligvis ikke altid, selvom det kommunikerer forud ved opslag på opgangsdøre. Konsekvensen har været ingen pudsning eller kun vinduesvask for nogle beboere – og merudgifter for ejerforeningen. Desværre blev vinduespoleringen i marts ikke gennemført som aftalt pga interne misforståelser i firmaet, der har beklaget fejlen og strammet op i de interne instrukser.

Der har i årets løb kun været enkelte disputer over uorden i opgangene eller i vognportene. Alle disputer har fundet en ende ved dialog. Efter bestyrelsens opfattelse er det op til opgangens beboere at blive enige om et fornuftigt niveau. Dog må kravet om frie redningsveje i 110 cm bredde og hensynet til rengøringen aldrig kompromitteres. Barnevogne eller rollatorer, som bruges regelmæssigt, må stilles i opgangen. Cykler må aldrig parkeres i opgangene – brug cykelstativerne. Oplag af effekter i opgange (fx poser, papkasser og sko i lange baner) og i vognporte (fx vinterdæk eller udtjente møbler) er ikke tilladt. Det har vi depotrummene til. Teknikrummene tilhører teknikken og rengøringen og må ikke bruges til oplag.

Ændringsforslag om færre men større redskabsrum på 3. sal

Generalforsamlingen besluttede d. 5. oktober 2020 at give mulighed for "at etablere en konstruktion til opbevaring på terrasser på 3. sal med max. højde på 180 cm forudsat, at

Ejer opnår bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke

- Materialevalget matcher den øvrige træfacade
- Konstruktionen ikke er påfaldende synlig fra gadeplan
- Konstruktionen udføres håndværksmæssigt forsvarligt og med mindst mulig beskadigelse af betonfacaderne eller træklædningen/fugtmembranen
- Ejer vedligeholder konstruktionen uden udgift for ejerforeningen
- Ejer er forpligtet til at udbedre skader på fællesejendom ved nedrivning og opnå viceværtens godkendelse af udbedring
- Dybden er max. 120 cm."

Der er ikke modtaget ansøgninger om nye konstruktioner.

Bestyrelsen har inspiceret de to konstruktioner, som er opført uden godkendelse og konstateret, at de opfylder ovennævnte betingelser undtagen krav til højden og dybden, idet højden er 220 cm og dybden 190 cm.

Bestyrelsen har vurderet, at det vil være ude af proportioner at påbyde beboerne at reducere størrelsen, så meget desto mere som dette ikke ville gøre nogen videre synlig forskel. Bestyrelsen har derfor besluttet at fremsætte et ændringsforslag på næste generalforsamling i april 2021 om, at max. højde og bredde fastsættes til hhv. 210 cm og 190 cm. Overordnet set var det bestyrelsens opfattelse, at disse uderum med kan danne standard for mulige kommende redskabsrum f.s.v.a. 3. sals lejligheder i lige numre uden, at det udfordrer bebyggelsens elegante fremtoning.

I ulige numre findes terrassen mellem lejlighederne på 3. sal ikke, hvorfor denne type rum ikke lader sig konstruere her. Derfor vil bestyrelsen stille ændringsforslag om, at muligheden kun gælder for lige husnumre.

Ændringsforslagene sættes til behandling under et selvstændigt punkt på generalforsamlingens dagsorden.

Mulighed for overdækning af udgangsdøre til terrasserne på 3. sal.

Generalforsamlingen d. 5. oktober behandlede et forslag fra en beboer om etablering af overdækning over 2 udgangsdøre til terrassen på pergolaen, som ikke overstiger 20 cm i bredden på hver side af døren. Beslutningen blev, at der til næste generalforsamling skulle udarbejdes et ændringsforslag, der giver mulighed for at etablere overdækning i terrassens fulde længde.

Bestyrelsen har udarbejdet et forslag, som behandles under et selvstændigt punkt på generalforsamlingens dagsorden.

Kommunikation med og mellem beboerne

Bestyrelsen oplyste på generalforsamlingen i august, at vi vil tilstræbe at skabe mere åbenhed om bestyrelsens opgaver og arbejde for at give beboerne bedre mulighed for at få indsigt i disse gøremål. Endvidere ønsker bestyrelsen at øge den fælles viden blandt beboerne om aktiviteter i relation til drift og vedligeholdelse af bebyggelsen.

Dette forsøger bestyrelsen at opnå via en udbygning og ajourføring af hjemmesiden www.Farumkaserne.dk (Bebyggelser/Garnisonsparken). Her vil vedtægten, husordenen, referater o. lign., kontaktoplysninger (vicevært Brian Jørgensen, bestyrelsens g.mail-adresse etc.), orienteringsskrivelser og andet løbende blive slået op og ajourført. Endvidere har bestyrelsen overvejet at supplere beboerhåndbogen med et afsnit – "tips og tricks" – hvor beboerne kan udveksle praktiske erfaringer med lejligheden, fx, energispareråd, rensning af vaskeafløb, udskiftning af elpærer i køkkenet til LED-pærer osv. Er der mon nogen blandt beboerne, som kunne tænke sig at stå for det?

Hvis en beboer ønsker at komme i kontakt med bestyrelsen, skal vedkommende skrive til ef.garnisonsparken@gmail.dk.

Bestyrelsen opfatter Facebook som beboernes indbyrdes kontaktmedie. Bestyrelsens medlemmer læser som mange øvrige beboere facebook-opslag - men netop som almindelige beboere.

I særlige tilfælde vil bestyrelsen dog orientere om aktuelle projekter (fx vinduespudding, renoveringsopgaver etc.) på facebook og svare på tilhørende praktiske spørgsmål, hvis ikke det fremgår af opslag på hjemmesiden.

Velfungerende bestyrelse

Ved sidste generalforsamling blev der valgt 4 nye personer ind i bestyrelsen – to ordinære medlemmer og to suppleanter. Suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne og løser opgaver, så reelt har bestyrelsen 8 medlemmer. Samarbejdet fungerer godt på trods af trange Covid19-tider og digitale møder.

Afslutning

Til sidst er der kun at takke vicevært Brian Jørgensen for sin vedholdende indsats og Ingeniørfirmaet MOE for gode råd og godt samarbejde.

På vegne af bestyrelsen, 26. marts 2021

Lars Wilms

Ændringsforslag om overdækning af døre til terrasserne på 3. sal.

Forslag: Bestyrelsen kan tillade, at pergolaen over terrasserne på 3. sal overdækkes i op til terrassens fulde længde. Overdækningen skal udføres i et klart materiale og efter fælles retningslinier, som bestyrelsen fastsætter.

Motivation: Generalforsamlingen d. 5. oktober behandlede et forslag fra en beboer om etablering af overdækning over 2 udgangsdøre til terrassen på pergolaen, som ikke overstiger 20 cm i bredden på hver side af døren. Beslutningen blev, at der til næste generalforsamling skulle udarbejdes et ændringsforslag, der giver mulighed for at etablere overdækning i terrassens fulde længde.

Ændringsforslag om færre men større redskabsrum på 3. sal

Ændringsforslag 1: Bestyrelsens mulighed for at give tilladelse til at etablere redskabsrum på terrasserne på 3. sal begrænses til lang stok (lige husnr.).

Motivation: Generalforsamlingen besluttede d. 5. oktober 2020,

”at give mulighed for at etablere en konstruktion til opbevaring på terrasser på 3. sal med max. højde på 180 cm forudsat, at

Ejer opnår bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke

- Materialevalget matcher den øvrige træfacade
- Konstruktionen ikke er påfaldende synlig fra gadeplan
- Konstruktionen udføres håndværksmæssigt forsvarligt og med mindst mulig beskadigelse af betonfacaderne eller træklædningen/fugtmembranen
- Ejer vedligeholder konstruktionen uden udgift for ejerforeningen
- Ejer er forpligtet til at udbedre skader på fællesejendom ved nedrivning og opnå viceværtens godkendelse af udbedring
- Dybden er max. 120 cm.”

Efter besigtigelser vurderer bestyrelsen, at det kun vil være fysisk muligt at etablere et redskabsrum i overensstemmelse med ovennævnte betingelser på det terrasseareal mellem lejlighederne, som kun findes i lang stok. Navnlig vil kravet om ”ikke påfaldende synlighed fra gadeplan” ikke kunne opfyldes. Således vil bestyrelsen ikke kunne give tilladelse til etablering af redskabsrum i kort stok som beskrevet i betingelserne. Derfor foreslås bestyrelsens kompetence præciseret ved en indskrænkning til kun at gælde lang stok.

Ændringsforslag 2: Maximum for højde og dybde øges fra hhv. 180 cm og 120 cm til hhv. 210 cm og 190 cm. Redskabsrummet skal udføres efter fælles retningslinier, som bestyrelsen fastsætter for sikre overholdelse af de betingelser, som er vedtaget af generalforsamlingen d. 5. oktober 2020.

Motivation:

Bestyrelsen har inspiceret de to konstruktioner, som er opført uden godkendelse og har konstateret, at de ligger tilbagetrukket fra facaden og ikke er påfaldende synlige fra gadeplan. Således udfordrer de ikke bebyggelsens elegante fremtoning, selvom højden er 210 cm og dybden 190 cm. Hertil kommer, at rummene opleves at have en stor nytteværdi for de pågældende beboere.

VARMEREGNSKAB, - EN FORKLARING (FORTID, NUTID OG FREMTID)

Dato: 9. marts 2021

Indledning

Varmeregnskab og tilhørende priser/opkrævninger har for mange beboere givet anledning til frustrationer gennem en periode. På baggrund af 2019-tal, samt prisudvikling over fem år, har bestyrelsen foretaget en grundig undersøgelse af forholdene. Følgende er en miniguide til forklaring og forståelse, og ikke mindst et par gode råd.

Her ses indledningsvis udviklingen i de forbrugsrelaterede varmeudgifter, dvs. slutbrugerpris pr. kilowattime (KWh) inkl. moms, som de fremtræder på den enkelte beboers opkrævning/slutafregning.

VARMEPRIS 2015 - 2019	
<i>Enhedspris (opkrævet pris i kr. pr. KWh inkl. moms)</i>	
1. juni 2015 til 31. maj 2016	0,65596 kr
1. juni 2016 til 31. maj 2017	0,67391 kr
1. juni 2017 til 31. maj 2018	0,45439 kr
1. juni 2018 til 31. december 2018	0,87244 kr
1. januar 2019 til 31. december 2019	0.78598 kr

En sammenligning med andre, lignende kundegrupper og bebyggelser antyder, at vore priser er rimelige.

Bestyrelsens detaljerede gennemgang af materiale (for 2019) fra Brunata (der står for målere og aflæsninger) samt fra DEAS (foreningens administrationselskab) har ikke givet anledning til at tro, at der forekommer hverken fejl eller mangler.

Pristabellens tal er IKKE sammenlignelige med Farum Fjernvarmes (FF) officielle pristabeller. Det skyldes, at forbrugt varmeenergi, der ikke kan aflæses af de enkelte beboeres målere (f.eks. varme i depotrum, varme i opgange samt energitab fra rør) fordeles ud over alle beboere. Desuden er der faste omkostninger, som påvirker prisen i opadgående retning (f.eks. aflæsning, regnskabsudarbejdelse, opkrævning o.l.). Dette er helt almindelige forhold, som enhver boligforening oplever.

Hvorfor oplever vi stor variation fra år til år?

- Farum Fjernvarme (FF) sætter en grundpris, og da der er tale om et de facto monopol (vi kan ikke få leveret fjernvarme andre steder fra), er det meget vanskeligt at forhandle om prisen, - der dog forekommer ganske fair, som allerede nævnt. Læg dog mærke til de store forskelle, der har været over perioden 2015-2019. Man må ikke alene tage udgangspunkt i ét "billigt" år (juni 2017-maj 2018).
- Årene varierer naturligvis med kolde og varme vintre. I perioden 2015-2019 er der dog ikke ekstreme udsving.

- **Indtil nu har et regnskabsår kunnet "indeholde" fra 10 til 14 måneder!** Dette fordi Brunatas måleraflæsning (manuelt) i sagens natur ikke praktisk kan udføres præcis ved et årsskifte. Aflæsning har kunnet ligge indenfor perioden 1. december til 31 januar. De "ekstra" måneder vil således være december og januar, altså nogle af årets koldeste. Disse forhold er, sammen med basisprisen, formentlig de mest afgørende for oplevelsen af store udsving. Det er ligeledes vigtigt at være opmærksom på, at vi har haft et regnskabsår (2018) med kun syv måneder. Dette skete som følge af overgangen til regnskabsår, der følger kalenderår (lovbestemt). Det følgende år er dermed oplevet som voldsomt dyrt. - Kort og godt: Man kan ikke "bare" sammenligne ét regnskabsår med et andet.
- Jo senere på kalenderåret, DEAS udsender slutregningerne, desto større ekstraopkrævninger kan der blive tale om, fordi der vil være færre måneder tilbage til at opkræve restbeløb fra året før.
- Nedenfor ses tidstabel for afregning af varme og fastsættelse af à conto (a/c) opkrævning. Varmeåret 2016/17 vises i de tre første linier og illustrerer et normalt år. En medvirkende grund til den store ekstraregning for året 2019 er, at DEAS ikke nåede at ændre a/c opkrævningen i starten af 2019. Den løbende a/c betaling i 2019 blev fastholdt på et for lavt niveau, fordi varmeprisen var ekstraordinært lav fra FF's side for perioden 1. juni 2017 til 31. maj 2018.

<u>Dato</u>	<u>Aktivitet</u>
10. juli 2017	Måleraflæsning for perioden 1. juni 2016 til 31. maj 2017
11. aug 2017	DEAS udsender varmeregnskab for 2016/17
11. aug 2017	DEAS ændrer a/c opkrævning pr. 1. september 2017
24. maj 2018	Måleraflæsning for perioden 1. juni 2017 til 31. maj 2018
17. aug 2018	DEAS udsender varmeregnskab for 2017/18
17. aug 2018	DEAS ændrer a/c opkrævning pr. 1. september 2018 BEMÆRK! Denne a/c fastholdes frem til 1. juni 2020!
11. dec 2018	Måleraflæsning for perioden 1. juni 2018 til 31. december 2018
26. sep 2019	DEAS udsender varmeregnskab for 7 mdr. Ingen ændring af a/c-beløb.
8. jan 2020	Måleraflæsning for perioden for 1. januar 2019 til 31. december 2019
18. maj 2020	DEAS udsender varmeregnskab for 2019
18. maj 2020	DEAS ændrer a/c opkrævning pr. 1. juni 2020

Hvorfor er udgiften så forskellig fra beboer til beboer?

- Besøg i en lang række lejligheder viser, at den temperatur, man trives med, ligger på alt fra 20 til 26 grader. Med udgangspunkt i den tommelfingerregel, at forbruget stiger med 5% for hver grad, der ligger over 20 grader, er det oplagt, at der er store forskelle, selv mellem sammenlignelige lejligheder.
- Gulvvarme i baderum har altid været en energisluger. Som udgangspunkt koster det +15% på varmeregningen.
- Visse beliggenheder er mere udsatte end andre. 1. sal over en vognport (i korte stokke) afkøles nedefra af den "vindtunnel", der opstår, fordi bygningerne ligger præcis på linie. Der gives nedslag i varmeregnskabet herfor.
- Det kan konstateres, at der forekommer defekte målere flere steder i bebyggelsen. Beboere, der således betaler for lidt i forhold til deres forbrug, sender populært sagt regningen videre til alle andre. Defekte målere kan i princippet også betyde, at man betaler for meget i forhold til det faktiske forbrug.

- De fleste har termostater, der ikke fungerer optimalt i forhold til, hvad der kan opnås med mere moderne materiel.
- Meget stor forskel på forbrug af varmt vand. (Løber vandet under opvask? Lange bade? Stor familie?)

Hvad kan man selv gøre?

- Det anbefales at følge løbende op på forbruget af kWh via den individuelle måler i lejlighedens teknikrum, f.eks. hver den 1. i måneden.
- Udsiftning af traditionelle termostatventiler med nyere, programmérbare er stærkt anbefalelsesværdigt. Det kan gøres for ca. 100 kr. pr. radiator, og installationen kan nemt udføres uden brug af håndværker.
- Undgå alt for kraftig udsugning fra baderum. Der skal naturligvis være ventilation, men den kan med fordel øges under og efter bad, men reduceres derudover. Læg mærke til, at selvom døren til badeværelset er lukket, så suges der luft ind under den alligevel, hvilket i ekstreme tilfælde kan opleves som fodkulde.
- Undgå overopvarmning i jeres opgang og depotrum. Ganske vist er der tale om fællesudgifter, men hvis for mange spilder megen energi på denne måde, oplever alle beboere højere regninger.
- Pas på med varmen i gulvet på badeværelset. – Gulvet skal ikke være egentlig varmt – kulden skal bare være 'knækket'.

Hvad gør bestyrelsen nu?

Som følge af de omtalte adskillige defekte målere, men først og fremmest som følge af ny lovgivning, der pålægger skift af energi- og vandmålere, der er ældre end 9 år:

Samtlige målere i alle lejligheder vil blive udskiftet i 2021!

Opgaven varetages af Brunata, og det er forventningen, at det praktiske arbejde udføres i løbet af juni. Nærmere detaljer og tidsplan udsendes, når den er klar. Beboerne skal ikke gøre andet end lukke Brunatas montør ind.

Der vil blive tale om **fjernaflæste målere** af såvel energi- som vandforbrug. Dermed bortfalder den årlige måleraflæsning. Det vil blive **muligt for den enkelte beboer til enhver tid at tilgå oplysninger om egne tal** i Brunatas database (via gratis app eller webside), ligesom uregelmæssigheder observeres hurtigt.

Det understreges, at der ikke vil være behov for elinstallation i lejlighedernes teknikrum, idet målerne opererer med individuelle radiosendere, der kører på batteridrift.

Herefter vil regnskabsåret altid være kalenderårets 12 måneder, og de automatiske aflæsninger vil afspejle forbruget præcist fra 1. januar til 31. december.

Der vil i forbindelse med målarskiftet blive foretaget en sidste manuel aflæsning, idet "overgangsåret" 2021 i sagens natur vil byde på et regnskab, der er sat sammen af dels en "manuel", og dels en ny "digital" del. Det hele vil dog blive grundigt forklaret på slutafregningen for 2021.

Spørgsmål?

Bestyrelsen svarer gerne på spørgsmål af enhver art omkring varmekorhold. Herunder tilbydes også gode råd, deling af erfaringer og assistance til nedbringelse af den enkeltes varmekorbrug, hvis det ønskes.

Interesserede er velkomne til at henvende sig til bestyrelsesmedlem Peter Hald, tlf. 40 43 01 38.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen