

## Notat til:

Fortunen, afdelingsmødet

2. september 2022  
marvi

**Kontaktoplysninger**  
Marianne Vittrup  
Service og proceschef  
T 33 63 11 22  
marvi@kab-bolig.dk

## Redegørelse om beregninger i varmeregnskab

På det ordinære afdelingsmøde i maj 2022 lovede KAB, i forbindelse med forslag 13 at redegøre for:

1. Rabatsatser for varmeenheder (forslag 13.5).
2. Enhedspriser for varmeregnskab (forslag 13.6)

Redegørelserne følger herunder.

### 1. Reduktion af varmeenheder

**Forslag 5** lød: "Redegørelse af rabatsatser for varmeenheder. Der gives forskellige rabatsatser for varmekonsum afhængig af boligens placering, altså hvor termisk udsat boligen er. Der gives f.eks. 25% rabat for 2. sals lejligheder. Afdelingsbestyrelsen pålægges at fremlægge fuldstændig redegørelse for disse rabatsatser, dvs. hvilke rabatsatser der tildeles de forskellige lejemål. Begrundelse. Det er umuligt for den enkelte beboer at vurdere om denne bruger mere eller mindre varme end gennemsnittet. Dertil er det helt nødvendigt at kende bruttotallet for måleenheder fra radiatormålerne. Dette tal er kun tilgængeligt for 2017/18."

Redegørelse:

Forbrugsregnskabet udarbejdes af Brunata, som også har fastlagt reduktionsmetoden. Reduktionsmetoden er fastlagt efter målerfirmaets såkaldte erfaringsværdier. På opgørelserne for de boliger, hvor der gives kompensation, fremgår kompensationen – bl.a. med en teksthenvisning.

#### 7. Dine reduktioner

*Reduktion På denne ejendom gives der en kompensation for termisk udsat beliggenhed.*

*En bolig med termisk udsat beliggenhed har et større varmetab end andre på grund af sin placering i bygningen eller andre*

*bygningstekniske forhold. Du kan læse mere om emnet i bekendtgørelse nr. 563 §9, fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Kompensationen gives til de udsatte lejligheder ved at reducere i det forbrug der er registreret på varmemålerne.*

*Din reduktion for udsat beliggenhed er på 0 - 15 % i det registrerede varmeforbrug. Se afsnittet "Dine målere".*

KAB er i dialog med Brunata om muligheden for at få bruttotallet for varmeenheder tilføjet varmeregnskabet samt om at få en oversigt over reduktionerne uden persondata.

## 2. Enhedspriser for varmeregnskab

**Forslag 6** lød: "Beregning af enhedspriser for varmeregnskab. Der er tilsyneladende ikke en fast fordelingsnøgle for enhedspriserne i varmeregnskabet. Afdelingsbestyrelsen pålægges derfor at redegøre for, eller fremskaffe, beregningen af de enkelte enhedspriser. Begrundelse. Hvordan beregnes energiforbruget for varme og varmt vand ? Der er etableret gulvvarme i et, eller flere, lejemål i alt 11,7m<sup>2</sup> , hvordan er m<sup>2</sup> prisen for denne beregnet ? Gulvvarmen "optræder" første gang i 2017/18 med 8m<sup>2</sup> og 10,3m<sup>2</sup> i 2019/20. I det seneste varmeregnskab er der også tilføjet en energimåler. Hvilket forbrug måler denne, da det jo formentlig ikke kan være en radiatormåler. Og hvordan er kWh-prisen beregnet. Der er opkrævet 0,39682kr./kWh, men indkøbsprisen er 0,57544kr./kWh. Der er altså givet en rabat på 31%, hvad er begrundelsen for dette ?

Redegørelse:

Forslaget indeholder en række spørgsmål, som hermed er søgt besvaret.

Grundlæggende:

Brunata udarbejder forbrugsregnskabet. I den forbindelse opdeles afdelingens samlede udgift i en række delposter. Disse er anført på opgørelserne, for 2021 ser de spååledes ud.

## 5. Ejendommens samlede udgifter

Fjernvarmeudgift 4.542,83 MWh				2.614.124,58
<b>Udgifter i alt</b>				<b>kr. 2.614.124,58</b>
<b>Udgifterne er fordelt på denne måde:</b>				
	<i>Andele</i>	<i>Pris pr. andel</i>	<i>Subtotal</i>	<i>Total</i>
<b>Energi til varmt vand</b>				
Faste andele	2.598,1 haneandele	74,08615	192.483,22	
Målere	10.066,807 m <sup>3</sup>	28,68087	288.724,83	481.208,05
<b>Opvarmning</b>				
Faste andele	32.351 varmfordelingstal	16,48262	533.229,13	
Gulvvarme	11,7 m <sup>2</sup>	49,22115	575,89	
Energimåler	215 kWh	0,39682	85,32	
Radiatormålere	1.807.323 enheder	0,88475	1.599.026,19	2.132.916,53
<b>Udgifter fordelt:</b>				<b>kr. 2.614.124,58</b>

Fordelingen sker dels efter målinger, dels efter nogle faste fordelinger. Indledningsvis opdeles i udgiften mellem "energi til varmt vand" og "varme". Denne opdeling sker ved at omregnes det målte varmvandsforbrug til MWh, hvorved der kan ske en hovedfordeling mellem disse to poster.

Udgiftsposten "Energi til varmt vand" opdeles herefter i en post til fasteandele (haneandele) og en post til målere. Denne fordeling er en fast opdeling med 40% til haneandel og 60% til målere

Udgiftsposten til "Varme" opdeles også i flere underposter. Indledningsafsættes 25% af den samlede "varme" til faste andele. Dernæst beregnes en udgift til gulvvarmearealer, hvor der ikke er monteret målere. Dette gøres ved at sammenholde arealet, der er gulvvarme opvarmet med det areal der er opvarme med varme far radiator.

Såfremt der etableres gulvvarme i løbet af en regnskabsperiode, vægtes gulvvarmearealet i henhold til graddage. Det fulde gulvvarmeareal slår således ført igennem regnskabsmæssigt, når det har været etableret i en hel regnskabsperiode.

Gulvvarmearealer, der er målt med energimålere, afregnes i forhold registreringerne på målerne. Afregningsprisen fastsættes ved at beregne en brutto MWh-pris på baggrund af fjernvarmeforbruget og fjernvarmeudgiften. Men da fjernvarmeudgiften også indeholder faste priselementer og da gulvvarmearealer også indgår i de respektive lejermåls varmfordelingstal, reduceres MWh-pris med 30% inde afregning af målerforbrug. De disse 3 første poster under varmeudgift er beregnet fra trækkes de den samlede varmeudgift og resten fordeles radiatormålerenheder.