

istaNyt

**Helt på det rene med GDPR**

Hvad må man, og hvad må man ikke. Spørgsmålene har været mange siden GDPR blev indført.

Læs side 2

**Plus Bolig tog kampen op med Aalborg Varme**

Vores job er at sikre den billigste varme til vores lejere, og det har vi gjort.

Læs side 6

**ista cykler for bæredygtigheden**

Med cyklen behøver jeg ikke tage højde for hverken trafik-kaos eller parkeringsproblemer.

Læs side 8

Få helt styr på energieffektiviseringsdirektivet

EU's energieffektivitetsdirektiv, oprindeligt vedtaget da Danmark sidst havde formandskabet for EU, er netop blevet revideret og moderniseret. Derfor har istaNyt talt med Niels Ladefoged, der sidder på EU Kommissionens kontor for energieffektivisering. Han fortæller om EED, om målene og om, hvad det betyder for lejerne.



Niels Ladefoged, EU Kommissionens kontor for energieffektivisering.

Hvorfor lavede man et nyt energieffektiviseringsdirektiv, hvad betyder det for lejerne, hvordan går det med implementeringen med mere? For at blive klogere på det og meget andet, der vedrører det nye EED, har istaNyt interviewet Niels Ladefoged, der har arbejdet med energi hele sin karriere, og som i dag sidder lige der, hvor beslutningerne træffes, nemlig i EU Kommissionens Energy Efficiency Unit – eller kontor for energieffektivisering.

» Energieffektiviseringsdirektivet betyder, at man som forbruger kan få mere styr på sin varme-regning.

Faktisk begyndte Niels Ladefoged sin karriere i Energistyrelsen, hvor han arbejdede med energibesparelser. Han har arbejdet på Kontoret for vedvarende energi, været en del af kommissionens generaldirektorat for miljø, og han har været rådgiver for Connie Hedegaard, da hun var klimakommissær. Siden 2015 har han været en del af EU Kommissionens kontor for energieffektivisering.

Hvorfor har man lavet et nyt energieffektiviseringsdirektiv?

Energieffektivitetsdirektivet fra 2012 fokuserede på at levere vores målsætning om at spare 20% af energien i 2020. I dag er der brug for at se længere frem og sætte nye mål for det kommende årti. De tre hovedelementer i revisionen er nye mål for 2030 – på 32,5% energieffektivitet, en forlængelse af det årlige energibesparelseskrav samt klarere regler i forhold til måling og afregning, især i bygninger med fjernvarme eller kollektive varmesystemer.

Hvad betyder det nye energieffektiviseringsdirektiv for lejerne?

Konkret betyder det, at man som lejer vil få ret til at modtage forbrugsinformationer mindst

Fortsætter på side 3

Nye EU-krav: Snart skal alle målere fjernaflæses



Målere og varmefordelingsmålere, der installeres efter oktober 2020, skal være fjernaflæste, og regnskaberne skal fremadrettet rumme informationer om bl.a. tidligere års forbrug, priser, CO₂-udledning med mere.

Læs på side 3



Benny Mathiesen. Foto: Nils Holm.

Branchens store samtaleemne igennem den senere tid har været EED version 2.0. Hvad kommer det helt konkret til at betyde for dagligdagen hos administratorerne, hos lejerne og hos os i ista?

I dette nummer af istaNyt har vi taget tyren ved hornene. Vi har valgt at spørge Niels La-defoged, der sidder lige der, hvor beslutningerne træffes, nemlig i EU Kommissionens kontor for energieffektivisering om, hvorfor man mente, der var behov for et nyt energieffektiviseringsdirektiv, hvad det betyder for lejerne, hvordan det går med implementeringen og meget mere. Han fortæller bl.a., at hvor energieffektivitetsdirektivet fra 2012 fokuserede på at levere en målsætning om at spare 20% af energien i 2020, er der i dag brug for at se længere frem og sætte nye mål for det kommende årti. De tre hovedelementer i revisionen er: Nye mål for 2030 på 32,5% energieffektivitet, en forlængelse af det årlige energibesparelseskrav samt klarere regler i forhold til måling og afregning, især i bygninger med fjernvarme eller kollektive varmesystemer.

Hos ista har vi naturligvis også forholdt os til den nye EED-lovgivning. I dag er over 75% af istas portefølje fjernaflæste målere, og vi har udviklet en app, så forbrugsdata kan aflæses dagligt. For selv om vi stadig venter på, at kravene kommer fra de danske myndigheder, er der udarbejdet en vejledning fra EU, og vi ser allerede licitationer, hvor fremtidens krav til hyppig information er beskrevet.

I istas nye system kan forbrugerne ud over kvartalsinformationer få vist dagsforbruget og månedsforbruget på istas app samt se, hvor mange penge, man har brugt på varme i år i forhold til sidste år – og dermed om a conto-beløbet, man har indbetalt, holder. Herudover kan lejere såvel som administratorer følge med i og måske ændre forbrugsmønstre, så man undgår store ekstraregninger.

Der er ingen tvivl om, at ista er ”first mover” på den front, og kun fantasien sætter i princippet grænserne for, hvad systemet kan bruges til i fremtiden. Også det kan du læse mere om andetsteds i dette nummer af istaNyt.

GDPR – persondataforordningen – har naturligvis også været meget omtalt igennem det seneste år – ikke bare i vores branche men i samfundet generelt, og i ista har vi på både nationalt og internationalt plan sikret, at vi lever op til alle krav på den front. Det fortæller vi også mere om på de følgende sider.

For ista har ADE også spillet en vigtig rolle ikke mindst i det seneste år. For vores mål er at hjælpe boligselskaberne med at drive en effektiv og fremtidssikret virksomhed, og som vi ser det, er ADE helt klart et af de allerbedste værktøjer til det. Vi kan se, at boligselskaberne sparer såvel ressourcer som omkostninger, når de indfører ADE, og det hjælper dem til at opnå deres målsætning om at undgå huslejestigninger. Derfor ser vi en stor fremtid for ADE i den danske boligsektor. ADE kan nemlig optimere driften, og sikre at opgaverne udføres rationelt og uden fejl.

Sidst men ikke mindst kan jeg fortælle en lille historie, der ligger meget fint i tråd med istas holdning til bæredygtighed. For da en af vores varmeaflæsere, Stefan Hansen, for et halvt års tid siden kom til os med ideen om at cykle rundt i Københavns gader frem for at køre i bil, sagde vi naturligvis straks ja. Stefan har nu fået en flot ista elcykel, og han er super glad for den. Den sparer ham tid, fordi han ikke holder i lange køer i det københavnske bilkaos, og det er godt for miljøet. Stefan kan du også møde i istaNyt.

Jeg håber, at du tager godt imod dette nummer af istaNyt og ønsker dig god læselyst!

Benny Mathiesen
Adm. direktør

PS: Har du ros eller ris, en god idé til magasinet eller til ista, vil jeg sætte pris på at høre fra dig på benny.mathiesen@ista.dk

Helt på det rene med GDPR

”Vi modtager kun de data, der er relevante for regnskabet”. Det siger istas tekniske chef, Jens Lunding.



ista har én fælles data-behandlingsaftale, der er underlagt EU-lovgivningen, og som gælder i alle lande.

Hvad må man, og hvad må man ikke. Spørgsmålene har været mange siden persondataforordningen (GDPR) blev indført for lidt over et år siden, og ikke underligt har der også blandt istas kunder; administratorer og lejere været en vis usikkerhed omkring de data, der sendes til ista.

”Helt overordnet har vi et datafilter, der sørger for, at vi kun modtager de data, der er relevante for regnskabet. Herudover får vi en melding, hvis der er fejl på måleren”. Det fortæller istas tekniske chef, Jens Lunding.

Men GDPR har naturligt nok ført til en række henvendelser siden indførelsen. ”Det er bl.a. lejere, der gerne vil vide, hvilke af deres data vi behandler. Men det er faktisk administrator, hvor lejereren er kunde, der skal svare på det. Administratoren kan så henvende sig til os”, siger Jens Lunding.

Andre henvendelser går på, at man som lejer ikke har givet tilladelse til at der indsamles data. ”Men det skal de heller ikke. Der er en forpligtelse i forhold til administrator om, at der skal laves regnskaber, derfor må der indsamles data uden samtykke”, forklarer Jens Lunding.

International databehandling

I øvrigt fortæller Jens Lunding, at ista på europæisk plan har kunder med samlet set 12,5 mio. lejemål. ”Fordi vi på koncernniveau behandler så store mængder data, har vi én fælles databehandlingsaftale, der indgås med alle istas kunder. Aftalen er underlagt EU-lovgivningen i alle lande, og vi har naturligvis haft advokater fra alle de repræsenterede lande – herunder også danske advokater – til at se aftalen igennem og sikre, at den lever op til nationale standarder”.

Ydermere fortæller Jens Lunding, at relevante, internationale datarevisorer løbende tjekker op på istas behandling af digitale data.

”Men har lejere såvel som administratorer spørgsmål til GDPR, eller er de usikre på, hvordan de er stillet i GDPR-sammenhæng i forhold til ista, er de altid velkomne til at kontakte os”, slutter Jens Lunding.

istaNyt udgives af ista Danmark A/S

Borupvang 5B, 2. sal, 2750 Ballerup, tlf. 7732 3232, www.ista.dk

Ansvarshavende redaktør: Benny Mathiesen

Redaktion og layout: External Marketing

Tekst: Radius-PR

Tryk: Mohrdieck Tryk • Oplag: 10.000

Artiklerne i bladet afspejler ikke nødvendigvis istas holdning. Det er tilladt at gengive bladets artikler – helt eller delvist – med tydelig kildeangivelse.

2030

Det nye energieffektivitetsmål for 2030 er på 32,5%. Alle EU medlemslande skal bidrage til målet med energibesparelser og -tiltag.

Forsat fra forsiden

en gang om måneden såfremt ens fjernvarme-måler eller fordelingsafregningsmåler kan fjernaflæses. Det betyder, at man som forbruger kan få mere styr på sin varmeregning. Samtidig skal ikke-fjernaflæselige målere over tid erstattes med fjernaflæselige målere, så alle forbrugere kan få gavn af den hyppigere information. Den information skal i øvrigt være letforståelig, indeholde oplysninger om CO₂-aftryk, sammenligninger med andre forbrugere, klagemuligheder mm.

Direktivet lægger op til, at man anvender varmeenergimålere alternativt varmfordelingsmålere. Betyder det, at alternative metoder ikke længere kan anvendes f.eks. CO₂-måling eller afregning ved hjælp af temperaturmåling?

Som udgangspunkt skal individuelle varme-målere anvendes, medmindre det ikke er teknisk muligt eller omkostningseffektivt. Alternativt skal fordelingsafregningsmålere anvendes med samme forbehold. Er det heller ikke muligt eller omkostningseffektivt, ja så kan alternative metoder tages i brug. I bygninger, hvor alternative systemer allerede er installeret, vil det dog ikke altid være omkostningseffektivt at skifte system, hvis det eksisterende system allerede på anden vis sikrer, at beboerne tilskyndes til at bruge energien fornuftigt.

I hvor høj grad forventer du, at Danmark og de øvrige EU-lande implementerer direktivet?

Vi forventer selvfølgelig at Danmark fuldt ud implementerer direktivet – det har Danmark såvel som alle medlemslande en juridisk bindende pligt til, og alle medlemslande har implementeret direktivet, omend med visse ”huller” hist og her – de huller forsøger vi at lukke i dialog med medlemslandene. Overordnet set går det fremad, også i forhold til de lande, der ikke har tradition for fordelingsafregning i etageboliger. En af fordelene ved revisionen af direktivet er, at det er blevet klarere for alle, hvad der forventes – reglerne er simpelthen blevet gjort klarere og mere entydige, end de var i den første version.

Hvilke konsekvenser vil der være for lande, der ikke indfører det i forhold til planen?

Kommissionen er stadig i dialog med alle medlemslandene – også Danmark – om implementeringen af diverse aspekter af energieffektivitetsdirektivet fra 2012. I enkelte tilfælde har vi rejst sager for domstolen, og der kan komme flere til.

” Alle medlemslandene vil skulle bidrage til 2030-målet ved at vedtage energibesparelser og -tiltag.

Hvor langt er Danmark generelt på energieffektiviseringsområdet?

Danmark har traditionelt set været rigtig godt med på dette område, men i lyset af klimaaftalen fra Paris og de nye 2030 mål kan ingen lande tillade sig at hvile på laurbærene. I Danmarks udkast til en national energi- og klimaplan for det næste årti lægges der op til en betydelig stigning i energiforbruget i 2030, selvom Danmark var med til at stemme for, at energiforbruget skal falde kraftigt i EU samlet set. Blandt andet derfor vedtog Kommissionen i juni en henstilling til Danmark, om at man væsentligt øger sin ambition om reduktion af energiforbruget i 2030, og at man foreslår mere ambitiøse politikker og foranstaltninger i den endelige plan, der skal ligge klar inden udgangen af 2019. Dette er navnlig vigtigt set i lyset af den danske beslutning om at afskaffe den nuværende energispareordning efter 2020.

Hvad betyder det, at det nu er en dansker, Ditte Juul Jørgensen, der sidder på posten som nyudnævnt generaldirektør for Generaldirektoratet for Energi?

Det betyder i hvert fald, at antallet af danskere i generaldirektoratet bliver én større – men vi kan stadig tælles på én hånd! Men principielt set betyder nationaliteten af Kommissionens

embedsmænd ikke noget, vi arbejder alle for hele Europas fælles bedste – ikke kun for vores egne hjemlande.

Er der fortolkningsmuligheder i direktivet?

Reglerne er blevet væsentligt klarere og mere entydige, men der er stadig rum for fortolkning og misforståelser. Derfor har Kommissionen udarbejdet en detaljeret henstilling vedrørende fortolkning og implementering af bestemmelserne om måling og afregning. Hensigten er at skabe en fælles forståelse af, hvad der forventes, hvad der virker bedst osv. Vi håber selvfølgelig, at medlemslandene vil tage højde herfor, når de indretter deres nationale lovgivning efter at opfylde direktivets bestemmelser.

Der står, at energieffektiviseringsdirektivet skal være implementeret i oktober 2020. Forventer du, det holder?

Ja, det gør jeg da – selvom der erfaringsmæssigt ofte er lande, der bliver lidt forsinkede. I de tilfælde skal Kommissionen dog nok venligt men bestemt minde dem om det.

Hvordan er sondringen mellem walk-by, drive-by og 100% fjernaflæste målere i direktivet? Accepteres drive- og walk-by som fjernaflæste målere, og skal de leve op til samme krav?

Direktivet lader det være op til medlemslandene at beslutte om walk-by eller drive-by løsninger skal betragtes som fjernaflæselige eller ej. Hvis de gør det, skal beboere i bygninger med sådanne systemer også gives månedlige forbrugsoplysninger. I modsat fald vil de skulle gøres fjernaflæselige inden 2027.

Det nye energieffektivitetsmål for EU i 2030 er på 32,5% med en opadgående ændringsklausul frem til 2023. Hvad betyder det konkret for kunderne?

Det betyder, at alle medlemslandene vil skulle bidrage til det mål ved at vedtage energibesparelser og -tiltag. Det kan være tilskudsordninger, afgifter, informationskampanjer, lovmæssige krav osv. Hvert land laver sin egen plan under hensyntagen til de nationale prioriteter og rammevilkår.



Nye EU-krav:

Snart skal alle målere fjernaflæses

Målere og varmfordelingsmålere, der installeres efter oktober 2020, skal være fjernaflæste, og regnskaberne skal fremadrettet rumme informationer om bl.a. tidligere års forbrug, priser, CO₂-udledning med mere.

Målere og varmfordelingsmålere, der installeres efter 25. oktober 2020, skal være fjernaflæste. Det er budskabet i den nye version af EU's Energi Effektiviserings Direktiv (EED), der trådte i kraft 25. december 2018.

Fra 25. oktober 2020 stilles endvidere krav til regnskaberne såvel som til forbrugerinformation, der skal være baseret på, at de faktiske forbrugs- og varmfordelingsmålinger skal kunne tilgås slutbrugerne mindst kvartalsvis efter anmodning. Hvis slutbruger har valgt elektronisk fakturering skal forbrugs- og varmfordelingsmålingerne kunne tilgås to gange om året.

Fra 1. januar 2022 stilles der krav om at regnskaber og forbrugsinformation skal tilgås slutbrugeren mindst en gang om måneden f.eks. via push beskeder eller e-mail. Oplysningerne kan stilles til rådighed via internettet og opdateres så ofte, som det kan lade sig gøre i forhold til målere og systemer.

Herudover fastslås det, at de målere og varmfordelingsmålere, der allerede er installeret, og som ikke kan fjernaflæses, enten skal gøres mulige at fjernaflæse, eller de skal udskiftes med fjernaflæste enheder inden 1. januar 2027.

Som tidligere er der også i det nye EED krav til, at udskiftningen af målerne skal være teknisk mulig og omkostningseffektiv.

De danske myndigheder har dog endnu ikke beskrevet, hvordan direktivet præcist skal implementeres. Når der er nyt i den sag, informerer vi naturligvis straks.

Ifølge det nye EED skal regnskabet indeholde:

- Historisk forbrugsinformation. Sammenligninger af forbrugers energiforbrug med forbruget i samme periode året før.
- Information om brændselsmix. Bl.a. oplysninger om drivhusgasemissioner (CO₂ udledning).
- Nuværende aktuelle (energi-) priser og forbrug.
- Sammenligning med en normal gennemsnitsforbruger.
- Regnskabet skal kunne være elektronisk.



ista i nyt domicil

”Vi sparer energi, får et bedre indeklima og medarbejderne får bedre og mere moderne arbejdsforhold”. Det fortæller adm. direktør Benny Mathiesen om det nye domicil, som ista flyttede ind i 1. oktober.

istas nye kontorer og lager ligger godt 300 meter fra det tidligere, og derfor går det ikke ud over medarbejdernes transporttid. Samtidig skete flytningen uden hastværk, og kunne tage den tid, det tog.

”Ejendommen, vi boede i tidligere, er udviklet til Clorius, der også havde regulering og ventiler i porteføljen. Derfor var det blevet for stort, og da vi samtidig fik mulighed for at flytte i mere energirigtige lokaler, hvor vi har fået et mindre strøm- og varmemeforbrug, ligesom det er en mere kontorrigtig ejendom med bedre varme-, akustik- og lysforhold for medarbejderne, var der reelt ikke noget at betænke sig på”, lyder det fra Benny Mathiesen.

**istas nye adresse er:
Borupvang 5B, 2. sal, 2750 Ballerup**



ista Danmark bliver grønnere

istas nye servere sparer hvert år fremadrettet miljøet for op imod 88.000 kWh, hvilket svarer til 14 ton CO₂ om året. ista arbejder nemlig løbende på at drive en så miljøvenlig virksomhed som overhovedet muligt, og derfor har vi udskiftet vores eksisterende 20 servere med tre ultramoderne og energibesparende servere og dataopbevaringsenheder.

ADE har ramt spot on

”Vi må bare sige, at vi har ramt plet. Timingen omkring lanceringen af ADE (Automatic Data Exchange) har været super. Særligt hos de almenyttige boligselskaber, som lige nu er under pres i forhold til at optimere boligadministrationsomkostninger og sørge for, at huslejen ikke stiger. De leder med lys og lygte efter værktøjer, der kan være med til at sikre den rationalisering, som både beboere og det offentlige ønsker, og ADE er et væsentligt værktøj til at opnå dette”. Det siger Torben Mathiasen, direktør i Varmekontrol.



ADE sparer boligselskaberne for en masse manuelle processer og mindsker risikoen for fejl i udveksling af data.

Således har boligselskaber som FSB, DAB, BOSJ og Himmerland i dag taget ADE til sig, og ista forventer i 2020 at runde de 100.000 lejligheder, der automatisk dataudveksler via ADE.

”ADE er en service, der er nødvendig, hvis man ønsker at overholde de nuværende og kommende lovkrav.

ADE kan optimere driften og sikre at opgaverne udføres rationelt, så man ikke længere skal udføre dobbeltarbejde. Samtidig kan ADE ikke mindst være med til at sørge for, at boligselskaberne overholder kravene i forbindelse med GDPR-lovgivningen. Har et boligselskab 20.000 lejligheder, har de hidtil gennemsnitligt skulle

kontakte ista 20 gange om dagen med flytte-meddelelser. Med ADE får ista automatisk information om en flytning det øjeblik, den registreres i boligselskabets administrations-system, og ista ændrer straks bl.a. koder til online forbrugsvisninger og app, så nye lejere ikke har adgang til tidligere lejeres data.

ista startede allerede med planlægning og udvikling af ADE for 9-10 år siden i forbindelse med en licitation, men de seneste to-tre år er der for alvor sat turbo på udviklingen. Bl.a. har man etableret et samarbejde med EG Bolig, som betyder at alle EG Bolig-brugere har mulighed for at benytte sig af automatisk dataudveksling.

”Jeg er overbevist om, at alle vores EG Bolig-brugere får ADE. Ikke mindst efter at EU har præsenteret de nye EED2-regler, der omfatter langt hyppigere regnskaber, og derfor bliver det ganske enkelt nødvendigt at have en automatisk og hurtigere dataudveksling”.

Torben Mathiasen fortæller, at han ser en klar tendens til, at boligselskaber, der selv udarbejder regnskaber eller går med tanker om at begynde på det, skrinlægger det pga. de skærpede lovmæssige krav til visualisering af nuværende og tidligere års forbrug, samt kravene til udarbejdelse af 2- eller 4-årige varmeopgørelser. I stedet vælger de istas ADE-løsning.

”Boligselskaberne sparer ressourcer, og det bliver ikke mindre vigtigt i takt med, at der stilles flere og flere krav, der kræver en specialviden. Derfor ser vi en meget fornuftig fremtid for ADE. Det er en service, der allerede er nødvendig, og som ikke er til at komme uden om, hvis man ønsker at overholde de nuværende og kommende lovkrav”, slutter Torben Mathiasen.



ista har besteget bjerget og går i front inden for udvikling af produkter og services, der går hånd-i-hånd med den nye udfordring, nemlig energieffektiviseringsdirektivet.

ista er ”first mover”

”Udviklingen er gået meget hurtigere end forventet. I dag er over 75% af istas portefølje fjernaflæste målere, vi har udviklet en app, hvor dagsforbruget kan aflæses og vi har udviklet et system, hvor kun fantasien sætter grænser for mulighederne”, siger adm. direktør i ista, Benny Mathiesen.

I 2010 satte ista sig et mål om at 50% af porteføljen skulle bestå af fjernaflæste målere i 2018. Målet satte man sig for at imødegå de EU-krav om hyppige afregninger, man kunne forudse ville komme. ”Men udviklingen er gået meget hurtigere end forventet”, fastslår istas adm. direktør Benny Mathiesen. I dag består over 75% af istas portefølje således af fjernaflæste målere med radiomoduler. ”Og udviklingen er faktisk sket organisk i takt med at målerne skulle skiftes”.

”Vi har haft en stor tilgang af såvel mindre ejendomme som almene boligselskaber over de seneste tre-fem år, og ikke mindst den almene sektor har virkelig ydet en indsats i forhold til at forberede sig på de nye EU-krav om, på anmodning eller ved elektronisk fakturering, at kunne levere kvartalsoplysninger til forbrugerne allerede fra 2020”.

Benny Mathiesen understreger, at man stadig venter på, at kravene kommer fra de danske myndigheder, men at der allerede er udarbejdet en kravs-vejledning fra EU. ”Vi ser allerede licitationer, hvor fremtidens krav er beskrevet, og hvor vi som virksomhed skal leve op til dem”.

Ud over at tre fjerdedele af istas radiatormålere er fjernaflæste, ser man også en stor stigning i antallet af vandmålere med radiomoduler. ”Det betyder, at alle målere sammen kan aflæses over det nye system, så forbrugerne ud over kvartalsinformationer også kan få vist dagsforbruget og månedsforbruget på istas app samt se, hvor mange penge, de har brugt på varme i år i forhold til sidste år – og dermed om a conto-beløbet, der er indbetalt, holder”, forklarer Benny Mathiesen.

ista er ”first mover”, når det gælder app'en og det går rigtig fint hånd-i-hånd med det nye energieffektiviseringsdirektiv, der stiller krav om øget forbrugerinformation.

Forbrugsmønstre kan ændres

Med hyppigere forbrugsopgørelser får lejere såvel som administratorer mulighed for at ændre forbrugsadfærdsmønstre i tide. Lejeren risikerer ikke at få en stor ekstraregning, og ejendommens administration kan lave en anbefaling f.eks. om at man bør hæve a conto-beløbet, så den kommer tættere på den reelle afregning, så beboeren dermed ikke får en kedelig økonomisk overraskelse.

”En anden fordel er i øvrigt også, at man som administrator/ejer løbende kan følge med i, om en lejlighed opvarmes, som den skal, så man undgår fremtidige fugtproblemer”, lyder det fra Benny Mathiesen, der ser endnu flere fordele. ”Med det radiobaserede system kan vi også overvåge for lækager på vandmålere, vi kan funktionsovervåge røgalarmer samt opsætte temperaturmålere i opgang, teknikrum og i lejligheder”.

”I dag består over 75% af istas portefølje således af fjernaflæste målere.

Ydermere har ista skabt ADE (Automatic Data Exchange), der sikrer at al dataudveksling mellem administrator og ista foregår helt automatisk én gang i døgnet. Dermed spares tid hos såvel administrator som hos lejer og hos ista, risikoen for fejl minimeres og leveringstiden forbedres betragteligt.

Sådan tegner fremtiden sig

Spørger man Benny Mathiesen, hvad fremtiden bringer inden for fjernaflæste målere, fortæller han, at ista bl.a. er klar til at sende push-beskeder via app'en, så snart myndighederne har fastlagt kravene.

”Ellers er det faktisk kun fantasien, der sætter grænser for, hvad systemet kan bruges til. Funktionsovervågning af røgalarmer og lækagealarmer, men også alarmer, der registrerer hvis vinduet eller døren står åben i en lejlighed og en række andre tryghedsskabende foranstaltninger”. Og Benny Mathiesen slutter af med at fortælle, at det ikke er dyrt for hverken lejere eller administrator. ”Systemet har de jo. Det handler bare om at koble flere funktioner på det”.



Varmeforsynings-selskaberne må ikke stille krav om direkte afregning

ista Danmark A/S har bedt advokat Lars Høj Andersson fra advokatfirmaet Mazanti-Andersen Korsø Jensen om en juridisk vurdering af varmforsynings-selskabers mulighed for over for slutbrugeren at stille krav om direkte afregning over for denne som betingelse for levering.

Konkluderende vurderes:

”Der er ikke i målerbekendtgørelsen hjemlet en ret for kollektive forsynings-selskaber til at kræve, at der opsættes afregningsmålere i de enkelte boligenheder, således at afregningen af varmeforbruget kan ske direkte over for den enkelte boligenhed i stedet for samlet afregning over for ejendommens ejer, såfremt ejendomsejer har valgt, at afregning skal ske ved en varme-fordelingsmåling.

Idet kollektive forsynings-selskaber er forpligtet til at levere fjernvarme til de aftageberettigede, vurderes det at være i strid med tilslutningsbekendtgørelsen, såfremt det kollektive forsynings-selskab, som er underlagt en pligt til at levere fjernvarme til den aftageberettigede, afviser en sådan levering alene med henvisning til, at ejeren af en ejendom kun vil opsætte én afregningsmåler for ejendommen”.

Plus Boligs 145 ungdomsboliger skal stå færdige i 2020. ”At vi ikke kunne få en aftale med Aalborg Varme før betyder, at vi nu skal lave om på byggeriet, fordi fjernvarmen skal ind på grundplan. Den regning, er der ingen der tager for os”, siger direktør i Plus Bolig, Mette Bach Kjær.



Plus Bolig tog kampen op med Aalborg Varme:

Vi vil selv bestemme, hvem vi samarbejder med

”Vi vil selv have indflydelse på vores valg. Vores job er at sikre den billigste varme til vores lejere, og det har vi gjort”. Det siger direktør Mette Bach Kjær fra Plus Bolig i Aalborg. Boligselskabet tog kampen op med Aalborg Varme A/S, der tog loven i egen hånd, og det har sparet beboerne for over 1,4 mio. kr. over de kommende 10 år.

”Min vigtigste opgave er at sikre, at vores beboere sidder så billigt som muligt inden for de rammer, der er fastlagt. Derfor vil vi selv have indflydelse på, hvilken energiform, vores ejendomme skal have samt på, hvordan energien i vores ejendomme skal afregnes”. Det fastslår direktør i Plus Bolig i Aalborg, Mette Bach Kjær. Plus Bolig ønsker således, at der etableres

én fjernvarmehovedmåler, og herefter ønsker man selv at stå for afregning af beboerne via et fordelingsregnskab baseret på egne energimålere monteret i lejlighederne.

”Ingen bryder sig om et monopol. Det er som at købe fredagslik, og samtidig få at vide, at du ikke må tage det, du bedst kan lide, men at du

skal tage det, butikken helst vil sælge”. Netop derfor blev Mette Bach Kjær også meget provokeret, da hun så det brev, boligforeningen havde modtaget tilbage i september 2017 fra Aalborg Varme om, at de fremadrettet ville installere hovedmålere i alle lejligheder i ny-byggerier frem for som hidtil blot installere én hovedmåler i ejendommens teknikrum.

Mette Bach Kjær takkede nej, og svaret var, at rettede man ikke ind, kunne Plus Boligs ejendom ikke få leveret fjernvarme.

Pligt til at levere varme

”Det er jo lidt som at vælge mellem pest eller kolera, og det er tilmed ulovligt. Fjernvarmeværkerne har ifølge lovgivningen pligt til at levere fjernvarme, hvor det er muligt”, lyder det fra Mette Bach Kjær. Ydermere har Aalborg Varme ifølge målerbekendtgørelsen ingen lov-mæssig ret til at kræve afregningsmålere i hver enkelt lejlighed.

Hendes nordjyske stædighed og hendes konkurrencegen blev aktiveret, og Plus Bolig og Mette Bach Kjær valgte derfor at tage kampen op mod Aalborg Varme.

”Aalborg Varme gav os et ultimatum uden lov-hjemmel. Vi står som bygherre af de 145 ungdomsboliger, der er tale om. Det er os, der betaler gildet, så har vi vel også retten til at bestemme”, fastslår Mette, der klart føler sig ramt af uretfærdigheden. For hun er ikke i tvivl om, at den ordning, som Aalborg Varme



Direktør i Plus Bolig Mette Bach Kjær er tidligere fodboldspiller på eliteplan, og det var bl.a. det konkurrencegen og vinderinstinkt sammenhold med en stor retfærdighedssans, der kom til udtryk, da hun tog kampen op med Aalborg Varme A/S.

præsenterede, ville blive dyrere for lejerne på den lange bane.

Lejerne ville få ekstraregning

Således vil fjernvarmen ifølge den nye ordning koste mellem 2.500 og 5.000 kr. i tilslutningsbidrag pr. hovedmåler pr. lejlighed alt efter, hvilken type lejlighed, der er tale om, hvor man tidligere betalte for én hovedmåler ind til ejendommen. Herudover skal hver lejer over varmeregningen betale en abonnementsafgift (lejeafgift pr. måler) på 1.250 kr. om året. Det betyder, at når udgiften til et fordelingsregnskab trækkes fra, bliver den årlige netto merudgift for den enkelte lejer ca. 1.100 kr. Nogen lunde det samme som det koster at købe en bimåler – som altså er en engangsudgift.

”Det vil betyde en forøgelse af huslejen for den enkelte beboer, og det vil betyde, at de penge, vi som nonprofit-virksomhed skal betale ekstra i tilslutningsbidrag, enten vil blive lagt på huslejen, eller de vil gå fra eksempelvis indkøb af vaskemaskiner eller andet. Vi skal ganske enkelt have et sted at placere merudgiften, og vi har i forvejen udfordringer nok med at hol-

de os inden for de økonomiske rammer, der er fastsat”, siger Mette Bach Kjær, og hun fastslår, at for de 145 boliger, der i første omgang er tale om, vil ekstraudgiften ligge på lidt over 1,4 mio. kr. over 10 år, og at lejerne ikke får nogen merværdi for pengene.

” Vores job er at sikre den billigste varme til vores lejere, og det har vi gjort.

Vil selv kunne vælge leverandør

Hun er i øvrigt ikke uenig i, at direkte afregning har mange fordele. Som Aalborg Varme skriver i deres brev: ”Bl.a. vil man med et direkte kundeforhold kunne give den enkelte kunde et større incitament for at udnytte varmen bedre”.

”Det er jeg enig i. Vi vil bare selv beslutte, hvem der leverer målere og regnskaber. Samtidig lover Aalborg Varme, at hver enkelt kunde kan

følge sit forbrug online. Men det kan de allerede via istaonline og via istas app, hvor man kan se forbruget i forhold til årene før, så man kan nå at reagere, hvis det stiger.

Mette Bach Kjær føler, hun har været oppe imod nogle store muskler i denne sag, og derfor var hun endnu mere glad, da hun i marts/april 2019 endelig fik tilsagn om, at Plus Bolig nu med en lille forsinkelse kan få leveret fjernvarme – og få målt den via én hovedmåler.

Plus Bolig er i øvrigt en del af ”Bo i Nord”; en sammenslutning af boligselskaber i Nordjylland. Dem har Mette Bach Kjær naturligvis informeret om sagen, ligesom hun afslutningsvis fortæller, at hun er blevet kontaktet af flere boligadministratorer i Aalborg, der er interesserede i at høre nærmere.



ista bliver hørt

”Generelt gør vi meget for løbende at informere vores kunder; administratorer og lejere om problemstillinger, lovændringer eller andet, der kan have indflydelse på deres hverdag og drift. Vi søger ganske enkelt hele tiden at varetage vores kunders interesse”. Det fortæller Peter Lysdahl, afdelingschef i ista.

Senest sendte ista en orienteringsskrivelse ud til sine kunder efter både dagspressen og TV2 havde fortalt, at en række fjernvarmeverker i Danmark satte prisen op, fordi det såkaldte grundbidrag faldt væk.

ista informerede derfor sine kunder, fordi de kunne komme til at stå i en situation, hvor mange af deres lejere ville få en tillægsbetaling for deres varme, hvis ikke lejerne a conto-betaling blev reguleret i forhold til prisstigningen. Det ved vi af erfaring giver mange lejerhenvendelser, som kunne undgås.

”Vi fik mange tilbagemeldinger fra kunder, der var glade for informationen”, fortæller Peter Lysdahl. ”Så ved at informere kunne vi hjælpe vores kunder og imødekomme dem. Med andre ord: Når vi hos ista opdager en problemstilling, der har betydning for vores kunder, informerer vi dem straks”, slutter Peter Lysdahl.



Peter Lysdahl, afdelingschef i ista.

ista cykler for bæredygtigheden

Stefan Hansen har været aflæser hos ista i 14 år. Før jul foreslog han istas ledelse at skifte den traditionelle aflæserbil ud med en ista-elcykel, og siden februar har Stefan således kørt København tyndt på sin strålende blå ista-cykel.

”Det er bæredygtigt, det sender et fint signal om virksomhedens værdier, og så kommer jeg meget hurtigere frem i dagligdagen”, fortæller Stefan. Faktisk mener han, at han sparer en til halvanden time om dagen, hvor han ellers ville have siddet i trafikkaos. ”Og det betyder, at jeg rent faktisk meget mere præcist kan fortælle vores kunder, hvornår jeg er fremme, for med cyklen behøver jeg ikke tage højde for hverken trafikkaos eller parkeringsproblemer”.

” Med cyklen behøver jeg ikke tage højde for hverken trafikkaos eller parkeringsproblemer.

Stefan fortæller, at han har kørt godt 800 km på sin ista-cykel siden februar, og han anbefaler gerne andre at gøre det samme. ”Og så er det da sjovt, at jeg ligefrem bliver stoppet af andre, der cykler rundt på Christiania-cykler, fordi de bare synes, min blå ista-cykel er super cool”, slutter Stefan Hansen, der ikke et øjeblik fortryder sin beslutning om at cykle rundt i byen frem for at køre i bil.

Stefan Hansen har skiftet firmabilen ud med cyklen.
Foto: Nils Holm.

