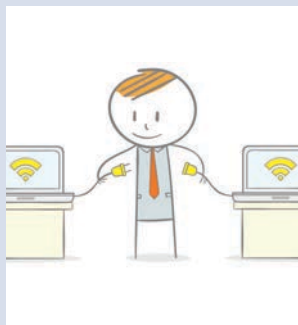


istaNyt



Spar på administrationen

Med et nyudviklet ADE-system vil ista reducere administrationstiden og lette arbejdet i boligselskaberne.

Læs side 2



Optimér energiforbruget

Boligforeningerne skal følge forbruget med kortere og kortere intervaller. Derfor har ista udviklet Minute-View, der giver et overblik og realtime alarmer.

Læs side 3



Europæisk ista-fingeraftryk

Brødrene Peter og Henrik Justesen har IT i blodet. De har skabt og udviklet regnskabssystemet Mirus, der i dag anvendes af ista over hele Europa.

Læs side 4

Jesper Nørgaard fra Energistyrelsen er forfatter til en ny vejledning til BEK 563, som skal gøre det lettere at forholde sig til ændringerne i den. Foto: Nils Holm.



Nye krav til måling af varmt vand

Et brugbart værktøj kalder Jesper Nørgaard den nye vejledning til BEK nr. 563, der omhandler individuel måling af el, gas, vand, varme og køling, og som om kort tid udgives. Vejledningen vil uddybe ændringerne i bekendtgørelsen og give guidelines til, hvordan ejendomsbestyrelser, andelshavere og administratorer kan efterleve den.

I efteråret 2015 vil Energistyrelsen og Trafik- og Byggestyrelsen være endeligt klar med en vejledning til bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014) som delimplementerer EU's energieffektiviseringsdirektiv. Det lover Jesper Nørgaard fra Energistyrelsens Center for erhverv og energieffektivitet, som har arbejdet på at få vejledningen færdig.

Et brugbart værktøj

Jesper Nørgaard håber, vejledningen bliver et værktøj, der kan bruges af såvel ejendomsbestyrelser som andelshavere og administratorer,

og han fortæller, at den nye vejledning vil omfatte elementer, der har betydning for brugerne, og en uddybning af de ændringer, der er i den nye bekendtgørelse.

"Det gælder ikke mindst begreberne "teknisk gennemførlighed" og "omkostningseffektivitet" i forbindelse med installation af målere i bestående bebyggelse, der er blandt de nye tilføjelser til bekendtgørelsen", fortæller Jesper Nørgaard.

Generel vejledning

Vejledningen er skrevet på et generelt plan og

**” For hver forbrugs-
post, er der beskrevet,
hvordan man skal for-
holde sig til reglerne.**

for hver forbrugs-post, er der beskrevet, hvordan man som bygningsejer eller -administrator skal forholde sig til reglerne.

"Omkostningseffektivitet, eller rentabilitet, udregnes ud fra omkostninger, besparelser

samt levetid, og i vejledningen vil vi eksempelvis byde ind med, hvad vi forventer, besparelsen kan være ved overgang fra kollektiv til individuel afregning og komme med guidelines til, i hvilke situationer det vil eller ikke vil være rentabelt at installere målere i en ejendom".

Hvad er forskellene helt konkret på bekendtgørelse 891 og 563?

"For varmt vand er forskellen, at hvor der før var krav om forberedelse til måling i nybyggeri, er der nu et ubetinget krav om installation af måler. I bestående bebyggelse skal der installeres målere under betingelse af, at det er teknisk muligt og rentabelt. For varme præciseres det, at der skal anvendes varmeenergimålere i nybyggeri og ved nyinstallation. Når der tales om nyinstallation i vejledningen, menes fortsat en ny, komplet installation. Endelig er køling kommet med i bekendtgørelsen", fastslår Jesper Nørgaard. Han fortæller, at grunden til at bekendtgørelsen blev revideret sidste år, var, at man skulle implementere energieffektiviseringsdirektivets artikel 9 omkring måling.

Hvad kommer EU-direktivet til at betyde for bestyrelser, andelshavere og administratorer?

"Det kommer til at betyde, at de inden 31.12. 2016 skal vurdere, om det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt at installere varmtvands- og kølemålere i bestående bebyggelse. Er der en gevinst at hente i form af at besparelsen overstiger investeringen, skal der installeres målere. Er der det ikke, kan man fortsætte med det gamle system. Med den nye vejledning har vi muligheden for at hjælpe med guidelines i forhold til, hvornår det er teknisk muligt og rentabelt".

Vurdering af betingelser

Jesper Nørgaard fastslår, at det påhviler bygningsejer at vurdere, om det er teknisk muligt og rentabelt. "Der er en gammel bygningsmasse, hvor rørføringen typisk er kompleks.

(Fortsætter på side 3)



Benny Mathiesen. Foto: ista Danmark A/S.

ista står stærkt, og at gøre fremtiden lettere for såvel forbrugere som administratorer er blandt vores prioriteter. Derfor bruger vi rigtig mange ressourcer på at udvikle nye systemer, på at tænke nyt og ikke mindst på at tænke branchen ind i fremtiden. Vi går gerne i front, og vi tør være de første.

Velkommen til det dette nummer af istaNyt, der netop står i udviklingens tegn.

Her kan du bl.a. læse om, at ista netop nu er langt i udviklingen af et ADE-system (Automated Data Exchange), der gør det muligt at udveksle data mellem istas IT-system og boligadministrationssystemerne. Det vil reducere administrationstiden, minimere fejlmulighederne, lette arbejdet, og give langt flere tilfredse beboere på grund af færre forsinkede regnskaber.

Du kan også få et godt indblik i, hvad den nye vejledning til BEK nr. 563, der omhandler individuel måling af el, gas, vand, varme og kølig, vil komme til at betyde for dig i dit daglige arbejde. Bl.a. stilles der øgede krav til måling af vand. Jesper Nørgaard fra Energistyrelsens Center for erhverv og energieffektivitet, kalder den et brugbart værktøj for branchen.

I dette nummer af istaNyt kan du også møde brødrene Peter og Henrik Justesen, der i høj grad har været med til at udvikle i ista. De står nemlig bag Mirus, der er baseret på danske regnskabskrav og -traditioner, og som er ét af de tre regnskabs-systemer, ista på europæisk plan har valgt at satse på.

ista MinuteView er også en nyudvikling, der giver store fordele for kunden, og også det, kan du læse mere om.

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.

istas nyudviklede ADE-system udveksler automatisk data mellem istas IT-system og boligforeningens administrationssystem.



Spar på administrationen: ista satser på fremtiden

”Vi vil reducere administrationstiden”. Det fastslår istas adm. direktør Benny Mathiesen, og han løfter sløret for et helt nyt ADE-projekt, som ista netop nu er i fuld gang med at udvikle.

Letter administrationsarbejdet

”Tiden er ikke længere til bunkevis af skemaer på det ene ark papir efter det andet eller til filer, man skal huske at maile. Netop derfor er vi i fuld gang med udvikle et helt nyt ADE-system (Automated Data Exchange), der vil reducere administrationstiden og lette arbejdet betydeligt for administratorerne i boligselskaberne og samtidig minimere fejlmulighederne”, lyder det fra adm. direktør i ista, Benny Mathiesen.

”Det betyder, at afregningen kan ske meget enklere og hurtigere.

Det nyudviklede system udveksler automatisk data mellem istas IT-system og boligforeningens administrationssystem, en proces, der er nytænkende og innovativ, og som sætter ista i front som en drivende og udviklende del af branchen.

”Det betyder, at afregningen kan ske meget enklere og hurtigere med mere tilfredse beboere

re som resultat. Der opstår betydeligt færre fejl, der kan medføre forsinkelser, idet op mod halvdelen af de fejl, der sker, faktisk opstår i forbindelse med netop indrapporteringen. Forbrugerne får rigtige regninger, og boligselskabernes administratorer skal dermed bruge færre ressourcer på at rette fejl og behandle klager”, fortæller Benny Mathiesen.

Ventes klar i 2016

Udviklingen af ADE-systemet har pågået igennem det seneste halve år, og Benny Mathiesen forventer for alvor at kunne lancere det i den første halvdel af 2016. Således har man allerede nu indgået en samarbejdsaftale med EG-bolig, der er den største leverandør af software administrationssystemer til de almene boligselskaber, men Benny Mathiesen understreger, at istas ADE-system også kan komme til at fungere i samspil med markedets øvrige administrationssystemer, hvis dette ønskes.

Lækage alarmer

Men der er en lang række andre fordele ved udvekslingen af data. Ikke mindst gør det nye system boligforeningerne i stand til at leve op til det nye energieffektiviseringsdirektiv, der bl.a. lægger op til, at man skal have information om sit energiforbrug fire gange om året. Dermed

har man bedre mulighed for at reagere på større udsving i forbruget, og således kan man bedre justere a contobeløbet, ligesom man i højere grad har mulighed for at formidle information til forbrugerne om deres energiadfærd.

”Herudover sendes der automatisk informationer om manglede oplysninger om fyringsudgifter, a contolister med videre. Flyttemeddelser og besked om flytteaflysning sendes automatisk, og sidst men ikke mindst vil det nye ADE-system være i stand til at sende alarmer til administrator, hvis forbruget i en lejlighed er uforholdsmæssigt stort, eller hvis der sker en pludselig forøgelse af forbruget. Dermed kan en eventuel lækage stoppes hurtigt og effektivt”, slutter Benny Mathiesen, der ser det nye ADE-system som et stort skridt ind i fremtiden, når det gælder varme- og energimåling.

istaNyt udgives af ista Danmark A/S

Brydehusvej 13, 2750 Ballerup, tlf. 7732 3232, fax 7732 3233, www.ista.dk

Ansvarshavende redaktør: Conni Just Christensen

Redaktion og layout: External Marketing

Tekst: Radius-PR

Tryk: Mohrdieck Tryk

Oplag: 14.000

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



Med ista MinuteView er det muligt at følge forbrugs-værdier helt ned på minuttet. Samtidig kan det give fejllarmen via mail eller SMS.

Optimér ejendommens energiforbrug

Trenden i samfundet lyder på, at vi skal bruge vore ressourcer fornuftigt, og ikke mindst optimere energiforbruget. ista har udviklet MinuteView, der giver boligselskaberne et godt overblik, og som giver realtime alarm, hvis noget ikke er, som det skal være, så skader og overforbrug minimeres.

”Igennem de senere år er kravene til varmestre og inspektører ude i boligforeningerne øget, i forhold til at de skal følge deres forbrug med kortere og kortere intervaller. Det kræver umiddelbart større ressourcer, når data skal indhentes, skrives ned og sammenlignes med tilsvarende periode sidste år for at se udviklingen. Men det har ista valgt at gøre noget ved, og derfor har vi udviklet MinuteView, der langt hen ad vejen gør arbejdet helt automatisk”. Det fortæller Torben Mathiasen, direktør i Varmekontrol, der er en del af ista Danmark.

Mulighed for fejllarmen

Ud over at man, som navnet antyder, kan få værdier helt ned til hvert minut, selv om de fleste dog vælger at få værdierne enten hvert 15. minut eller hver time, har MinuteView endnu en funktion. Individuelle alarmer valgt af kunden selv, gør, at systemet kan give alarm, hvis noget ikke er, som det skal være. Det vil eksempelvis sige, hvis forbruget er for højt, hvilket i værste fald kan skyldes en lækage.

”Har man varmeenergimålere, kan MinuteView eksempelvis give alarm på energiforbruget og/eller differensstemperaturen (forskellen mellem fremløbs- og tilbageløbstemperaturen. red.). Det kan bl.a. få stor betydning, hvis man har fjernvarme fra et varmekværk, der benytter sig af incitamentsafgifter – populært kaldet strafafgift – ved for dårlig afkøling”.

”Det er muligt at kombinere flere alarmer”, forklarer Torben Mathiasen, og han påpeger, at man også selv kan beslutte, hvem alarmerne skal tilgå.

Systemet giver alarm, hvis noget ikke er, som det skal være.

Om varmemesteren eksempelvis skal have første alarm, og inspektøren skal have ”kritisk

alarm”, eller om alle skal have alle alarmer enten via mail eller sms. ”Det bestemmer man helt selv i forhold til den organisation, man arbejder ud fra, og så man sikrer hurtig reaktion og dermed minimering af spild og skader”.

MinuteView kan i øvrigt også indstilles til at overvåge eksempelvis en pumpebrønd, eller der kan tilkobles en fugtmåler, der giver alarm, hvis luftfugtigheden bliver for høj.

Kan overvåge mange måletyper

”MinuteView kan tilkobles eksisterende såvel som nye målere. Eneste krav er, at måleren kan afgive et M-bus signal eller et pulssignal”, fastslår Torben Mathiasen.

Sidst fortæller han, at tanken er, at MinuteView skal tilkobles hovedforbruget, men som udviklingen er, vil flere og flere beboere også have hurtigere og flere data, og det ønske kan administrator efterkomme med MinuteView i lejlighederne.

ulovlige. Det er de ikke! De gængse typer af varmemfordelingsmålere på hver radiator kan fortsat anvendes i bestående bebyggelse”, lyder det fra Jesper Nørgaard.

Interviewet med Jesper Nørgaard blev lavet før Folketingsvalget, hvor målerområdet efterfølgende er blevet ressortomlagt til Transport- og Bygningsministeriet. Fremover har Trafik- og Byggestyrelsen ansvaret for målerbekendtgørelsen.

(Fortsat fra forsiden)

Derfor er vurderingen af betingelserne lagt ud til bygningsejer”, siger han og understreger, at myndighederne udelukkende vejleder.

”Vi giver ikke dispensation og kommunen skal heller ikke ansøges om fritagelse fra betingede krav, som f.eks. varmtvandsmåling i bestående bebyggelse”.

Varmeenergimålere i nybyg og ved nyinstallering

Varmeenergimålere skal nu anvendes ved måling af varme i nybyggeri og ved nyinstallering. ”Der har været rygter i branchen om, at de ældre fordampningsmålere er blevet



Sværere at rette fejl

Udlejere og de virksomheder, der udarbejder forbrugsregnskaber bliver sorteper i forbindelse med forenklingen af lejeloven (privat udlejning) pr. 01. juli 2015. Der er nemlig sket store forringelser i forhold til muligheden for at rette fejl i regnskaberne. Det kan koste udlejerne dyrt – vel at bemærke uden at de har en mulighed for at gøre noget ved det.

Forringelsen består i, at fejl i det først fremsendte regnskab fremover skal være rettet indenfor den normale regnskabsdeadline. Det vil i praksis være nærmest umuligt! Sker det ikke, mister udlejeren retten til at opkræve tilægsbetaling.

Nyt krav:

Varmtvandsforbruget skal måles

I den nye bekendtgørelse 563 §6 slås det fast, at er der ikke i forvejen installeret varmtvandsmålere i den enkelte lejlighed, skal der installeres en måler, der kan adskille energiforbruget til varmt vand og til varme.

Det vil sige, at man fremover helt præcist kan se, hvor stor en del af omkostningen, der er relateret til varmen, og hvor stor en andel, der er relateret til det varme vand. Det betyder bl.a., at man i højere grad kan synliggøre forbruget overfor brugerne, og dermed bedre kan øge indsatsen for at nedbringe forbruget.

Ønsker du yderligere informationer om de nye regler, kan du kontante istas salgsafdeling på 7732 3300.

Skærpede krav til forbrugeroplysninger

I forbindelse med Sikringsstyrelsens nye bekendtgørelse for varmemfordelingsmålere, skal udlejer, administrator eller bestyrelse fremover kunne stille flere oplysninger til rådighed for forbrugerne, end tilfældet er i dag. For at give varmeleverandørerne de bedste muligheder for at leve op til Sikringsstyrelsens krav, har ista valgt, at man fremover får adgang til istaKontrolmanual via ista online, hvor man kan hente alle relevante oplysninger 24/7.

Ønsker du at blive en del af ista online og ”istaKontrolmanual” kan du sende en e-mail til ista@ista.dk eller kontakte kundecentret på 7732 3344.

Energieffektiviseringsdirektivets artikel 9

”Medlemsstaterne sørger for, at slutkunder i forbindelse med forbrug af elektricitet, naturgas, fjernvarme, fjernkøling samt varmt brugsvand, så vidt det er teknisk muligt og økonomisk fornuftigt og står i et rimeligt forhold til de potentielle energibesparelser, udstyres med individuelle målere til en konkurrencedygtig pris, som nøjagtigt afspejler slutkundens faktiske energiforbrug og angiver det faktiske forbrugstidspunkt”.

To danske brødre sætter europæisk ista-fingeraftryk

I fokus

De danske brødre Peter og Henrik Justesen har IT i blodet. De har skabt og udviklet regnskabssystemet Mirus, der i dag anvendes af ista over hele Europa.

To danske brødre, Peter og Henrik Justesen, har været med til at lægge grunden til istas europæiske succes. De er nemlig hjernerne bag ”Mirus”, der er baseret på dansk lov og tradition, og som er et af de 3 regnskabssystemer, ista på internationalt plan har valgt at satse på.

”IT-arkitekter” i strategiafdelingen

Peter og Henrik arbejder hjemmefra og på jysk vis, fortæller Peter Justesen lidt beskeden om, at de i dag er ansat som ”arkitekter” i ista International’s strategiafdeling.

De har været med til at starte istas udviklingsafdeling i Polen op, og i dag står Henrik Justesen for videreudviklingen af systemet, imens Peter Justesen bruger sin tid på at analysere og implementere Mirus i andre europæiske lande.

Regnskabssystemer siden 1987

Peter Justesen har arbejdet med at udvikle regnskabssystemer siden 1987, hvor han arbejdede freelance for Varmekontrol, der i dag er en del af ista Danmark. I 2002-2003 samlede han alle sine mangeårige erfaringer og skabte det system, man arbejder med i dag, og dét, der siden er blevet udviklet til brug på det internationale varmeafregningsmarked.

”Da vi fusionerede med ista i 2006 begyndte vi en integrationsproces, der varede omkring et års tid, og i 2007 udfasede man de to systemer,

ista på det tidspunkt arbejde med, og satsede på Mirus”, fortæller Peter Justesen.

Det var også i 2007, at Peters bror, Henrik Justesen blev en del af ista.

”Det varmeregnskabssystem, vi brugte i Varmekontrol, skulle håndtere godt 40.000 lejligheder. I ista-regi skulle vi kunne håndtere en halv million lejligheder. Det var en eskalering på gange 10, og det krævede naturligvis ressourcer. Samtidig skulle systemet løbende videreudvikles, for der dukkede hele tiden nye ting op, det også skulle kunne”, fortæller Peter, og han er ikke i tvivl om, at ista i dag har et system, der er super automatiseret – netop ét af de succeskriterier, der er i forhold til fremtiden.

ista Danmark går internationalt

I dag bruges Peter og Henriks system i fem lande i Europa og flere er på vej, og hårdt presset medgiver Peter, at det da er en meget god tanke.

”Da vi implementerede systemet i ista Danmark faldt det sammen med, at man i ista International var i gang med en proces, der skulle reducere de på det tidspunkt 29 forskellige regnskabsprogrammer, der blev brugt, til tre, som fremadrettet skulle være corporate platforme”.



Peter og Henrik (th.) Justsen er hjernerne bag regnskabssystemet Mirus, som foreløbigt bruges i fem europæiske lande. Foto: Michael Damsgaard.

Henrik og Peter blev tilknyttet den internationale udviklingsafdeling i Polen.

”I en lang periode tilbragte vi praktisk talt halvdelen af vores liv i Polen”, fortæller Peter med et smil. I dag er de to ansat i strategiudivklingsafdelingen som IT-arkitekter.

På forkant med udviklingen

Peter rejser meget rundt for at analysere, hvad det kræves, når endnu et nyt land skal i gang med at bruge Mirus, og imens han ikke længere trykker på tasterne, holder Henrik sig, ifølge ham selv, til teknikken.

”Jeg sikrer, at den løbende udvikling af systemet lever op til en standard, så det også i fremtiden forbliver et funktionelt system, der er på forkant med udviklingen”.

Fælles for dem begge er dog, at de kender systemet indefra og ud, og videreudviklinger ser de ikke som problemer men som nye muligheder.

”For er man i stand til at se holistisk på problemerne frem for blot at se på et enkeltstående problem, så har man noget at bygge videre på”, lyder det.

Blandt de nyudviklinger, Henrik Justesen har stået for, er readings manager, der anvendes i Mirus systemet, og som har betydet, at hvor det tidligere tog et halvt år at implementere et nyt produkt i systemet, er området nu generaliseret så meget, at det kan gøres på en uges tid – og gælder det målere, hvor det blot er specifikationer, der er ændret, kan de implementeres i systemet på et par dage.

”Det betyder jo, at vores kunder i sidste ende sparer både tid og ærgrelser, og det er jo i princippet det, det er vores mål”, slutter de to brødre med IT i blodet, Henrik og Peter Justesen.

Målere godkendt til drikkevand

istas vandmålere har nu gennemgået og bestået forskellige tests i forhold til at blive godkendt til drikkevand, og det forventes, at den endelige, administrative godkendelse foreligger i løbet af oktober.

GDV-godkendelsen er en miljøgodkendelse, der erstatter VA-godkendelsen, som omfattede haner, armaturer med videre. Den nye GDV-godkendelse omfatter nu også vandmålerne og skal sikre, at der ikke afgives skadelige stoffer til drikkevandet.

Indberet direkte på ista online

Siden begyndelsen af 2015 har istas kunder kunnet indrapportere fyringsomkostninger, forbrug med videre på ista online. Det betyder, at administratorerne ikke længere skal sende mails eller finde papir og blyant frem.

”Godt en fjerdedel af vore kunder bruger allerede nu systemet”, siger afdelingschef for varmeregnskab og service i ista Danmark, Peter Lysdahl, ”men vi skal selvfølgelig have endnu flere med”.

Den enkelte administrator indtaster blot dataene for ejendommen, og bruges det kvik login, der sendes ud af ista, kommer man direkte ind på den ejendom, det drejer sig om. Her står tallene i øvrigt fra året før, så man allerede i forbindelse med indtastningen har tal, der kan sammenlignes.

Ny chef for varmeregnskab og service

Peter Lysdahl, 52 år, overtog 1. februar jobbet som afdelingschef for varmeregnskab og service i ista Danmark, ligesom han også overtog stillingen som direktør for Clorius Varmemålerkontrol i Odense.

Peter Lysdahl er bestemt ingen novice på området. Således har han 25 års erfaring fra sit tidligere job i branchen. Vægten har altid ligget på forbrugsregnskaber, men Peter har også arbejdet som programmør på regnskabssystemet, så han ved, hvad der sker bag ved systemet.

”Det betyder, at jeg er i stand til at se, hvordan programmerne eventuelt kan gøres endnu mere effektive og nemmere at håndtere i fremtiden”, siger han og slår fast, at han glæder sig til at udvikle ista i samarbejde med de mange kompetente og erfarne medarbejdere, der er i virksomheden”.

”Min mission er ikke at lave tingene om, men i stedet at spørge hvorfor, at udfordre de vante arbejdsgange for at den vej at skabe forbedring og effektivisering”, pointerer Peter Lysdahl, og slutter af med at slå fast, at han allerede nu klart fornemmer, at ista er en virksomhed, der er gearet til fremtiden.



Peter Lysdahl, afdelingschef for varmeregnskab og service, ista Danmark, samt direktør for Clorius Varmemålerkontrol.

Vil du i kontakt med Peter, kan han kontaktes på peter.lysdahl@ista.dk.



Få vigtig viden om energiforbrug

Gå aldrig glip af istas nyheder om ny lovgivning og tips til et mere økonomisk vand- og varmemeforbrug. Tilmeld dig på ista.dk, så modtager du altid magasinet, så snart det udkommer.