

**BRABRAND BOLIGFORENING, AFDELING 25 EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE**

Tid: Torsdag den 23. januar 2020 kl. 19.00  
Sted: Æblehavens selskabslokale, Trankær Vænge 98

---

Deltagere: 24 boliger var repræsenteret

Fra administrationen: Keld Lausen (Administrerende direktør), Ole Hvid (Teknisk chef),  
Ninna Andersen (afdelingssekretær)

Øvrige deltagere: René Skau Björnsson, der var 3 gæster til stede, 2 tolke og 1 søster til  
en beboer

**Udleverede stemmesedler: 48 røde**

Mødet blev optaget af hensyn til referat.

---

Afdelingsbestyrelsesformand Christina Madsen bød velkommen og foreslog René Skau Björnsson  
som dirigent.

### **1. Valg af dirigent**

René Skau Björnsson blev valgt og præsenterede sig selv for de fremmødte. René Skau Björnsson  
konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægters §18, hvori der står,  
at indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel.

Indkaldelse med dagsorden er uddelt af afdelingens driftspersonale den 09. januar 2020. Dette til  
samtlige husstande i postkasserne.

Derefter præsenterede René Skau Björnsson de fremmødte fra administrationen og foreningsbesty-  
relsen.

Som **stemmeudvalg** blev følgende foreslået:

Tina Schreiner (formand)  
Ole Hvid  
Anja Hvidberg

**Stemmeudvalget blev godkendt.**

Dagsordenspunkter i henhold til den udsendte dagsorden blev gennemgået af dirigenten.

**Herefter blev dagsordenen godkendt**

### **2. Fremlæggelse af problemstilling og løsninger**

V/ Ole Hvid

Ole Hvid forklarede om de udfordringer, der har været med varmepumperne.

**2018:** i ca. 48 boliger, har varmepumpen periodisk været ude af drift, i ca. 7 boliger permanent ude  
af drift.

**2019:** I 7 boliger er varmepumperne permanent ude af drift.

Årsagen er en manglende bufferbeholder, hvilket betyder at kompressoren starter/stopper konstant  
med massivt slid til følge. Brabrand Boligforening har drøftet problemstillingen med bestyrelsen lø-  
bende og aftalt at undersøge nye varmepumper overfor fjernvarme.

**BRABRAND BOLIGFORENING, AFDELING 25 EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE**

Derefter forklarede Ole om finansiering, huslejekonsekvens samt fordele og ulemper ved de to løsningsforslag (se bilag).

**Spørgsmål og kommentarer:**

*Hvorfor er der ikke 20 års garanti, hvem giver garantien, og hvad sker det, hvis firmaet som skal lave service, går konkurs, mister vi så garantien?*

Ole forklarede, at man har forhørt sig rundt omkring hos leverandørerne, og de giver 18 års garanti, det er selve producenten som giver garantien.

Det skal være den samme entreprenør som etablerer varmepumperne, der har driften og vedligeholdelsen i den 18-årige periode.

Hvis det firma som udfører servicen på varmepumperne, går konkurs, så kommer der et nyt firma på i stedet.

Bo fortalte at bestyrelsen har stillet krav om at leverandøren skal stille en totalservice og en garanti på 18 år.

*Forbruget ved fjernvarme, hvor ender det i pris, og koster det det samme at varme op med varmepumper som fjernvarme? Hvad kommer det til at betyde for os på sigt, i forhold til afgifter ved fjernvarme?*

Det koster ca. det samme at opvarme med varmepumpe eller med fjernvarmen. Antal kilowattimer, der skal varmes op, er det samme. kWh prisen på fjernvarme er væsentlig lavere end kWh prisen på el, men varmepumpens effektivitetsfaktor gør at udgiften bliver ca. det samme.

I forhold til afgifter er man afhængig af Tranbjerg fjernvarmeværk, de kan ændre afgifterne op eller ned, så det er vi ikke herre over.

*Når det bliver ændret fra et 0 energi hus, hvad betyder det så for ejendomsværdiskatten?*

Ole forklarede at afdelingen vil blive ændret fra en selvforsynende afdeling til en afdeling forsynet af fjernvarme, hvilket betyder at BBR skal ændres.

Keld fortalte, at han ikke mener at almene boliger betaler ejendomsværdiskat.

*Hvordan foregår det, hvis der skal skiftes varmepumper ud med fjernvarme, skifter man så dem, som ikke virker først?*

Ole svarede, at det vil være Tranbjerg fjernvarmeværk som bestemmer tidsplanen.

*Hvorfor har man så store problemer med varmepumperne?*

Ole forklarede at Brabrand Boligforening måske har været nogen af de første til at lave 0 energi huse, og der har måske ikke været fokus nok på driftssikkerheden. Den løsning der er i den her afdeling, har været fejlagtigt installeret.

Bo forklarede, at man ikke kan mærke i boligen, hvis varmepumpen går over på el-patron, man kan kun mærke det på elforbruget, så det er vigtigt at holde øje med sit forbrug.

*Hvis man har et anlæg der kører upåklageligt, gør det nye anlæg så at man får en mindre udgift?*

Ole svarede, at det vil være det samme.

## BRABRAND BOLIGFORENING, AFDELING 25 EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

*Hvad er mest miljørigtigt, varmepumper eller fjernvarme?*

Ole svarede, det ville være varmepumper, men fjernvarmeselskabet kan jo også lave grøn energi.

*Kan vi få tilskud fra Landsbyggefonden?*

Ole svarede, at det kan man ikke. Vi har forsøgt at få tilskud fra byggeskadefonden.

Byggeskadefonden tager over når man er ude over sin 5-årige reklamationsret og garanti. De støtter typisk konstruktionsdetaljer der er lavet forkert, altså på klimaskærm. Dette er en fejl i et teknisk anlæg, så sagen blev afvist ved byggeskadefonden.

*Hvorfor skal vi betale regningen, når det er jer, som har lavet noget forkert?*

Ole svarede, jeg kan ikke svare på, hvorfor det ikke har været korrekt lavet fra start af, det er en installationsfejl.

Brabrand Boligforening har bygget afdelingen, og vi er også ansvarlige for at byggeriet bliver afleveret korrekt. Der er mange steder i den kæde af problemer, hvor det burde at have været opdaget. For det første så har vi haft service herude, og der har været år, hvor der ikke har været noteret nogle problemer på de service. Det er en rigtig lang vej at hente penge fra en entreprenør, når man er kommet over de 5 år.

Det er Brabrand Boligforenings kasse, som I har fået de 600.000 kr. fra, og det er også Brabrand Boligforenings kasse, som I kommer til at låne pengene af, det er dispositionsfonden som vi snakker om. Der er ikke andre til at betale for det.

Så vil I så spørge mig om, hvorfor I ikke får det fulde beløb.

Hvis vi nu skulle have en syn og skøn sag, fordi vi ikke var enige i, at vi skulle betale det hele, så ville man vurdere, hvad det er I mangler at få.

I mangler at få bufferbeholderne og de vil koste omkring 800.000 kr. plus moms.

Grunden til at I ikke får det fulde beløb er, at man vurderer, at I har haft varmepumperne kørende i 5 år, godt nok med problemer, men det er hvad man kan forvente at en syn og skøn sag ville ende ud i. Hvis I nu lagde sag an mod Brabrand Boligforeningen, så ville det efter min erfaring måske ende med mindre til jer, fordi man som regel ville ende med et kompromis, så ville der være advokat-omkostninger derudover.

Keld supplerede, at sådan en sag som den her kun kan dækkes via dispositionsfonden, da der ikke er andre penge at tage af. Man kan ikke tage fra de andre projekter i Boligforeningen, da de penge tilhører de andre afdelinger. Vi har haft en god dialog med afdelingsbestyrelsen, og vi har været så åbne som muligt, og I må endelig ikke sidde og brænde inde med nogle spørgsmål.

Anja fortalte, at bestyrelsen har stillet de samme spørgsmål, og vi har måtte erkende, at vi ikke kan få de penge nogen steder fra.

Bo fortalte, at bestyrelsen har kigget på, hvad det ville koste, hvis vi skulle have ekstern hjælp i form af advokathjælp. Det vil lynhurtigt løbe op i 150.000 – 200.000 kr. inden sådan en sag er færdig. Derfor ser vi på at problematikken er, at vi mangler en bufferbeholder, og den koster 800.000 kr. plus moms. Anlægget har virket i 7 år, så er der en afskrivningsværdi på det, og det vil sige at de 600.000 kr. som vi har fået nu, er et flot resultat, og så har vi sparet 150.000 – 200.000 kr. i advokat-omkostninger.

Det er det rationale som vi i bestyrelsen har lavet i samarbejde med ledelsen.

*Hvad med de beboere som har problemer med at de ryger på elpatron hele tiden, får de kompensation?*

**BRABRAND BOLIGFORENING, AFDELING 25 EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE**

Bo forklarede, at det ville være den enkelte bolig, som skal lave et sagsanlæg mod Brabrand Boligforening, da vi bliver afregnet individuelt.

Ole fortalte, at man i år får registreret de adresser, hvor varmepumpen er i stykker. De beboere kan kontakte Boligforeningen med sin elregning. Så vil vi se på, om vi kan gøre noget, men vi kan selvfølgelig ikke love noget, før vi har fået kigget på det.

*Hvis vi vælger fjernvarme, hvad så med de solceller som vi har?*

Ole forklarede, at de vil stadigvæk køre som de gør i dag. Så længe at I har en god afregningsmodel, så vil I stadig kunne bruge dem.

Der var usikkerhed om, hvad man skulle gøre når varmepumpen falder ud, servicelederen kommer ikke ud og kigger på anlægget når man ringer.

Ole svarede, at det skal der selvfølgelig laves om på.

*Bliver der lavet en aftale i forhold til service og reaktionstid, hvis vi får nye varmepumper?*

Ole svarede, at det er noget som vi vil sætte som et krav, når vi laver det materiale, som entreprenøren skal byde ind på, så vi ikke laver den samme fejl igen.

### **3. Afstemning om tilslutning til fjernvarmeanlæg, hvilket vil medføre en yderligere huslejestigning i forhold til nyt varmepumpeanlæg jf. fremsendte materiale**

Der skal stemmes om, om beboerne ønsker tilslutning til fjernvarme som alternativ til udskiftning af varmepumpeanlæg. Hvis der stemmes "ja" etableres fjernvarme. Hvis der stemmes "nej", udskiftes varmepumpeanlægget med et nyt og mere driftssikkert varmepumpeanlæg.

Forslaget blev sat til afstemning, resultatet blev

**0 stemte ja                      enstemmigt nej**

### **4. Valg**

Valg af 1 bestyrelsesmedlem:

Morten Sabroe Jensen stillede op og blev valgt.

**Mødet hævet kl. 20.30**

Signeret af:

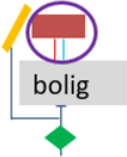
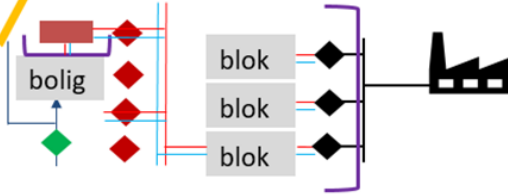
\_\_\_\_\_  
René Skau Björnsson, dirigent

\_\_\_\_\_  
Christina Madsen, formand

Kopi tilstillet: Hjemmesiden

Bilag til punkt 2.

## Løsningsforslag

| Varmepumpe:  | Fjernvarme:   |
|--|---|
|  <p>Varmepumpeunit<br/>Bufferbeholder<br/>Ændring af installationer i teknikhus<br/>Deponeringsafgift for kølemiddel<br/>Bortskaffelse af eksisterende varmepumper<br/>Stillads<br/>Overvågning og alarm<br/>Service og garanti<br/>Uforudsete udgifter<br/>Rådgiverhonorar</p> |  <p>Tilbud Tranbjerg Fjernvarme på hovedledningsnet<br/>Tilslutningsbidrag, Tranbjerg Fjv.<br/>Målerinstallation, Tranbjerg Fjv.<br/>Fjernvarmeunit i teknikhus<br/>Ændring af installationer i teknikhus<br/>Ny intern varmeforsyning inkl. fjv. Skab<br/>Bimålere i teknikhuse<br/>Overvågning og fjernaflæsning<br/>Deponeringsafgift for kølemiddel<br/>Bortskaffelse af eksisterende varmepumpe<br/>Stillads<br/>Retableringsarbejde<br/>Uforudsete udgifter<br/>Rådgiverhonorar</p> |

## Finansiering og huslejekonsekvens

|                                 | Varmepumpeanlæg             | Fjernvarmeanlæg             |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Anlægsudgift i alt, ca.:        | 4,0 mio. kr.                | 7,0 mio. kr.                |
| Henlæggelser:                   | -1,5 mio. kr.               | -1,5 mio. kr.               |
| Tilskud, kompensation, Df:      | -600.000 kr.                | -600.000 kr.                |
| <b>Lånebehov i alt, ca.:</b>    | <b>1,9 mio. kr.</b>         | <b>4,9 mio. kr.</b>         |
| Forrentning 1%, første år:      | 19.000 kr.                  | 49.000 kr.                  |
| Afdragsperiode:                 | 20 år                       | 30 år                       |
| Afdrag:                         | 95.000 kr.                  | 163.333 kr.                 |
| Årlig ydelse i alt:             | 114.000 kr.                 | 212.333 kr.                 |
| Årlig forhøjelse:               | 18 kr./m <sup>2</sup>       | 34 kr./m <sup>2</sup>       |
| Besparelse på henlæggelser:     | 0 kr./m <sup>2</sup> /år    | 8 kr./m <sup>2</sup> /år    |
| <b>Årlig huslejeforhøjelse:</b> | <b>18 kr./m<sup>2</sup></b> | <b>26 kr./m<sup>2</sup></b> |

## Huslejekonsekvens



| Ca. forhøjelse i kr./måned: | Varmepumpe | Fjernvarme |
|-----------------------------|------------|------------|
| 2 vær, 80 m <sup>2</sup> :  | 121        | 172        |
| 3 vær, 103 m <sup>2</sup> : | 155        | 221        |
| 4 vær, 110 m <sup>2</sup> : | 166        | 236        |
| 5 vær, 115 m <sup>2</sup> : | 174        | 247        |

Med fjernvarme vil der derudover være øgede forbrugsrelaterede udgifter til bl.a. abonnement, effektbidrag og målervedligehold til Tranbjerg Fjernvarme for ca. 85.000 kr./år eller ca. 1.100 kr./år for en 80 m<sup>2</sup> bolig. Desuden vil der være varmetab fra rør på tag.

## Vigtigste fordele og ulemper, varmepumpeanlæg



### Fordele ved varmepumpeanlæg:

- Laveste anlægsøkonomi.
- Samme entreprenør som etablerer varmepumpeanlægget skal servicere det i 18 år. Driftsudgiften er derved fast og kendt for afdelingen.
- Korteste tidsplan. Det tager ca. 7 mdr. at realisere et nyt varmepumpeanlæg. Planlægning fra ca. 1. marts 2020 og udførelse fra ca. ultimo maj til ultimo sep. 2020.
- Ingen ekstern varmforsyning og dermed ingen afregning af varme.
- Ingen ændringer i bebyggelsens udseende.

### Ulemper ved varmepumpeanlæg:

- Mindre driftssikkert end fjernvarmeanlæg. Der er flere komponenter, som kan fejle og som skal tjekkes.
- Årlig lovpligtig service, hvor det enkelte anlæg skal lukkes ned i 1-2 timer for tjek og evt. udskiftning af komponenter.

## Vigtigste fordele og ulemper, fjernvarmeanlæg



### Fordele ved fjernvarmeanlæg:

- Den mest driftssikre og forsyningsstabile varmekilde.
- Levetiden for et fjernvarmeanlæg er ca. 50 år. Når anlægget er ældre end ca. 25-30 år, vil der sandsynligvis være lavere vedligeholdsudgifter end ved et varmepumpeanlæg.

### Ulemper ved fjernvarmeanlæg:

- Høj anlægsøkonomi.
- Lang tidsplan. Det tager ca. 12 mdr. at realisere et nyt fjernvarmeanlæg. Skønnet tidsplan med planlægning fra ca. 1. marts 2020 og udførelse fra ca. ultimo maj 2020 til ultimo februar 2021.
- Tranbjerg Fjernvarme opkræver abonnement, effektbidrag og bidrag til vedligehold af hovedmålere.
- Interne varmerør, interne målere og overvågning samt drift og vedligehold af det interne system.
- Nyt energimærke
- Varmetab fra fjernvarmerørene på taget, som afdelingen skal betale.
- Isolerede fjernvarmerør op ad gavl og på tag for de 11 blokke.