

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – SEPTEMBER 2012

1 oktober börjar IMD

Tiden går fort. Idag skriver vi september och det är knappt en månad tills vi inför individuell mätning och debitering (IMD) för att göra det möjligt för dig som boende att påverka din kostnad men också för att få bättre hushållning med energi. Ett informationsmöte är planerat där vi berättar mer om IMD, debitering och värt att tänka på. Du kan läsa mer på annan plats i denna information om IMD.

I skrivande stund är inget avtal klart kring IMD för våra hyresgäster. Det innebär att någon förändring för hyresgästerna äger inte rum för 4:e kvartalet. Alla hyresgäster är självklart välkomna till informationsmötet vi har om IMD då det är vår förhoppning att kunna införa detta för samtliga boende i föreningen.

Informationsmöte om IMD

Måndag 24 september kl 19.00

Plats: Trygghetsboendets samlingslokal, Starbovägen 65

Det är också dags att planera in höstens städ- och arbetsdag. Det kommer inte att finnas någon container denna gång för grovsoppor och trädgårdsavfall.

Höstens städ- och arbetsdag

Lördag 20 oktober

Start kl 10

Samling utanför tvättstugan

De planerade fasadreparationerna börjar den 10 september.

Arbete med förbättring av radonvärden

Under sommaren har en kompletterande radonutredning gjorts av Radea för att bestämma nästa steg i arbetet med att reducera de kvarstående lägenheterna i de grå husen med förhöjda värden.

Vid den tidigare OVK kontrollen justerades luftflödet till rätt mängd, dvs vi ventilerar ut 35 liter per minut. Den luften ska bland annat tas in genom tilluftsventiler. Om inte tillräckligt med luft kommer in så skapas ett undertryck i lägenheten och det sugs in luft genom otätheter.

De åtgärder som kommer att utföras i de grå husen är att säkerställa att rätt luftmängd kommer in genom de ventiler som finns. Det har visat sig att många av de nu monterade ventilerna inte ger rätt luftmängd då hålen bakom ventilerna inte är tillräckligt många eller igensatta. Vi kommer därför under september att börja kontrollera varje lägenhet, oavsett radonvärde, och korrigera tilluften enligt följande:

- Vi börjar med att mäta undertrycket i lägenheten.
- Därefter rensas tilluftsventilerna i vardagsrum och sovrum med tryckluft och vid behov borras hålen upp ytterligare.
- Om behov finns, monteras ytterligare en tilluftsventil i vardagsrummet.
- Tilluftsventilerna i kök, toalett och badrum sätts igen.

- Ny mätning av undertrycket görs och om det fortfarande är för högt så gör vi ytterligare åtgärder för att öka tilluften.

Arbetet är inte komplicerat men tar lite tid. Vi uppskattar att det tar omkring en halvtimme per lägenhet. Styrelsen har bestämt att vi själva ska utföra arbetet under ett par lördagar och söndagar med början i september. Vi kommer att avisera med lapp i lådan där vi också berättar vad du ska förbereda så att vi kan arbeta snabbt och effektivt.

I tillägg till ovanstående åtgärder görs och också vissa andra arbeten med fläktar i vissa källare och vissa kulvertar.

En ny radonmätning görs därefter under januari och februari.

IMD

Vad händer med min avgift?

I och med att vi inför IMD så sänker vi månadsavgiften. Sänkningen kommer från föreningens kostnader för varmvatten och uppvärmning, som varje hushåll nu istället betalar separat. Beloppet grundar sig på genomsnittskostnaden per kvadratmeter som föreningen haft det senaste året. Det är vår förhoppning att vi ska kunna sänka hyran för hyresgästerna på motsvarande sätt när en överenskommelse finns med hyresgästföreningen.

Sedan vi fick vår egen undercentral har vi haft möjlighet att följa den totala förbrukningen på ett bra sätt. I och med det har vi en mycket bra uppfattning om vad vi hittills har förbrukat per kvadratmeter. När det gäller varmvatten så förbrukar vi i snitt 14 m³/dag. För att det ska bli rättvisande för hushållen tar vi hänsyn till tvättstugans förbrukning (tvättmaskinerna använder varmvatten för att förkorta uppvärmningstiden), förluster i systemen och andra påverkande faktorer. Summan av det hela blir att snittförbrukningen beräknas till 529 liter per kvadratmeter och år. Kostnaden för det blir 22,95 kr/m²/år. Det här ligger sedan till grund för att räkna ut hur mycket avgiften ska sänkas. För en lägenhet i de grå husen motsvarar det en avgiftssänkning med 188 kr/mån och för en lägenhet i de gula husen (116 m²) blir sänkningen 222 kr/mån.

Gör vi motsvarande beräkning för värmen där vi tagit hänsyn till förluster, uppvärmning av källare och tvättstuga, så visar den att värme kostar 6,04 kr/m²/mån i genomsnitt. Det innebär en sänkning av avgiften för en

lägenhet i de grå husen med 592 kr/mån och för en lägenhet (116 m²) i gula husen med 701 kr/mån.

Summerar man ovanstående så är den totala minskningen av avgiften 780 kr/mån för lägenheten i grå husen och 923 kr/mån för en lägenhet (116 m²) i gula husen.

När ska jag betala min förbrukning?

Hittills har alla betalad varmvatten och värme i förskott. När vi nu ska betala vår verkliga förbrukning kommer vi att betala i efterskott. Det innebär att mätarna läses av varje månad för debitering. Eftersom vi skickar ut avgiftsavierna kvartalsvis så kommer kostnaden för förbrukningen på första fakturan på nästa kvartal, med en månads förskjutning. Så här kommer det att se ut:

- Din verkliga förbrukning för oktober och november kommer på januari månads avi som ska betalas senast sista december.
- Din verkliga förbrukning för december, januari och februari kommer på april månads avi som ska betalas senast sista mars.

Se även beräkningsexemplet i tabellen nedan.

Hur mycket ska jag betala?

Energien kostar olika vid olika tidpunkter på året. Fortum har tre olika priser för de olika perioderna:

- Maj – september 349 kr/MWh
 - Oktober – november samt april 574 kr/MWh
 - Januari – mars samt december 874 kr/MWh
- Varmvattnet debiteras efter förbrukade m³. Kostnaden för en m³ varmvatten blir:
- Maj – september 28,39 kr/m³
 - Oktober – november samt april 43,02 kr/m³
 - Januari – mars samt december 62,53 kr/m³

Priserna gäller för 2012 och kan ändras från och med januari 2013. Priserna gäller för 2012 och kan ändras från och med januari 2013. Vi har ännu inte fått de nya priserna från Fortum. Nedan visas ett exempel på hur individuell mätning påverkar avibeloppet med den sänkta månadsavgiften. Priserna och förbrukningen motsvarar genomsnittet i vår förening de senaste 12 månaderna, d.v.s. augusti 2011 till juli 2012. Förbrukar du lika mycket som genomsnittet i föreningen blir totalkostnaden samma som tidigare. Förbrukar du mer än

genomsnittet blir fakturabeloppen högre, förbrukar du mindre blir de lägre.

De flesta fakturor kommer bli på ett lägre belopp tack vare sänkningen av månadsavgiften, men vid upp till fyra tillfällen om året kan månadskostnaderna bli högre än

tidigare. Hur mycket högre beloppen blir kan du nu själv påverka genom din förbrukning av värme och vatten. (I exemplen nedan blir det bara högre vid tre tillfällen, januari, april och juli.) För en lägenhet i de grå husen om 98 m² skulle kostnaden ha fördelat sig så här:

Exempel på värmekostnad sista 12 mån Genomsnittsboende					
	Nuvarande månads avgift	Ny Månads avgift	Värme	varmvtn	Avibelopp
aug-11	5 336	4 556	12	125	4 556
sep-11	5 336	4 556	88	122	4 556
okt-11	5 336	4 556	436	190	5 035
nov-11	5 336	4 556	586	183	4 556
dec-11	5 336	4 556	1 177	276	4 556
jan-12	5 336	4 556	1 421	276	6 161
feb-12	5 336	4 556	1 446	249	4 556
mar-12	5 336	4 556	1 020	276	4 556
apr-12	5 336	4 556	656	183	9 401
maj-12	5 336	4 556	168	126	4 556
jun-12	5 336	4 556	94	121	4 556
jul-12	5 336	4 556	2	125	6 985
Summa	64 032				64 032

Samma beräkning för en lägenhet (116 m²) i gula husen ger:

Exempel på värmekostnad sista 12 mån Genomsnittsboende					
	Nuvarande månads avgift	Ny Månads avgift	Värme	varmvtn	Avibelopp
aug-11	6 317	5 394	14	148	5 394
sep-11	6 317	5 394	104	143	5 394
okt-11	6 317	5 394	517	224	5 961
nov-11	6 317	5 394	694	217	5 394
dec-11	6 317	5 394	1 393	326	5 394
jan-12	6 317	5 394	1 683	326	7 293
feb-12	6 317	5 394	1 712	295	5 394
mar-12	6 317	5 394	1208	326	5 394
apr-12	6 317	5 394	776	217	11 129
maj-12	6 317	5 394	199	148	5 394
jun-12	6 317	5 394	112	143	5 394
jul-12	6 317	5 394	2	149	8 269
Summa	75 804				75 804

Som det framgår av exemplen är det framförallt under vintermånaderna man har störst möjlighet att påverka sin kostnad eftersom energikostnaderna är högst då. Även perioder när man är bortrest påverkar, framförallt kostnaden för varmvatten.

Hur kan jag följa min förbrukning?

All som omfattas av IMD kommer att få en inloggning till en webbsida där man kan se sin lägenhets aktuella förbrukning och även

historik. I tillägg till detta får alla varje månad en avräkning där man kan se månadens förbrukning för varje varmvattenmätare i m³ och varje radiators mätare i så kallade RE (=radiatorenheter). I denna avräkning ser man också månadens kostnad som senare kommer på avgiftsavin.

Nedan ser du ett exempel på den avräkning som du får varje månad. Just detta exempel är en avräkning för fem månader. Vi kommer att ha en månadsavräkning till att börja med.



Informations avräkning

Lgh nr: 1235-0001

Objekt: 530177-5

Fr.o.m. 2012-01-01 T.o.m. 2012-06-01

Referensnummer: 013086-000979

Att betala

8951 kr

Din förbrukningskostnad

5988,43 kr

Förskotts betalning

0,00 kr

Öresutjämning: 0,35 kr Varev moms: 1790,13 kr

Specifikation

Uppmätt förbrukning

Type	Mätarnr.	Mätarställning (2012-01-01)	Mätarställning (2012-06-01)	T	V	Förbrukning	Pris	Summa
Fasta kostnader								2962,22 kr
KV	7340443	132,025 m ³	144,291 m ³			12,266 m ³	5,72 kr/m ³	70,16 kr
KV	7431914	16,466 m ³	21,891 m ³			5,425 m ³	5,72 kr/m ³	31,03 kr
VV	7942664	31,925 m ³	44,712 m ³			12,787 m ³	62,23 kr/m ³	795,74 kr
VV	7966842	47,431 m ³	68,911 m ³			21,480 m ³	62,23 kr/m ³	1 336,70 kr
VÅ	9628	0 re	200 re	9,627	* 1,000 = 1 925 re		0,70 kr/re	1 347,50 kr
VÅ	9794	0 re	204 re	5,882	* 1,000 = 1 200 re		0,70 kr/re	840,00 kr
VÅ	9867	0 re	108 re	1,393	* 1,000 = 150 re		0,70 kr/re	105,00 kr
VÅ	9840	0 re	217 re	9,627	* 1,000 = 2 089 re		0,70 kr/re	1 462,30 kr
VÅ	2308	0 re	0 re	1,595	* 1,000 = 0 re		0,70 kr/re	0,00 kr
Totalt								8950,65 kr

T= Teknisk faktor. Detta tal tar hänsyn till elementets effekt och storlek.
V= Viktningsfaktor. Detta tal tar hänsyn till var i fastigheten din lägenhet ligger.
RE= Radiator Enheter

Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd i gula husen för uthyrning från om med 1 oktober. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 7 oktober, 4 november och 2 december.