



TEMA

Dynamisk varmeregnskab handler om, at beboerne skal betale for indeklima, hvor godt indeklima udløser en lav betaling. Foto: Colourbox

Etageejendomme kalder på nytænkning af indeklima og energiforhold

af: Göran Wilke, CEO IC-Meter

Et nyt koncept, kaldet "dynamisk varmeregnskab", testes lige nu i 1.000 lejligheder. Det giver mulighed for, at lejere betaler for indeklima i stedet for varme.

Mange boligforeninger og private udlejere formulerer for tiden flotte målsætninger for driften af deres etageejendomme. Boligerne skal være sunde, og energi- og ressourcspild skal holdes helt nede.

Det er samtidig en stigende interesse for at få dokumentation af de faktiske energiforhold, efter at der er rettet berettiget kritik af de "teoretiske" energimærker. Store forskelle i postulerede og faktiske energibesparelser i forbindelse med renoveringer har skabt interesse for målinger, som dokumenterer, hvad en ejendom reelt har fået ud en gennemgribende renovering.

Det gennemgående tema er, at miljøgevinster skal høstes i virkelighedens verden, ikke i avancerede simuleringer.

Det er lettere sagt end gjort. På trods af at de danske huse har en samlet værdi, der kan måle sig med de største amerikanske tech-giganter, findes der i dag hverken samlede services eller åbenhed om data. De udbudte ydelser er snævre, og nogle gange rammer tilbuddene ikke de reelle udfordringer.

Betaling for varme eller indeklima?

I etageejendomme betaler man i dag for den varme, som kommer ud af lejlighedens radiatorer. Problemet er blot, at lejligheder indbyrdes ikke er særlig godt isolerede. Professor Anker Nielsen og Jørgen Rose fra Danish Building Institute på Aalborg Universitet har beregnet, at man kan hente op til 70 procent af varmen fra naboernes radiatorer, hvis man blot har en stuetemperatur, der er 2° grader lavere end naboernes. En besynderlige form for nabohjælp.

Som lejer må man ikke skifte vinduer eller lave indvendig efterisolering. Lejerne har reelt kun indflydelse på deres indeklima, altså temperatur og udluftning.

Omvendt er indeklimaet helt afgørende for beboernes sundhed, bygningen og miljøet. Det er netop idéen bag det såkaldte "dynamiske varmeregnskab". Takket være en lovændring, og en bevilling fra Landsbyggefonden, testes konceptet nu i foreløbig 1.000 lejligheder.

Lejerne betaler for deres faktiske indeklima, hvor et godt indeklima giver en lav betaling. Omvendt udløser høj, eller meget lav, temperatur og relativ luftfugtighed en ekstra

betaling. Tilsvarende gælder ved et højt CO₂-indhold.

Konceptet introducerer en arbejdsdeling, hvor lejerne er ansvarlige for indeklimaet, mens boligafdelingen står for driften af de tekniske installationer og klimaskærmen. Månedssrapporter beskriver det målte indeklima i de enkelte lejligheder, som samtidig er afregningsgrundlaget for månedens indeklima betaling.

Nye aktører – nye tider

Med ordningen bortfalder komplicerede beregninger for udsat beliggenhed, aconto betalinger og uforudsigelige efterregninger. Indeklimaet bliver synligt samtidig den kerneydelse, som lejerne betaler for.

På jysk vil man sige at "markedet nok kan gøre det lidt bedre". I København er meldingen mere bramfri: "Et marked der råber på disruption".

Uanset sprogbrug, er det nogle nye firmaer, der sammen med forskningsverden og offentlige institutioner, arbejder på at fremme nytænkning, åbenhed og konkurrence.

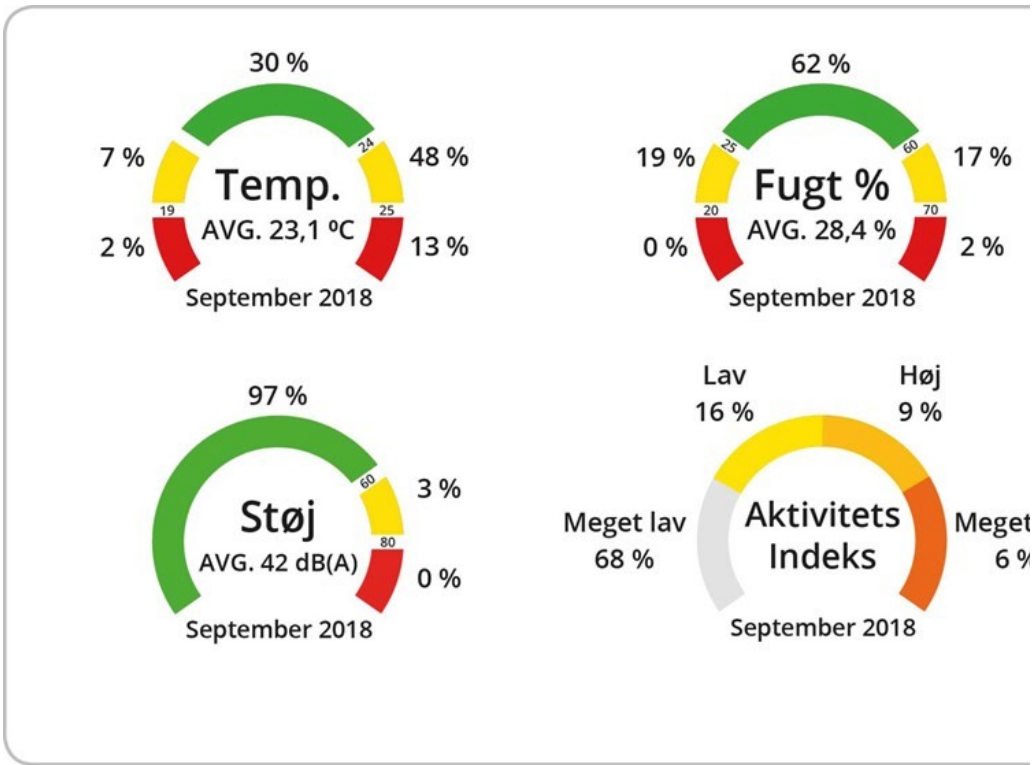
Et af de centrale principper er, at alle data skal tilhøre kunderne, som skal stå frit til at vælge samarbejdspartnere og IT-værktøjer. På den måde skabes ægte konkurrence.

Det er nye redskaber i markedet, som hjælper boligselskaber og ejere til at samle data fra forskellige kilder og sikre sig, at disse data kan anvendes frit i administrationen af en bygning. Det gælder alt fra klagesager om indeklima, optimering af de tekniske installationer, varmeregnskaber og commissioning-aftaler til forbedret brugeradfærd.


Brugerne – dem som det hele drejer sig om

Historisk set har energigireovering og indeklima været betragtet og behandlet som en teknisk udfordring. Man havde nærmest glemt at vi bygger og driver ejendomme af hensyn til bygningernes brugere – lejerne. Uden interesserede brugere er en bygning ikke meget værd.

Når en boligafdeling har råderet over egne data – med fuld respekt for persondataforordning (GDPR) – opstår de mange nye muligheder for at informere, servicere og motivere lejerne. Det er jo dem, det hele drejer sig om.



Procenterne angiver månedens fordeling på klimaklasser grøn, gul og rød mv. 4% svarer til Meget høj. Foto: IC Meter.

 Del artikel (/app-magasiner/2018/november-indeklima/etageejendomme-kalder-pa-nytankning-af-indeklima-og-energiforhold/?)