

<http://www.islandsplads.dk>

---

Tilstede: Tony (dirigent), Vagn, Ulla, Frederikke, Svend, Henning og Niels (referent)  
Bent fra ejendomskontoret og Celal fra Lejerbo deltog under punkt 2.

## 1. Besøg af sagkyndig fra Brunata (kl. 16.30)

Svend havde indbudt Brunata til at forklare, hvordan varmeregnskabet beregnes.

Baggrunden var a) henvendelser fra beboere der ikke forstår deres varmeregning samt b) opfølgning på det sidste afdelingsmødes beslutning om at ændre regler for fordeling af betaling for afdelingens varmekonsum.

### Konklusion:

- Beregning af det enkelte lejemåls bidrag til betaling af afdelingens varmeregning er sammensat flere forskellige komponenter, som kan gøre varmeregningen vanskelig at forstå uden nærmere kendskab til baggrunden for reglerne.
- Det er ikke muligt at forenkle beregningsmetoden inden for rammerne af de gældende regler og love. Specielt ikke, hvis fordelingen af varmeregning mellem beboerne skal være så retfærdig som muligt.
- Fordelingen af varmeudgifterne mellem lejemålene sker stort set efter de samme regler og metoder her i afdelingen, som i landets øvrige almennyttige byggerier.
- Pt. er det ikke, uden væsentligt højere udgifter til måleudstyr og beregningsmetoder, muligt at sikre en væsentlig mere retfærdig fordeling af varmeregningen mellem afdelingens lejemål.
- Brunata gør sit bedste for at fordele betalingen for varme efter de regler der er aftalt med Lejerbo – Brunata får ikke andel i de indtægter der kræves op.
- Selv om Brunata gør sit bedste kan der forekomme fejl og uhensigtsmæssigheder.
- Hvis beboere har spørgsmål til deres varmeregning kan de henvende sig til Brunata med deres spørgsmål.
- Hvis beboere efter kontakt med Brunata ønsker at klage over deres varmeregning skal de sende klagen til Lejerbo ..... (hvem i Lejerbo). [Næste formelle klageinstans er huslejenævnet. Herefter er der kun domstolene tilbage ☺]
- [Hvis lejerne ikke synes at Lejerbo har behandlet deres klage tilfredsstillende bedes de orientere afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen lover at undersøge om der er behov for at tage uoverensstemmelsen op til en drøftelse med Lejerbo eller Brunata – men kan ikke love at det ændre på størrelsen af regningen, idet udgangspunktet under alle omstændigheder er, at Lejerbo og Brunata skal følge gældende regler og aftaler.]
- [Afdelingsmødets beslutning om at ændre på reglerne for fordeling af afdelingens udgifter til varme skal kobles med, at der tages stilling til størrelsen af den rabat der gives til de kuldeudsatte lejemål. Bestyrelsen vil tage denne problemstilling op på

det kommende bestyrelsesmøde, hvor forslagsstilleren inviteres til at deltage].

Uddybet referat af Brunatas oplæg er placeret bagerst i referatet.

## **2 Beboerhenvendelser**

*Bruger af gæsteordningen for afdelingens parkeringspladser.* Klagede over at det er blevet besværligt for sønnen at komme på besøg efter indførelsen af den nye parkeringsordning og de ændrede åbningstider. Det er f.eks. ikke længere muligt at hente gæste billetter om onsdagen.

Bestyrelsen medgav at ændringerne betyder ulemper i forbindelse med gæsteparkering – men finder fortsat at den nye parkeringsordning er et væsentligt fremkridt i forhold til hidtil. Bestyrelsen vil evaluere parkeringsordningen på sit møde i april. Ebbe og Bent vil udarbejde et forslag til evt. ændringer med udgangspunkt i de gjorte erfaringer.

## **3 Orientering fra ejendomskontoret / ved Bent og Celal**

*Bent bad om bestyrelsens vurdering af behandling af klage over parkeringsbøde.* Bent bad om bestyrelsens vurdering af en klage over to parkeringsbøder som Citypark havde uddelt til en beboer. Baggrunden for bøden var at tidsfristen for en gæsteparkering var overskredet for en leaset bil, hvor der var søgt om dispensation. Bestyrelsen fandt ikke der var grundlag for at bede Citypark om at eftergive bøden, fordi lejeren havde haft god tid til at bringe papirerne i orden.

*Celal bad om at bestyrelsen genvurderede bestyrelsens beslutning om at fastholde en ugentlig åbningstid om aftenen – tirsdag kl. 18-19.* Baggrunden for Celals ønske er at overenskomsten betyder at det er dyrt "i overtid" at have aftensåbent – tid der kan anvendes til løfte andre opgaver.

Bestyrelsen lovede at problemstillingen vil indgå i evalueringen af de nye åbningstider til april. Forudsætningen for at reducere åbningstiden om aftenen, er at der udarbejdes faste retningslinjer for ejendomskontorets behandling af henvendelser via mail eller telefonsvarer.

Hertil kommer at der skal findes en løsning på de situationer, hvor der i dag er behov for at man møder op på ejendomskontoret – f.eks. når der skal afhentes billetter til gæsteparkering.

Bestyrelsen bad om at få et skriftligt forslag fra Lejerbo, hvis Lejerbo fortsat ønsker ændrede åbningstider.

*Container gård:* Celal forklarede at der ikke er afsat penge på budgettet til finansiering af en containergård. Evt. kan der findes midler på budgettet til finansiering ved at bruge de midler der reserveret til maling af vinduer og indgangspartier. Men der kræver en beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen var ikke indstillet på at bruge pengene til maling af vinduer, så længe der ikke er truffet beslutning om at udskifte de eksisterende vinduer. Så en beslutning om at finansiere containergården, må afvente bedre viden de kommende års investeringsbehov.

*Fælles besigtigelse af udearealerne.* Bestyrelsen foreslog at Lejerbo, ejendomskontoret og bestyrelsen i fællesskab går en tur på afdelingens udearealer og aftaler hvilke mindre

behov der er for vedligeholdelse og opfølgning på husorden. Celal lovede at finde et tidspunkt, hvor det kan gøres. Aftalen optages på opgavelisten.

*Erstatning for ekspropriation.* Bestyrelsen bad om en status for hvordan erstatningen for ekspropriationen på 612.500 kr. indarbejdes i afdelingens budget. Bestyrelsen ønsker at midlerne kan nyttiggøres i forbindelse med en opfølgning på projekter der er nødlidende som følge af en uheldig budgetlægning – ligesom der skal være midler til evt. investeringer for at råde bod på uheldige konsekvenser bro og cykelsti.

#### **4 Gennemgang og opdatering af opgaveliste**

Opgavelisten blev opdateret – kopi af den opdaterede opgaveliste kan ses på afdelingens hjemmeside: [www.islandsplads.dk](http://www.islandsplads.dk).

#### **5 Planlægning af ekstraordinært afdelingsmøde med opfølgning**

Beslutning om tidspunkt for det ekstraordinære afdelingsmøde blev udskudt til efter mødet med Lejerbo om prioritering af de kommende års større renovering og forbedringsprojekter. Dette for at undgå tvivl om finansiering.

#### **6 Møde med Lejerbo om større investeringer de kommende år**

Celal lovede at Lejerbo vil sende forslag til møde tidspunkter til bestyrelsesformanden.

#### **7 Evt.**

Mail fra beboer i nr. 13 der klager over gener fra unge mennesker der sidder i opgangen om aftenen og ryger has og fester.

Bestyrelsen tror ikke det hjælper at udskifte nøglerne, men opfordre beboerne til at melde sagen til politiet, hvis generne fortsætter.

#### **8 Næste ordinære møde i bestyrelsen er tirsdag d. 5. februar 2013.**

*Til punkt 1 på dagsordenen: uddybet opsummering af indholdet i Brunatas præsentation:*  
Afdelingen køber sin "varmeenergi" af Københavns Energi, der leverer den via fjernvarmenettet. I sidste instans betyder det at afdelingen i sin helhed betaler for den varme afdelingen modtager fra Københavns Energi – hverken mere eller mindre. Størst bliver regningen når det har været en kold vinter.

Herefter skal regningen fra Københavns Energi fordeles mellem afdelingens lejemål. Brunatas opgave er at foretage denne fordeling efter de regler og aftaler der gælder herfor.

Brunata overtog denne opgave i 2009. Brunatas opgave er udelukkende af teknisk karakter, og Brunata får en fast betaling for at løse opgaven – en betaling der ikke afhænger af det beløb der opkræves hos de enkelte lejemål.

Den "varme" afdelingen køber af Københavns Energi bruges til a) at opvarme vores "varme" vand samt b) til at opvarme afdelingens bygninger. 20 % af afdelingens varmeregning opkræves via betaling for det varme vand mens de resterende 80 % opkræves via betaling for opvarmning af bygningerne. Denne fordeling af varmeregningen modsvarer den der anvendes i tilsvarende byggerier.

Betaling for det varmevand fordeles mellem lejemålene via en fælles afregningsmetode der ikke er forbrugsafhængig, men fastsættes på baggrund af lejemålets antal af værelser, antal af varmtvandshaner og antallet af varmtvandsbrugere. Årsagen til at denne "forbrugsuafhængige" beregningsmetode er valgt, er at der ikke er installeret udstyr til at måle de enkelte lejemåls forbrug af varmt (eller koldt) vand.

Betaling for opvarmning af afdelingens bygninger fordeles mellem lejemålene med udgangspunkt i a) en forbrugsafhængig måling af de enkeltes lejemåls varmeforbrug samt b) en forbrugsuafhængig fordeling af en række "fællesudgifter" der fastsættes ud fra en række objektive kriterier. Den forbrugsuafhængige del af udgiften er sat til 30 % af den samlede udgift til opvarmning.

Brunata leverer de fordampningsmålere der danner udgangspunkt for beregningen af det enkelte lejemåls bidrag til den forbrugsafhængige del af varmeregningen.

Teknologien forudsætter at Brunata en gang årligt besøger alle lejemålene for at aflæse alle fordampningsmålerne – en pr. varmeapparat.

Når en fordampningsmåler er aflæst installerer Brunata en ny fordampningsmåler. Den netop aflæste fordampningsmåler "gemmes" til højre for den nye. Det gøres for at sikre at der hele tiden er gemt dokumentation for måling af varmeforbruget, der rækker tilbage til den foregående aflæsning.

Den anvendte målemetode er ikke nyeste teknologi – men er til gengæld velafprøvet og vurderes at være relativ driftsikker.

Den forbrugsuafhængige del af varmeregningen skal dække omkostninger til opvarmning af fælles arealer (opgange mv.), varmetab i rør, ledninger og kedler samt til at sikre en rimelig fordeling af varmeregningen, så "kuldeudsatte lejemål" ikke pålignes en uforholdsmæssig høj andel af den samlede varmeregning.

Frem til 2009 fik de kuldeudsatte lejemål en rabat på deres varmeregning via en reduceret betaling for den forbrugsafhængige del af betalingen. Dette blev ændret samtidigt med at Brunata overtog opgaven, således at rabatten i dag gives med udgangspunkt i den del af regningen der er uafhængig af det enkelte lejemåls målte varmeforbrug. Samtidigt med

denne ændring blev "rabatsatserne" for de forskellige typer "kuldeudsatte lejemål" justeret, således at den gennemførte ændring kun fik begrænset konsekvens for fordelingen af varmeregningen mellem de forskellige typer lejemål.

Brunata har ingen tekniske problemer med at ændre beregningsmetoden således som besluttet på afdelingsmødet, men finder at det vil være mest rimeligt samtidigt at justere "rabattaksterne", således at de ændres til nogenlunde samme niveau, som før 2009.