



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 2. december 2014

Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Søren Holm, Claus Valentiner, Christine Andersen og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Afbud: Henriette Pedersen

Ad 1. Referat fra 26. august

Godkendt.

Bestyrelsen tog udgangspunkt i indstillingen fra mødet den 26. august om at regulere a conto varmebidragene med 6,6 % på baggrund af en helt dugfrisk prisudmelding fra HOFOR, der nedsætter varmepriserne i 2015 med 10 procent pga. beslutningen om at droppe forsyningssikkerhedsafgiften. Bestyrelsen foretog på det grundlag fornyede beregninger af hhv. effektafgift og varmepris pr. m³ damp og nåede frem til, at det mest rationelle for 2015 vil være at droppe den varslede stigning i a conto-bidragene med hurtigst mulig virkning. Det kan ikke nås til 1. januar, men måske til 1. februar eller senest 1. marts. Det ser ud til, at den effektafgift, der ligger til grund for a conto-betalingerne for 2014, har været sat for lavt, men det vil næppe betyde efterbetalinger, da varmemeforbruget har været ekstraordinært lavt i 2014 pga. et lavt antal graddage.

Bestyrelsen finder det mest rimeligt, at denne fornyede ændring af a conto-bidragene gennemføres af KAB uden særskilt gebyr, da afdelingsbestyrelsen allerede den 26. august havde opfordret KAB's administration til at orientere sig hos HOFOR om, hvordan den mest realistiske varmepris i 2015 ville være på grundlag af kendt viden om, at forsyningssikkerhedsafgiften ville blive droppet, og at KAB derfor burde have forhørt sig hos HOFOR, inden stigningen i a conto-bidragene blev varslet den 3. november.

Ad 2. Projekt 2015:

Der er et miniudbud i gang blandt de 6 prækvalificerede rådgivere, som KAB via en rammeaftale har udvalgt til at varetage totalrådgiveropgaver inden for renovering. De indbudte rådgivere skal hver danne et konsortium, der indeholder de faglige kvalifikationer, der er nødvendige for at projektere og gennemføre Projekt 2015. Tilbudsgiverne har fået frist til den 8. december, og valget af rådgiver afgøres den 12. december i en dialog mellem KAB's byggeadministration og afdelingsbestyrelsen. Der vil i midten af december blive holdt et kick-off møde mellem den udvalgte rådgiver, KAB's projektleder og bestyrelsen for at aftale den kommende proces.

På forslag fra Ejendomskontoret besluttede bestyrelsen, at alle beboere skal have et tilbud om en ny vand- og varmebesparende bruseinstallation, ligesom der opsættes termostat-blandingsbatterier. Beboere, der ikke ønsker at tage imod dette tilbud, kan fortsætte med eksisterende installationer, hvis de ikke er til gene for driften af den samlede vanddistribution.

I forbindelse med Projekt C (vandmodernisering) skal stigstrengene og visse faldstammer udskiftes. I en del lejligheder er disse installationer skjult bag faste afskærmninger i strid med anvisningerne fra Ejendomskontoret, der skal sikre, at driftspersonale og håndværkere let kan komme til installationerne. Bestyrelsen besluttede derfor, at Dion i forbindelse med aflæsning af varmemålere i januar registrerer omfanget af skjulte installationer, der ikke kan afmonteres, antallet af servantehaner, der bør skiftes til et blandings-



batteri og antallet af eksisterende termostat-blandingsbatterier. Desuden vil Dion skaffe sig overblik over omfanget af dugproblemer.

Under projektet vil de faste afskærmninger omkring stigstreng og faldstammer blive fjernet i nødvendigt omfang, og det bliver de pågældende beboeres eget ansvar at få reetableret en lovlige afskærmning, hvis det ønskes.

Der bliver behov for at få adgang til og mulighed for at arbejde i de fleste loftsrum, og beboerne må selv sørge for at rydde i nødvendigt omfang og til rette tidspunkt efter anvisning fra Ejendomskontoret. Hvis loftsrummene ikke er ryddet til den varslede frist, vil rummene blive ryddet på Ejendomskontorets initiativ, men på beboernes regning. Beboere, der fysisk ikke er i stand til at løse denne opgave selv, kan få bistand fra Ejendomskontoret.

Ejendomskontoret vil forsøge at friholde et egnet loftsværelse til lokalt materialelager for arbejderne på tag og loft, hvis der bliver opsagt et sådant i tide.

Behov for udskiftning af fliser i forbindelse med nye installationer i badeværelser forsøges håndteret så fleksibelt som muligt.

KAB's projektleder Lisbeth Dam Larsen har gjort opmærksom på, at Københavns kommune har vedtaget en mere imødekommende og fleksibel holdning til individuelle altaner, og at det formentlig vil være en økonomisk fordel at etablere individuelle altaner, når der i forvejen bliver arbejdet på stillads på facaderne mod både gården og gaden. Beboerne har tidligere på to beboermøder afvist at åbne for individuelle altaner på gårdsiden, men muligvis vil holdningen være anderledes, hvis der også åbnes for altaner på gadesiden, f.eks. i Borgmester Jensens Alle. Steen undersøger inden det besluttende beboermøde hos Center for Byplanlægning, hvordan kommunen vil stille sig til en sådan mulighed i Øbro 95, så beboermødet kan træffe beslutning herom på et oplyst grundlag.

Ad 3. TrygBolig rapport

KAB's forsikringsmægler Willis har afleveret sin årlige rapport om tilstanden i Øbro 95 og givet en række konkrete anbefalinger. Blandt de mest oplagte initiativer er at opsætte røgmeldere i opgangene. Bestyrelsen ser positivt på initiativet, og Dion vil undersøge, hvordan det kan håndteres mest rationelt. Willis anbefaler også, at der etableres en nøgleboks til brandvæsenet, men det finder bestyrelsen ikke hensigtsmæssigt. Af hensyn til brandvæsenets orientering i gården foreslår Willis desuden, at alle køkkentrappe-opgange forsynes med numre. Det kan gennemføres enten ved maler eller i samarbejde med Sesam.

Konsekvenserne af det seneste skybrud vidner om, at de forebyggende foranstaltninger, som blev gennemført efter skybruddet i 2011, har haft den ønskede effekt. Som en af de få ejendomme i området slap Øbro 95 helt for at indberette forsikringsskader i denne omgang. Eneste udestående gælder etablering af højvandslukkere i varmekælder. Det undersøger Dion nærmere.

Ad 4. Driftsproblemer i varmekælder

Der har været store problemer i de seneste måneder med varmforsyningen, formentlig pga. at driften af den dampbaserede del af det københavnske fjernvarmenet aktuelt nedprioriteres hos HOFOR, fordi der er truffet principbeslutning om at konvertere til hedt vand inden for en kort årrække. Men problemerne har



været meget generende, både fordi der har været problemer med stabiliteten af forsyningen med varmt brugsvand, og fordi driften medfører alvorlige støjgener i boligerne omkring varmecentralen. Ejendoms-kontoret har haft tilknyttet flere håndværkere og eksperter, uden at det har givet en effektiv løsning, men nu har Dion fået kontakt med en ekspert i dampbaserede forsyninger, Bent Hummelhøj, og der er håb om at få løst problemerne. De omfattende reparationsarbejder løber formentlig op i ca. 350.000 kr., der kan finansieres via langtidsplanen, men det forudsætter, at vi får godkendt en ændring af langtidsplanen i AKB Københavns organisationsbestyrelse. Dion sørger for det fornødne.

Ad 5. Væggelus i Jakob Erlandsens Gade 10

Det skadedyrsbekæmpelsesfirma, som har arbejdet på at fjerne væggelus i JEG 10, melder, at det nu ser ud til at være løst. Men firmaet advarer om, at situationen i den mest kritiske lejlighed bør overvåges, så vi kan gribe hurtigt ind, hvis problemet vender tilbage.

Ad 6. Budget 2014-status

Som det tegner p.t. vil driftsregnskabet for 2014 komme ud med et overskud på ca. 10.000 kr.

Ad 7. Nøgler og vaskekort-priser

Indtil vi får udskiftet vores låsesystem på opgangs-hoveddørene, kan beboerne frit kopiere hovednøgler, da de ikke længere er beskyttet. Da udgiften til nye vaskekort er højere end den pris, som vi hidtil har opkrævet, hæves prisen for at få erstattet bortkomne vaskekort til 150 kr. Vaskekort, der ikke længere fungerer, kan fortsat fornys uden beregning, når beboeren afleverer det defekte vaskekort.

Ad 8. Fremtidsrapport 2015

Den fremtidsrapport, som KAB har udarbejdet, lægges på hjemmesiden, så alle beboere kan orientere sig i den.

Ad 9. Elektronisk håndtering af lejligheds-syn

KAB har besluttet, at alle syn af lejligheder ved fra- og indflytning fremover skal gennemføres med brug af særlig tablet af hensyn til driften af KAB's IT-systemer. Det medfører en en gangs-investering på ca. 7.000 kr. og årlige driftsudgifter til KAB på samme beløb.

Ad 10. Harmonisering af materiale i AKB København

Det beboerorienterede informationsmateriale i form af velkomstmappe, håndbøger samt skabeloner til råderet, vedligeholdelsesreglement og husorden skal i fremtiden udformes efter fælles harmoniserede retningslinjer. Nærmere om detaljerne heri følger senere.