

# Referat fra budget-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 23. september 2014

Der deltog 17 beboere i mødet samt driftsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning og bestyrelsens forslag til budget for 2014 samt revideret regnskab for 2013 blevet uddelt til alle beboere.

## Ad 1. Valg af dirigent

Herman Jeppesen der indledningsvis konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt, og som præciserede, at den skriftlige beretning også indeholdt oplæg til konkrete emner, der skulle drøftes og/eller tages særskilt stilling til (Projekt 2015, Budget 2015 og revideret regnskab 2013).

Steen Hartvig Jacobsen og Claus Valentiner (vedr. pkt. 3 Projekt 2015) blev valgt som referent, mens Thorbjørn Hansen og Henning Dauding valgtes som stemmeoptællere.

## Ad 2: Afdelingsbestyrelsens beretning

Forud for beboermødet var der udsendt forslag til budget for 2015, et revideret regnskab for 2013 og afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning.

Afdelingsformand Søren Holm supplerede beretningen med at fortælle, at det skadedyrs-bekæmpelsesfirma, der bistår Ejendomskontoret med at få bugt med væggelus-problemerne i Jakob Erlandsens Gade 10, nu vurderer, at situationen er under kontrol, så væggelusene ikke umiddelbart vil brede sig til flere end de 5 ramte boliger. Men at der fortsat skal arbejdes intenst på at fjerne risikoen for nye angreb.

Under debatten om beretningen blev det nævnt, at der i starten på fyringssæsonen har været problemer, især i stuelejlighederne, med at få tilstrækkelig varme. Dion Madsen svarede, at problemerne ville være størst i de første uger, efter at varmesystemet var startet op til fyringssæsonen, og at den ujævne varmforsyning til enkelte lejligheder havde to årsager: Dels er der nogle af systemets centrale ventiler der er sværere at få tømt for luft end andre, dels at nogle beboere ikke har fulgt anvisningen om at åbne alle radiatorventiler for fuld kraft på startdagen den 10. september. Derfor opfordrer Dion Madsen alle beboere, der oplever problemer med ujævn varmforsyning, til gennem et helt døgn at holde termostaten på niveau 5, så radiatorerne kan blive luftet ordentligt igennem.

Det andet tema, der blev rejst under debatten om beretningen, var forebyggelse af væggelus som følge af den kommunale boliganvisning. Øbro 95 må regne med, at kommunen fortsat vil anvise personer med sociale problemer, f.eks. hjemløse og stofmisbrugere, til vores 1-værelses lejligheder, fordi huslejen er billig, og boligmiljøet er velfungerende. Det er derfor vigtigt at tage højde for, hvordan vi kan forebygge problemer. Blandt løsningsforslagene er at få KAB til at undersøge, om vi kan stille krav om, at personer, der anvises af kommunen, skal stille med en væggetøjsattest, sådan som det var udbredt for flere årtier siden, da genhusning fra saneringsmodne ejendomme til almene boligafdelinger var mere almindelig. På den måde kan vi få sikkerhed for, at kommunalt anviste ikke medbringer skadedyr.

Bestyrelsen svarede, at den er indstillet på at rejse problemet på AKB København-niveau, fordi problemet er endnu mere udbredt i andre AKB-ejendomme. AKB København bør få KAB's ledelse til

at gå i dialog med Københavns kommune for at sikre, at den kommunale anvisning bliver fulgt op med mindst to kommunale initiativer: En systematisk support og supervision fra socialforvaltningen, der i samarbejde med Ejendomskontoret kan bidrage til den bedst mulige integration, og et kommunalt tilsagn om, at evt. specifikke merudgifter som følge af den kommunale anvisning bliver betalt af kommunen, så den kommunale anvisning ikke bliver en økonomisk belastning for de øvrige beboere. På det grundlag var der en klar vilje blandt mødedeltagerne til at tage positivt imod socialt belastede personer, der anvises bolig i Øbro 95 fra kommunen. Men hvis ikke kommunen agerer som en proaktiv medspiller i denne proces, vil det være umuligt at sikre en vellykket integration.

Da beretningen blev sat til afstemning, stemte alle for.

### **Ad 3: Projekt 2015**

Steen Hartvig orienterede om status for arbejdet med Projekt 2015, der består af 4 delprojekter: Projekt A omfatter vinduesmaling og øvrige vedligeholdelsesarbejder på facaden mod gadesiden. Samlede forventede udgifter er 6.425.000 kr. Projekt B omfatter udskiftning af taget på gårdsiden og etablering af solceller, der integreres på et nyt undertag med supplerende nye tagsten. Forventede udgifter til 4 af de 5 tagflader er 7.250.000 kr., hvoraf AKB København har bevilget 4.825.000 kr. i tilskud. Hvis den 5. tagflade (gårdtaget i Urbansgade) også inddrages i projekt B, vil de samlede forventede udgifter til projekt B vokse med ca. 3 mio. kr. Delprojekt C omfatter modernisering af vandfordelingssystemet i ejendommen og er anslået til 10.750.000 kr., hvoraf AKB København har bevilget 1.250.000 kr. i tilskud. Endelig omfatter Projekt 2015 et projekt D, der består af akutte udbedringer af konstaterede og mulige råds-kader i tagkonstruktionen. Denne del af projektet er anslået til 1.500.000 kr., inkl. allerede afholdte udgifter.

De samlede huslejemæssige konsekvenser er foreløbig vurderet til 0,2-3,6 % afhængig af, om der optages et 30- eller 20-årigt lån, baseret på en fast realkreditrente på 3 %. Aktuelt udbyder realkreditinstitutionerne også 30-årige lån med en fast rente på 2,5 %, så måske kan det blive lidt billigere, hvis renteniveauet holdes nede i det næste ca. halvandet år.

Gennemgangen blev suppleret med et forslag til tidsplan, hvoraf det fremgik, at bestyrelsen vil forsøge at få et mere præcist prissat Projekt 2015 sat til behandling og endelig afgørelse på et ekstraordinært beboermøde, formentlig i begyndelsen af december.

Under den efterfølgende debat blev det afklaret, at KAB gennemfører et miniudbud blandt prækvalificerede rådgivere, men at det endelige valg af hovedrådgiver ligger hos afdelingsbestyrelsen.

Poul Heinsen var skeptisk over for, om der ville være tilstrækkeligt solindfald til solcellemoduler på Urbansgade-gårdtaget og var ligeledes skeptisk over for tanken om et batterilager, der efter hans mening var for uprøvet en teknologi. Steen Hartvig svarede, at tilbuddet fra Gaia Solar omfattede polykrystallinske solceller på gård-tagfladerne mod Urbansgade og Jakob Erlandsens Gade, fordi denne type solceller har en relativ høj produktivitet for diffust (spredt) lys (målt som antal kWh i årlig elproduktion pr. kWp installeret solcelleeffekt), mens der bruges monokrystallinske solceller på de øvrige tagflader. Et sådant anlæg vil resultere i en mere jævn elproduktion hen over dagen, end hvis vi kun brugte de tagflader, der har den mest intensive solindstråling.

Ang. batterilager forsøger en projektgruppe under Dansk Energis ELFORSK-program at udregne, hvilken dimension et hybridanlæg med både solceller og batterilager skal have for at sikre en positiv beboerøkonomi. Der er opstået en mulighed for at teste et sådant koncept med økonomisk støtte fra

Københavns kommune, og denne mulighed vil Steen Hartvig forsøge at forfølge gennem sit private firma Kommunikationsbureauet Rubrik. Hvis det ved forsøgets afslutning viser sig, at batteridriften ikke er attraktiv for beboerne, vil batterilageret blive opgivet og fjernet fra ejendommen.

Knud Heinesen udtrykte tvivl om rationale i at udskifte et gårdtag, der kan holde endnu 10-15 år, blot fordi der er et ønske om at installere solceller også på gårdtaget. Han opfattede det som spild af beboernes penge og pegede på, at formuleringerne i beretningen kan tolkes, som om solceller og nyt tag vil koste op mod 30 mio. kr. Steen Hartvig svarede, at kombinationen af solceller og nyt tag har gjort det muligt at få 4.825.000 kr. i tilskud, og at tagudskiftningen også ville blive billigere at gennemføre i 2015 end f.eks. i 2025, fordi det samlede stillads i 2015 kan bruges til flere formål på én gang. Det afgørende for bestyrelsen er, om projektet økonomisk vil være en fordel for beboerne, ikke om det er samfundsøkonomisk rationelt. Projekt B er vurderet til at koste 7.250.000 kr., hvoraf de 4.825.000 kr. dækkes af tilskud fra Landsbyggefondens trækningsretsmidler, mens en udvidelse af projektet til Urbansgade-taget som nævnt vil løbe op i ca. 3 mio. kr. ekstra. De øvrige 18.675.000 kr. til Projekt 2015 stammer fra de øvrige opgaver, som ellers skulle finansieres over henlæggelserne til langtidsplanen, og uden mulighed for tilskud til tagudskiftningen.

Else Olsen refererede til en artikel i fagbladet Ingeniøren, der omtalte megen bøvlg og usikkerhed omkring den aktuelle solcellelovgivning, og anbefalede, at solcelledelen af projektet blev droppet, fordi det formentlig ville medføre mere besvær end gavn for beboerne. Steen Hartvig svarede, at usikkerhed og bøvlg alene omfatter de solcelleanlæg, der bygger driftsøkonomien på at kunne sælge overskydende elproduktion til elnettet til en pris, der er højere end markedsprisen, og hvor pristillægget betales af elforbrugerne som PSO-bidrag. Denne støtte vil EU-Kommissionen ikke umiddelbart godkende, og lovgivningen vil formentlig først være afklaret et stykke ind i 2015. Men solcelleanlægget i Øbro 95 bygger på en anden driftsform, hvor PSO-støtten ikke indgår. Derfor er Ingeniørens artikel ikke relevant for vores solcelleanlæg.

Thorbjørn Hansen ønskede at få afklaret risici ved solcelleanlægget, bl.a. brandfare. Steen Hartvig svarede, at solcellerne i givet fald vil blive installeret af Danmarks mest erfarne leverandør Gaia Solar, og at erfaringer fra Tyskland gennem 30 år har dokumenteret, at med en kvalificeret installation er der i praksis ingen brandrisiko.

Der kom også udtryk for anerkendelse af bestyrelsens arbejde med Projekt 2015 under debatten, og en opfordring til, at man hver især bliver opmærksom på, at den mest miljøvenlige el er den man ikke bruger. Så vi bør i Øbro 95 udnytte mulighederne for at være mere bevidste med vores elforbrug.

Knud Heinesen understregede, at det for beboerne i sidste ende er det økonomiske resultat, der bliver afgørende: Hvad bliver konsekvensen for huslejen? Steen Hartvig svarede, at bestyrelsen lige fra begyndelsen af 2011, da arbejdet med solcelleideen først dukkede op, har haft fokus på at udvikle et projekt med en fordelagtig beboerøkonomi. Derfor blev det oprindelige projekt på gadesiden mod Urbansgade og Jakob Erlandsens Gade sat på standby, da Folketingets ændring af solcellestøtteordningen gjorde dette projekt urentabelt for beboerne. Bestyrelsen vil kun anbefale et projekt, der er økonomisk fordelagtigt i sammenligning med alternative løsninger.

Da Projekt 2015 alene var sat på dagsordenen som et orienteringspunkt, skulle der ikke stemmes herom.

#### **Ad 4: Budget 2015**

Søren Holm gennemgik budgetforslaget, der resulterer i en huslejestigning pr. 1. januar 2015 på 2,03 %. Der kommer især stigninger på ejendomsskatter og renovation, mens vandafgiften bliver lavere. Desuden øges henlæggelserne til langtidsplanen med 50.000 kr., men det er i realiteten at betragte som en inflationsregulering. Det er lykkedes at få KAB til at acceptere, at vores betaling til hjemfaldsydelsen sættes til 100.000 kr. i stedet for de 135.888 kr., som vi har betalt i en årrække, selv om det er langt højere end den reelle låneydelse, der aktuelt er på 91.124 kr.

Poul Heinsen rejste spørgsmålet om kondens, hvor der i langtidsplanen er henlagt midler til bedre vridere, efter at der er konstateret udbredte kondensproblemer i en lejlighed i Borgmester Jensens Allé. Kondensproblemet er kommet bag på bestyrelsen, fordi energirude-projektet netop skulle sikre, at kondens blev forebygget. Alle beboere, der i løbet af vinterhalvåret oplever kondens, dvs. tydelig fugt på indersiden af forsatsvinduet, bør kontakte Ejendomskontoret, så der kan blive opsat bedre vridere eller udskiftet tætningslister. Problemer med vandindtrængen i forbindelse med kraftig regn og blæst, især i karnapvinduer, vil formentlig kunne løses under Projekt 2015.

Herefter blev budget 2015 enstemmigt vedtaget af deltagerne.

Herefter forelagde Søren Holm forslaget til antennebudget for 2015, der var blevet ændret efter ønske fra afdelingsbestyrelsen. Det nye budget betyder, at hele restbeløbet på afskrivning af kabelprojektet betales i 2015, så vi ikke i 2016 skal betale 5.100 kr. i administration for at få opkrævet 6.400 kr. Det ændrede antennebudget, der blev vedtaget enstemmigt, betyder, at udgiften stiger fra 37 kr./bolig/mdr. til 39 kr. Fra og med 2016 skulle der ikke længere opkræves til antennebudgettet.

Som sidste emne under pkt. 4 forelagde Søren Holm forslag til varmebudget for 2015. Bestyrelsen foreslår, at a conto-bidragene sættes op med 6,6 % for at tage højde for en prisstigning hos HOFOR, der leverer fjernvarme, på ca. 10 %. Gennemsnittet for det årlige varmeforbrug i de seneste 10 år er mindre end 1.900 m<sup>3</sup>, og da der er gennemført flere varmebesparende projekter i denne periode, mener bestyrelsen, at det er forsvarligt at basere a conto-opkrævningerne på et forventet forbrug på 1.900 m<sup>3</sup>. Bestyrelsen har bedt administrationen om at undersøge, om HOFOR's varslede prisstigning inkluderer effekten af den forsyningssikkerhedsafgift (brændeafgift), som Folketinget vedtog at skrotte i juni måned. Hvis det er tilfældet, er bestyrelsen indstillet på at reducere a conto-bidragene tilsvarende, men det skal ske senest i slutningen af november, da bestyrelsen ikke ønsker at betale KAB for at ændre a conto-bidragene to gange inden for kort tid. Varmebudgettet blev ligeledes vedtaget enstemmigt.

#### **Ad 5: Regnskab 2013**

Søren Holm forklarede, at årsagen til, at vi igen skal tage stilling til regnskabet for 2013, der ellers blev godkendt på beboermødet i maj, var, at regnskabet ikke – som det ellers fremgik af det omdelte regnskab – var blevet revideret inden beboermødet, men først efter. På det tidspunkt ville revisionen ikke acceptere, at udgiften til hjemfaldsydelsen blev reduceret i regnskabet. Derfor indeholder det reviderede regnskab for 2013 et større underskud, der dog kan afskrives i opsparede midler.

Afdelingsformanden understregede, at bestyrelsen fandt det helt igennem uacceptabelt, at KAB's økonomiafdeling på den måde havde holdt bestyrelsen og deltagerne i maj-beboermødet for nar. Men da Øbro 95 i maj-juni skulle have KAB's administration til at sikre, at vores ansøgning om landsbyggefonds-tilskud blev behandlet ekstraordinært på AKB Københavns bestyrelsesmøde i juni, havde bestyrelsen valgt at holde lav profil og ikke klage officielt.

I forbindelse med behandlingen af både regnskab 2013 og budget 2015 havde bestyrelsen efterlyst en forklaring på, at september-huslejeopkrævningen indeholdt en modregning på hjemfaldsydelsen. KAB har beklaget, at beboerne ikke blev ordentligt informeret om baggrunden, der skyldtes, at KAB i begyndelsen af 2014 havde opkrævet for højt et beløb til hjemfald (svarende til den oprindelige ydelse på 135.888 kr./år), og derfor valgte at refundere beboerne, da bestyrelsen gjorde opmærksom på fejlen.

Herefter blev det reviderede regnskab enstemmigt vedtaget af beboerne.

#### **Ad pkt. 6: Indkomne forslag**

Der var ingen forslag til behandling.

#### **Ad pkt. 7: Evt.**

Henriette Pedersen oplyste, at festudvalget arrangerer Halloween-sammenkomst med græskar, pølser, sodavand og øl i gården den 31. oktober. Hun tilføjede, at hun i år ikke har tid til at arrangere julekomsammen, men hvis andre beboere er parat til at tage over, står bestyrelsen klar med tilskud til at dække udgifterne. Man kan melde sig på Ejendomskontoret som interesseret.

Der blev klaget over problemer med varmt vand i køkkenet i lejligheden Urbansgade 4, st.th. Den type problemer forventer bestyrelsen at kunne løse under Projekt 2015.

På opfordring orienterede Steen Hartvig om de nye muligheder for at stille lejligheder i Øbro 95 til rådighed for storbyturisme-udlejning. KAB har dog fastsat så rigide regler, at det næppe vil være attraktivt for nogen i ejendommen at udnytte muligheden. Der kan læses mere om de præcise regler på KAB's hjemmeside [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

På opfordring orienterede Dion Madsen om planerne for modernisering af låsesystem og ringeanlæg. Vi satser på i 2016 at overgå til det samme brik-system som Kanslergården har indført, og vil følge de praktiske erfaringer herfra, før vi tager endelig stilling om et års tid.

Der er problemer med kuldeindfald fra både køkken- og hovedtrapper. Bestyrelsen er indstillet på om muligt at inddrage dette problem i Projekt 2015, så køkken- og hoveddøre kan isoleres mod varmetab på den mest rationelle og omkostningseffektive måde.

Mødet afsluttet kl. 21.15

**Herman Jeppesen**

dirigent

**Steen Hartvig Jacobsen/Claus Valentiner**

referenter