



## Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 8. september 2015

Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Bent Bugge Krogsnæs (KAB), Søren Holm, Claus Valentiner, Henriette Pedersen, Niels Peder Ravn og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Afbud: Christine Andersen

### Ad 1. Referater fra 20. april og 16. juni

Færdiggøres sammen med referatet fra maj-beboermødet inden budget-beboermødet den 29. september.

### Ad 2. Budget 2016 med tilhørende langtidsplan

Da huslejeforhøjelsen som følge af Projekt 2015 ikke kan iværksættes, før arbejdet er afsluttet, byggeregnskabet godkendt og realkreditlånet optaget, vil Budget 2016 ikke indeholde konsekvenser af Projekt 2015. Det skal præciseres i den skriftlige beretning, at der foruden den ordinære huslejeregulering pr. 1. januar 2016 kommer en yderligere regulering, når de økonomiske konsekvenser af Projekt 2015 er afklaret. Det gælder både husleje og varmebidrag. Det gør det også muligt at få et konkret billede af de faktiske besparelser, der kan opnås med moderniseringen af varmt vand-forsyningen. Dion fået mandat til at indkøbe og installere en ultralyds-måler til måling af ejendommens samlede forbrug af varmt vand.

Budgettet blev gennemgået, og bortset fra en mindre forhøjelse på det regulerede bidrag til Landsbyggefonden (konto 113 – G-indskud) med en ekstra forhøjelse på 11.500 kr., svarende til i alt 2,3 % på baggrund af Landsbyggefondens nyeste udmelding, blev budgettet indstillet til godkendelse på beboermødet. Den samlede huslejeforhøjelse bliver på 108.500 kr., svarende til 1,9 %, men boligudgiften bliver reduceret med 44.800 kr., svarende til 0,8 %, fordi antennebidragsbudgettet ophører, efter at investeringen i kablingen er fuldt afskrevet i 2015. Nettostigningen i boligudgiften pr. 1. januar bliver derfor 1,1%, idet varmebidraget indtil videre holdes uændret.

I langtidsplanen har Dion indlagt en udgift til at udskifte låsesystemet i opgangsdørene i 2016.

### Ad 3. Projekt 2015:

Bestyrelsen evaluerede det seneste følgegruppemøde fra mandag den 7. september. SH, HP og SHJ, der deltog i mødet, udtrykte stærk utilfredshed med projektleder Lisbeth Dam Larsens ageren over for NOVA5's byggeleder Allan Brinch. Bestyrelsen ønsker ikke at identificere sig med hendes patroniserende, tromlende og dikterende stil og vil henstille til KAB at sikre, at projektlederen i fremtiden agerer mere diplomatisk over for de rådgivere og øvrige samarbejdspartnere, der er tilknyttet projektet.

Det blev understreget, at udbudsmaterialet efter bestyrelsens opfattelse inkluderer tømrer-/snekermæssig opretning af vinduerne. Det gælder også for de vinduer i JEG 10 og evt. U 4, som planlægges malet via lift for at overholde bestyrelsens krav om, at der ikke males efter 15. november.

Det er bestyrelsens ønske, at byggelederen prioriterer, at rendejern i størst mulig udstrækning bevares på gadesiden, når plast-tagrenderne udskiftes, således at der ikke skal ryddes en række teglsten med blyholdig glasur med de deraf følgende udgiftskrævende velfærds- og miljøforanstaltninger.

Konsulent Kaj Holm har ikke tid til at kontrollere prøvemalingen inden for den tidsfrist, som projektet kræver, og det er derfor bestyrelsens holdning, at det er byggelederen, evt. bistået af en kollega fra NOVA5, der skal påtage sig denne opgave.



Bestyrelsen er meget interesseret i, at byggeleder Allan Brinchs forslag om at undersøge kommunens holdning til en billigere model teglsten til gårdtaget bliver fulgt op. Det bør også undersøges, om det er muligt at erstatte de øverste glaserede teglsten på gadesiden med teglsten fra den del af JEG-taget, der p.t. har fået opsat stillads. På den måde kan det sikres, at de synlige teglsten er identiske med de eksisterende, mens erstatnings-teglsten, der ikke måtte være helt identiske, placeres på den del af taget, der til sin tid bliver dækket af solceller. Denne procedure gennemføres alene, hvis det viser sig økonomisk bæredygtigt.

Dions forslag om at nedtage lyskasserne af træ, der mister deres funktion efter opsætning af solceller, gennemføres, hvis den samlede pris højst er på 10.000 kr., inkl. moms.

Håndværkere og rådgiver har registreret, at der er udført flere forskellige løsninger med skjulte rørforinger i lejlighederne i BJA 5. Det er bestyrelsens holdning, at i det omfang sådanne rørskjulere – i strid med gældende regler – ikke umiddelbart kan nedtages, må Projekt 2015 fjerne rørskjulere så nænsomt som praktisk og økonomisk muligt og retablere en simpel løsning, således at det bliver beboernes egen opgave, evt. finansieret med midler fra egen vedligeholdelseskonto, at gennemføre den afsluttende finish. Denne holdning skal præciseres i den skriftlige beretning.

Da SH er blevet forhindret i at deltage i det planlagte følgegruppemøde den 28. september kl. 15, foreslås mødet udsat til den 29. september kl. 15-17, således at bestyrelsen kan formidle de nyeste erfaringer fra Projekt 2015 til denne aftens beboermøde.

#### **Ad 4-8. Servicerammer, Velkomtbrev, Installationsret, Råderet og Vedligeholdelsesreglement**

Organisationsbestyrelserne i hhv. KAB og AKB København har besluttet, at alle boligafdelinger skal formulere målsætninger for servicerammer, bestående af generelle KAB-mål, fælles mål for AKB København og lokale målsætninger for den enkelte ejendom. Desuden skal der udarbejdes fælles velkomtbrev, ligesom teksterne vedr. Installationsret, Råderet og Vedligeholdelsesreglement skal justeres efter de seneste lovændringer. Dion forelagde konkrete forslag til disse formuleringer. SHJ vil forsøge at formulere mål for Ejendomskontorets håndtering af problematiske beboere, anvist af Københavns kommune, mens NPR og SHJ påtog sig at læse korrektur på teksterne, inden de lægges på hjemmesiden og/eller rundsendes sammen med beretningen.

Det er lykkedes at få KAB's accept af, at Øbo 95 i Råderetskatalog og Vedligeholdelsesreglementet fastholder, at stuk, parketgulve og paneler ikke må fjernes, fordi disse elementer har betydning for bevarelse af ejendommens særlige karakter.

I Vedligeholdelsesreglementet indføres et krav om, at låse i hoved- og køkkendøre i fremtiden er beboernes eget ansvar, således at det er beboerne selv, der skal organisere og betale (ikke over vedligeholdelseskontoen) for evt. reparation og udskiftning.

#### **Ad 9. Orientering fra ejendomskontoret**

Da Ejendomskontoret har været tilbageholdende med at sætte nye vedligeholdelsesarbejder i gang under Projekt 2015, er der udsigt til et overskud på 2015-regnskabet.

Dion fik mandat til at forhandle en forlængelse af Jack VVS' kælderlejemål, dog kun hvis lejeren vil acceptere en husleje på mindst 2.000 kr. om måneden.



Der er registreret fugtproblemer i 2 erhvervslejemål, og bestyrelsen gav Dion mandat til at etablere fugtbeskyttende plader i disse lejemål, hvis den samlede udgift kan holdes på max 25.000 kr. inkl. moms. Dion indhenter kontrolpris på selve pladerne og tager lejemålene ét ad gangen, så erfaringerne fra det første kan udnyttes i det andet.

**Ad 10. Evt.**

Københavns kommune har omsider godkendt, at den økonomiske ramme for individuelle moderniseringer af badeværelser og køkkener kan sættes op til i alt 500.000 kr. (250.000 kr. pr. vådrum) i de projekter, der finansieres med optagelse af realkreditlån med sikkerhed i ejendommens friværdi. Det er vigtigt, at den beboer, der har afventet denne godkendelse, hurtigst muligt informeret om dette sene gennembrud.