



## Referat fra budget-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 29. september 2015

Der deltog 25 beboere i mødet samt driftsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning, bestyrelsens forslag til budget for 2016 samt opdateret Vedligeholdelsesreglement omdelt til beboerne.

### Ad 1. Valg af dirigent

Niels Peder Ravn, der indledningsvis fik forsamlingens accept af, at indkaldelsen var blevet omdelt med en dags forsinkelse. Steen Hartvig Jacobsen blev valgt som referent, mens Erik Tafdrup blev stemmetæller.

### Ad 2: Afdelingsbestyrelsens beretning

Søren Holm henviste til afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning og fremhævede, at de vigtigste punkter i denne skulle til behandling under særskilte dagsordenspunkter.

Selv om emnet også kunne tages op under det følgende punkt om Projekt 2015, rejste Poul Heinsen spørgsmålet om, hvorvidt det kunne være rigtigt, at beboerne kan benytte midler fra lejlighedernes vedligeholdelseskonti til at betale finish i forbindelse med retablering af afskærmninger ved skjulte rør, når disse afskærmninger ikke er indrettet, så de umiddelbart kan nedtages. Søren Holm svarede, at det var blevet drøftet på et følgegruppemøde til Projekt 2015, hvor der var repræsentanter for KAB's administration til stede, og her havde der ikke været indvendinger mod bestyrelsens synspunkt.

Herefter blev beretningen enstemmigt vedtaget.

### Ad 3: Projekt 2015

Dion Madsen gennemgik status for de enkelte delarbejder under fase 1, der omfatter Borgmester Jensens Allé 5-1, med brug af fotos. Det gamle tag mod gården er fjernet, og det nye undertag er ved at blive lagt. Malerne har indstillet til, at vinduerne mod gadesiden ikke renses i bund før ny malerbehandling, og det sparer en hel del penge og forebygger en både tidsmæssig og økonomisk problematisk forebyggelse mod risiko for bly i den gamle maling/mønje til hængsler. Bestyrelsen har besluttet, at der pga. vejrforholdene ikke må males efter 10. november. Derfor planlægger entreprenøren at gennemføre selve vinduesmalingen i Jakob Erlandsens Gade 10 og Urbansgade fra lift parallelt med de stilladsafhængige arbejder i Borgmester Jensens Alle og Østerbrogade 95. Smøringen af hængsler vil så blive udsat til foråret 2016.

I lejlighederne i BJA 5 og 3 er der gang i udskiftningen af vandinstallationer, og det er forventningen, at det vil tage 3-4 uger at færdiggøre disse arbejder. Der har været problemer med at udsende præcise varsler, og flere beboere har forgæves klargjort deres lejligheder. Dion oplyste, at der i forhold til håndværkerne er blevet strammet op på disse procedurer, og forventningen er, at kommende varsler overholdes eller revideres i tide. Dion anbefaler, at beboerne sørger for at have en spand med vand klar som reserve, når arbejderne påbegyndes i lejligheden, for at sikre sig mod mere eller mindre uvarslede vand-lukninger i akutte situationer.

Beboere med servante-vaske (med særskilt hane for hhv. koldt og varmt vand) kan vælge at få den udskiftet eller beholde den. I tilfælde af udskiftning skal vasken afmonteres fra væggen, og i de tilfælde kan beboerne på forhånd hente det nødvendige antal fliser på ejendomskontoret, så der ikke kommer for stor forskel på nye og eksisterende fliser efter montering af ny vask. Dion tager kontakt til alle beboere med servantevask, inden håndværkerne starter på arbejderne i lejligheden.



Selv om det i øjeblikket kan forekomme meget besværligt med arbejdet inde i lejlighederne, er der udsigt til en langt mere stabil og mindre vedligeholdelseskrævende vandforsyning, der formentlig også kan give nogle økonomiske besparelser.

Poul Heinsen gjorde opmærksom på, at udskiftningen af sålbænke indebærer så kraftige slag på facaden, at mursten tæt på vinduerne kan risikere at få skader. Dion lovede at tage denne udfordring med til de ugentlige byggemøder.

Det blev præciseret, at alle loftrum mod gården vil blive forsynet med kunstlys med bevægelsesføler, så lyset tænder, når man træder ind. Det samme kommer til at gælde for loftrum mod Jakob Erlandsens Gade, hvor de gennemsigtige tagsten bliver dækket af solceller.

Punktet var et orienteringspunkt, og der var derfor intet til beslutning.

#### **Ad 4: Budget 2016**

Søren Holm oplyste, at bestyrelsen havde besluttet at indstille et "normalt" budget 2016 til vedtagelse på beboermødet, dvs. uden at indregne de driftsøkonomiske konsekvenser af Projekt 2015. Han henviste til, at AKB Københavns bestyrelse uden begrundelse havde afvist at give Øbro 95 adgang til at optage forhåndslån, og det er derfor først muligt at beregne den fremtidige 30-årige ydelse på realkreditlånet, når vi kender lånebeløbet og den tilknyttede rente. Det kan godt være til efter sommerferien 2016, fordi betalingen til entreprenør, rådgiver m.v. først skal afsluttes. Derefter skal der udarbejdes byggeregnskab, det skal revideres og godkendes af afdelingsbestyrelsen, hvorefter lånet kan optages.

Steen Hartvig orienterede om de foreløbige overvejelser om opsætning af bimalere og afregning for beboernes individuelle elforbrug, der fra 1. april 2016 skal opkræves af KAB sammen med husleje og andre løbende indbetalinger vedr. boligen. 1. april er valgt som startdato, fordi reglerne for betaling af elforbrug ændres markant fra denne dag. Da det tidligere i forbindelse med Projekt 2015 er besluttet at overgå til fælles elforsyning, skal der ikke gennemføres et ekstraordinært beboermøde for at sætte dette system i gang, men hver enkelt beboer skal skriftligt tilkendegive, at man ønsker at tilslutte sig. Der vil komme nærmere skriftlig besked herom, når tiden nærmer sig.

Herefter blev Budget 2016 enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5: Vedligeholdelsesreglement**

Dion gennemgik baggrunden for, at Vedligeholdelsesreglement for B-ordningen i Øbro 95, der senest blev ændret i 2006, igen skal til behandling. Det er et initiativ fra AKB Københavns bestyrelse og skal ses i sammenhæng med det Råderetskatalog, der er gældende for beboernes ret til at foretage ændringer i egen lejlighed. Dion tilføjede, at det under forhandlinger med KAB's administration var lykkedes at få respekteret Øbro 95's ønske om at kunne fastholde væsentlige arkitektoniske komponenter som stuk, døre, gulve og paneler som komponenter, der skal reableres ved fraflytning, hvis en beboer har foretaget ændringer.

Poul Heinsen kom med nogle ændringsforslag til den fremlagte formulering, der alle blev godkendt af beboermødet:

På side 1 i afsnittet om "Boligens standard ved indflytning" fjernes parentesens med råderet fra næstsidste linje. I stedet indsættes til sidst i afsnittet en direkte henvisning til Råderetskataloget: "Du kan i Råderetskataloget, der kan downloades fra Øbro 95's hjemmeside, læse mere om dine rettigheder og pligter."



På side 3 under "Særlige forpligtelser" ændres Bolig har ingen til "I familieboligerne har beboerne ingen..."

Afsnittet om Afdelingens forpligtelser ændres til:

"Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Derfor er der i afdelingens driftsbudget afsat midler til dækning af andre vedligeholdelsesarbejder. Disse henlæggelser finansieres derfor over huslejen.

Beboerdemokratiet i afdelingen beslutter selv på det årlige budget-afdelingsmøde, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse formål.

Over disse midler sørger ejendomskontoret for:

- Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar og lignende, der er installeret af afdelingen.
- Reparation eller udskiftning af fast inventar og tilbehør, som er installeret eller overtaget skriftligt af afdelingen.
- Udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller skriftligt godkendt af ejendomskontoret.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret vurderer, at der er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen.

Med disse ændringer blev Vedligeholdelsesreglementet enstemmigt vedtaget.

#### **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 lørdag den 31. oktober

Mødet afsluttet kl. 21.20

**Niels Peder Ravn**

dirigent

**Steen Hartvig Jacobsen**

referent