



## Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde torsdag den 25. august 2016

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

### Ad 1. Referater fra seneste bestyrelsesmøder og afdelingsmødet 26. maj

SHJ bebudede, at referaterne vil komme inden for de næste uger.

### Ad 2. Budget 2017, herunder langtidsplan

Forslaget fra administrationen til budgettet for 2017 indeholdt en stigning på 1,38 % pr. 1. januar 2017, bl.a. pga. en stigning i henlæggelserne til langtidsplanen med 75.000 kr. fra 1.500.000 kr. til 1.575.000 kr. Forhøjelsen foretages for at sikre den nødvendige langsigtede likviditet og herunder sikre midler til Øbro 95's økonomiske andel af omkostningerne til at konvertere ejendommens varmforsyning fra damp til hedt vand, der nu er planlagt gennemført i 2018. Det forventes, at HOFOR vil betale de fleste omkostninger. Herudover er der på langtidsplanen sikret midler til en løbende udskiftning af faldstammerne i badeværelser, der blev holdt ude af Projekt 2015.

Bestyrelsen besluttede at nedsætte udgiften til vandforbrug med 15.000 kr. i tillid til, at moderniseringen af vandforsyningen i Projekt 2015 vil medføre besparelser. Der er tale om et forsigtigt skøn, da vi endnu mangler målinger over en længere periode. Med denne justering indstilles et budget med en stigning på 1,16 %. Hertil kommer, at bestyrelsen besluttede at nedsætte den årlige betaling til hjemfald med 20.000 kr. til 80.000 kr., så Øbro 95 kan begynde at nedskrive den aktuelle overbetaling, inden lånet til betaling af hjemfald er betalt ud. Samlet vil husleje og hjemfald stige med 0,83 %.

### Ad 3. Projekt 2015:

Der er endnu nogle udeståender i projektet, og Ejendomskontoret vil i samarbejde med driften og KAB's projektleder samle sagerne op som forberedelse til de mangelfrhjælpninger, der skal gennemføres op 1 års gennemgangen. Det drejer sig bl.a. om rørsamlinger i kælderen, en utæt kvist og mangler på vinduesmalingen. Desuden trækker forsikrings sagen med den forkerte fastgørelse af dækplader på hovedtrapperne ud.

Ejendomskontorets første målinger af forbruget af varmt vand og fjernvarme i sommermånederne har vist positive resultater. Udgiften til varmt vand er reduceret med ca. 10 % og fjernvarmeforbruget, der alene går til varmevandsforbrug har været 35 % lavere i år end sidste år, formentlig især pga. bedre isolering af distributionssystemet (rørføringer).

### Ad 4. Elafregning og beslutning om det videre arbejde

Ejendomskontorets opgørelse af solcelleproduktionen og registrering af elforbrug både ejendommens fælles elforbrug og beboernes individuelle forbrug samt salg af overskydende elproduktion til nettet munder ud i en nettoudgift på ca. 20.000 kr. for juli og august. Da der har hersket nogen uklarhed om, hvorvidt beboerne fortsat skal betale netabonnement til deres elhandler for juli og august, selv om deres afregningsmåler er nedtaget, har bestyrelsen besluttet, at den samlede netto-udgift for elforbruget dækkes af Projekt 2015. Søren og Dion udformer i fællesskab et regneark, der kan håndtere den afregningsmodel, som blev vedtaget på beboermødet den 26. maj.



#### **Ad 5: Gennemgang af plan for udskiftning af nøglesystem:**

Henriette og Dion har gennemgået mulighederne i det planlagte Saldo-system. Der sættes nye låse op på de 7 hoveddøre, til varmekælder, vaskeri, loftsøre m.v. Til familieboligerne udleveres 5 brikker i forskellige farver, så Ejendomskontoret kan identificere evt. bortkomne brikker. Lejlighederne i JEG 10 og loftsværelserne får hver 2 brikker. Opgaven med at forny låsesystemet sendes i udbud hos Sesam og en konkurrerende låsevirkning og gennemføres i løbet af efteråret.

#### **Ad 6: Nyt underlag i kælderhalse:**

Ejendomskontoret rekvirerer en faglig vurdering af, hvilken løsning der vil passe bedst til renovering af de to kælderhalse.

#### **Ad 7: Beboersammensætning – Hvad gør vi?**

Det har i et par situationer vist sig, at kommunalt anviste beboere/familier har utrolig svært ved at indordne sig under fællesskabets regler, herunder den vedtagne husorden. Der var enighed om, at det vil være en god ide at invitere en social vicevært fra en af de AKB København-afdelinger, der har en meget høj andel af socialt vanskeligt stillede beboere og beboere af anden etnicitet end dansk, til et af de kommende bestyrelsesmøder for at få inspiration til at håndtere denne udfordring.