



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 5. september 2017

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

Ad 1. Godkendelse af referater

Referat fra 02.05.2017 er netop afleveret, de 2 andre følger inden for den næste uge. Godkendes i en skriftlig høring og lægges derefter på hjemmesiden og sættes i opslag ved vaskeriet.

Ad 2. Budget 2018

KAB og Ejendomskontoret har udarbejdet et forslag til budget for 2018, der ikke medfører behov for huslejestigninger. Afdelingsbestyrelsen har følgende bemærkninger til forslaget fra administrationen:

Konto 113 (G-indskud til LBF): Det uændrede budgettal for 2018 skyldes formentlig, at tallet for 2017 blev sat for højt i forhold til udviklingen i byggeomkostningsindekset.

Konto 114 (Renholdelse): Besparelsen skyldes, at opgaven med trappevask er sendt i udbud, der har flyttet opgaven til et firma, der bød 54.000 kr. mindre end det firma, der hidtil har haft opgaven. Indtil nu har kvaliteten fra det nye firma været tilfredsstillende.

Konto 116 (Planlagt vedligeholdelse): En gennemgang af langtidsplanens budgetterede aktiviteter i 2017 vidner om, at der er udsigt til et mindre forbrug på op mod 500.000 kr., især på poster som varmekælder, faldstammer og elevator. Dermed lægges - sammen med den foreslåede stigning på konto 120 - en solid økonomisk bund under langtidsplanen.

Konto 120 (Henlæggelser til langtidsplan): Henlæggelserne vokser med 94.000 kr.

Konto 119 (Uforudsete udgifter): Kontoen hæves fra 30.000 kr. til 40.000 kr., samtidig med at konto 123 (Tab på lejeledighed) sættes til 0 kr., da lejeledighed og tab på fraflytninger er en uforudset udgift i Ø 95.

Konto 132.55 (Hjemfald): Afdelingsbestyrelsen har igen svært ved at gennemskue talgymnastikken bag konto 132.55 og konto 201 og 204. Ø 95 har gennem de senere år opsparet 138.938 kr. (jfr. 2016-regnskabet) gennem for store betalinger til hjemfaldslånet. Dette opsparede overskud ønsker afdelingsbestyrelsen at reducere og ønsker derfor nettobetalingen fra Ø 95 til hjemfald reduceret til 80.000 kr. I praksis er dette gjort ved at afsætte den fulde ydelse på hjemfalds-lånet på 90.000 kr. på konto 132.55 mod til gengæld under konto 204 at indsætte et beløb på 10.000 kr., således at nettoeffekten på budgettets udgiftsside bliver de 80.000 kr. For at lette forståelsen for afdelingsbestyrelsen og beboerne vil det være en god ide at ændre formuleringen "Driftssikring og anden..." til "Overført fra boligafdelingens opsparede midler til hjemfaldsbetaling" eller lignende.

Konto 201 (Ordinære indtægter): Fald i huslejeindtægter fra almene boliger og den tilsvarende stigning fra almene ungdomsboliger skyldes, at foreløbig 3 boliger i JEG 10 har skiftet status til ungdomsboliger. Det er en udvikling, som afdelingsbestyrelsen ser med sympati på – i betragtning af den store mangel på billige studieboliger i København.



Ad 3. Projekt 2015

1 års gennemgangen, der var baseret på Byggeskedefondens kritiske rapport og KAB's systematiske opfølgning har ifølge Dion resulteret i, at alle mangler – bortset fra malerarbejdet – nu kan betragtes som udbedret. Til gengæld har en rapport fra Rambøll dokumenteret, at udførelsen af malerarbejdet er så mangelfuld og håndværksmæssig dårlig, at den eneste rationelle løsning er, at hele malerarbejdet laves om, formentlig i sommermånederne 2018. Der er en regning på 26.000 kr. fra denne undersøgelse, som ifølge afdelingsbestyrelsen bør betales af bygherrerådgiveren NOVA5, fordi manglerne i høj grad kan henføres til sjusket tilsyn.

Ad 4. Solcelle-status, herunder konsekvenser af ny lovgivning

Solcelleanlægget har i det forløbne år produceret nogenlunde som forventet i betragtning af, at der har været færre solskinstimer end i et år med normal solindstråling. Efter den økonomiske krise for Gaia Solar, der formentlig ender med en egentlig konkurs, er der behov for at få afklaret, hvordan den løbende service af anlægget kan varetages. Ifølge Dion er en af Gaia Solars kompetente medarbejdere kommet til Eiland El, der var installatør på anlægsarbejdet. Dion undersøger muligheden for at koble Eiland El til serviceopgaven.

Afdelingsbestyrelsen efterlyser klarhed over indholdet af elkøbskontrakten med Energi Danmark og ønsker derfor, at KAB udleverer en kopi af kontrakten til Ø 95, så afdelingsbestyrelsen kan få overblik over kontraktens betingelser set i lyset af de mange regelændringer, der er på vej på el- og solcelleområdet.

DONG Energy har ikke reageret på Ø 95's krav om at få refusion for de 2 beboere, der ikke er med i vores fælles elforsyning. Dion rykker.

Det er ikke helt klart, hvordan Ø 95 skal handle for at leve op til kravene i bekendtgørelsen om Afregning og forbrugsoplysninger. Det vil være meget arbejdskrævende for Ejendomskontoret at udarbejde et kvartalsvis elregnskab, og spørgsmålet er, hvor stor værdi det vil få for beboerne, når de i forvejen modtager løbende information om deres nettobetaling via huslejeopkrævningen. Men i beretningen skal vi skrive, at de beboere, der ønsker nærmere information om deres elforbrug og elbetaling, kan henvende sig til Ejendomskontoret for at få overblik over deres eget forbrug, andel i solcelleproduktionens værdi m.m.

Det er lykkedes Dion at trække timeværdier ud af vores fælles produktionsmåler (salg af solcellernes overskudsproduktion) og af afregningsmåleren (løbende elindkøb via det offentlige elnet). Disse timeværdier vil afdelingsbestyrelsen og Ejendomskontoret i de kommende måneder bruge til i samarbejde med Lithium Balance som mulig batterileverandør at undersøge beboerøkonomien i at supplere solcelleanlægget med et batterilager i lyset af de ændringer, der forventes af regler for nettoafregning (med L 214) og udformning af nettariffer efter udrulning af fjernaflæste elmålere. Den forventede vedtagelse af L 214 om at ændre timebaseret nettoafregning til straksafregning den 7. september vil måske medføre krav om en anden afregningsmåler, der kan registrere værdier for elindkøb, der er hyppigere end timebasis. Steen forsøger at få afklaret sådanne tekniske krav hos Energinet.dk og/eller Energistyrelsen inden den 1. april 2018, hvor vores solcelleanlæg ifølge lovforslaget skal overgå til straksafregning.

Ad 5: Børnehaven stopper pr. 1. marts 2018

Børnehaven vil blive fusioneret med andre institutioner og har derfor opsagt sit lejemål pr. 1. marts 2018. Dion har været i kontakt med MBP Murer, der i forvejen lejer et af vores erhvervslejemål, om at overtage dette lejemål mod selv at stå for den nødvendige istandsættelse. MBP Murer er umiddelbart interesseret, og det vil være en fin løsning for Ø 95, fordi vi på den måde forebygger lejetab og ovenikøbet kan se frem til



en vis merindtægt, som kan bidrage til at holde huslejestigningen i 2019 nede. Dion skal have ros fra afdelingsbestyrelsen for sin proaktive og kreative måde at håndtere sådanne udfordringer på.

I forbindelse med børnehavens opsigelse af lejemålet er der behov for at få afklaret konsekvenserne for den matrikulære opdeling, som kommunen tidligere har tvunget igennem. Den skal formentlig tilbageføres, da lokalerne fremover må betragtes som erhvervslejemål på linje med de øvrige. Dion rykker Kundecenter D for at få afklaret problematikken.

Ad 6: Gravearbejde rundt om Ø 95

HOFOR's entreprenør er i fuld gang med at gennemføre konverteringen fra damp til varmt vand i fjernvarmeforsyningen. Alt det praktiske vedr. varmecentralen er på plads, og meget tyder på, at vi kan nøjes med nogle mindre istandsættelsesudgifter. Der har været problemer med at komme af med returdampe, fordi returrørene er blevet beskadiget af en lastbil på hjørnet af Urbansgade og Jakob Erlandsens Gade. Derfor forsøger HOFOR at få fremskyndet idrftssættelsen af varmt vands-løsningen, men vi skal formentlig fortsat regne med, at den meget omfattende inddragelse af lokale parkeringspladser vil vare frem mod jul.

Ad 7: Skybrudssikring i Ø 95

Under det seneste kraftige regnvejr, der dog ikke havde karakter af et egentligt skybrud, opstod vand i dele af kælderområdet, herunder varmekælderen. Da Dion var på ferie, havde det stor betydning, at nogle af de hjemmевærende beboere aktivt deltog i arbejdet med at få vandet væk. Efterfølgende har en kloakinspektion vist, at den primære årsag til oversvømmelsen i kælderområderne var, at der under Projekt 2015 var hældt forskellig beton og andre byggerester i kloakken. Det er nu afhjulpet, men situationen rejser spørgsmålet, om det vil være hensigtsmæssigt at etablere et "skybruds-udvalg" med aktive beboere, der er parat til at betjene ejendommens vandstøvsuger m.v. ved næste skybrud. Det kommer til at indgå i den skriftlige beretning, så udvalget kan nedsættes under punkt 6 på dagsordenen på afdelingsmødet den 28. september.

Ad 8: Renovering af hovedtrapper

Arbejdet med at lægge nyt linoleum i BJA 1 starter den 11. september og i Ø 95 den 30. oktober. Arbejdet vil tage 8-10 arbejdsdage, og i den periode vil firmaet gerne have lagt begrænsninger på brugen af disse hovedtrapper. Dion forsøger at få afklaret, hvor store begrænsninger, der er behov for, så beboerne kan blive orienteret i tide

Ad 9: Beboerlokale som KAB-undervisningsrum

Dion har tilbudt KAB, at vores beboerrum i perioden fra 1. oktober til op mod jul kan blive brugt til undervisning i E-syn af boliger. Det forudsætter opsætning af computere i lokalet. Afdelingsbestyrelsen er indforstået hermed under forudsætning af, at det ikke skaber problemer for gennemførelsen af afdelingsmødet den 28. september. I samme forbindelse vil Dion få indkøbt 6-8 sammenklappelige borde, der passer til stolene, og som beboerne kan låne til brug for private fester i lejlighederne.

Ad 10: Evt. Intet behandlet som skal refereres.