



Afdelingsbestyrelsens beretning til budget-beboermødet torsdag den 28. september 2017 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet torsdag den 28. september kl. 19.30 i beboerrummet ved siden af vaskeriet. Budget for 2018 er vedlagt.

Budget 2018: Ingen huslejestigning den 1. januar 2018

I det budgetforslag, som bestyrelsen fremlægger til diskussion og godkendelse på beboermødet, foreslår bestyrelsen, at vi holder huslejen på samme niveau i 2018 som i år, dvs. **ingen huslejestigning pr. 1. januar.**

Denne gode nyhed skyldes flere forhold. Først og fremmest har vi fra de foregående år opsparet et pænt stort overskud, som vi skal anvende i en 3 års periode. Det betyder, at vi kan lægge 75.000 kr. oven i de indtægter, vi får fra huslejeindbetalingerne. Dertil kommer, at vi gennem et udbud blandt 2 firmaer har fået et tilbud på trappevask, der er 54.000 kr. lavere end det, vi hidtil har betalt. Endelig har vi besluttet, at tiden er inde til, at vi begynder at gnave af på de for store indbetalinger til hjemfald, som vi har haft i de seneste 10 år. Det giver en yderligere besparelse på 10.000 kr.

Da de poster på budgettet, som vi ikke selv har direkte indflydelse på (udgifter til ejendomsskatter, vand, fælles elforbrug, renovation, forsikringer, administration og betalinger til Boligselskabernes Landsbyggefond), under ét er budgetteret lidt lavere i 2018 end i år, har vi også fundet penge til at øge vores henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser med 94.000 kr. (konto 120). Det betyder, at vi uden huslejestigning er i stand til at polstre os i forhold til fremtidige udgifter. Vores langtidspan for udgifter til vedligeholdelse og fornyelser i de næste 16 år er meget robust, også fordi vi i 2017 og 2018 i alt regner med at bruge omkring 500.000 kr. mindre, end vi tidligere har forventet.

De forskellige udsving mellem budget 2017 og budget 2018 kan ses ved at sammenligne de 2 første kolonner af tal i budgettet side 3-5. Her skal vi blot komme med en enkelt opklarende bemærkning. I budgettet er der under konto 132.55 (Hjemfald) et beløb på 90.000 kr., men samtidig er der under konto 204 (Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte) et beløb på 10.000 kr. som indtægt, dvs. en nettoudgift på 80.000 kr., sådan som bestyrelsen har ønsket. Af hensyn til forståelsen havde det været bedre, hvis der havde stået "Overført fra boligafdelingens opsparede midler til hjemfalds-betaling", men det kan KAB's IT-system åbenbart ikke håndtere.

Projekt 2015

Efterdønningerne efter Projekt 2015 vil ikke rigtig lægge sig endnu. Forud for 1 års gennemgangen i foråret havde KAB bestilt en evaluering af arbejdets omfang og kvalitet hos Byggeskadefonden. Fondens konsulent udarbejdede en 31 sider lang mangelliste, der påviste en næsten uendelig række af håndværksmæssigt sjuks og svigt hos bygherrerådgiverens tilsyn. Denne rapport har KAB's byggeafdeling fulgt op med en prisværdig konsekvens, og resultatet er, at stort set alle mangler nu er afhjulpet. Mange beboere har efter sommerferien oplevet, at en isolatør skulle ind i boligerne igen, fordi der ikke var udført den tilstrækkelige isolering i køkkenerne, og vi har også kunnet se, at der var et par malere i gang med vinduerne i stuelejlighederne i Borgmester Jensens Allé.

Dermed er vi desværre nok ikke færdige med Projekt 2015, for en særlig undersøgelse, som RAMBØLL har udført med kvalitetskontrol af malerarbejdet, har vist, at det næsten har været værre end ingenting. Stort set alle de fejl, som et malerfirma kan begå under en sådan opgave, er registreret i den rapport, som er kommet ud af undersøgelsen. Manglerne er så alvorlige, at den eneste rationelle løsning vil være, at Hovedstadens Bygningsentreprise, der havde ansvaret for alt håndværksarbejde i Projekt 2015, med et nyt malerfirma kommer til at gå i gang igen til næste forår. Der er vitale dele af vindueskonstruktionen, der mange steder overhovedet ikke er malet, der er ikke afrenset efter forskrifterne, inden malerne er begyndt



at male, og der er malet på tidspunkter af året, hvor der ikke burde males. Resultatet er dårlig vedhæftning og en uvildig vurdering af, at malerarbejdet har meget begrænset holdbarhed.

Efter bestyrelsens opfattelse ligger ansvaret for denne vedligeholdelsesmæssige skandale på Hovedstadens Bygningsentreprise og NOVA5, der havde ansvaret for tilsynet. Der forestår nu forhandlinger mellem KAB og disse 2 firmaer, om, hvordan manglerne i praksis skal afhjælpes og betales. For bestyrelsen er den rigtige løsning, at hele malerarbejdet laves om, selv om det jo er irriterende med stillads mod gaden i sommermånederne, men alternativet – ingenting at gøre – ville blive meget dyrt for beboerne allerede på kort sigt. Bestyrelsen har imidlertid tillid til, at KAB's nye projektleder på opfølgningen vil håndtere denne opgave langt mere konsekvent end KAB's projektleder under Projekt 2015. Bestyrelsen forventer også, at de 2 ansvarlige firmaer betaler regningen på 26.000 kr. for RAMBØLL's undersøgelse.

Bestyrelsen vil godt benytte lejligheden til endnu en gang at fremhæve den indsats og den vedholdenhed, som Dion har udvist i forbindelse med Projekt 2015 og den efterfølgende mangelaafhjælpning. Uden Dions engagement og systematiske dokumentation havde Øbro 95 været ilde faren under Projekt 2015.

Som en sidste bemærkning kan det tilføjes, at ejendommen – bortset fra malerarbejdet – driftsmæssigt er i en langt bedre forfatning end før Projekt 2015, og det vil formentlig vise sig at få en positiv effekt på vores huslejeniveau i de kommende år.

Et års drift med solcelleanlægget

På årsdagen (5. juli) for solcelleanlæggets ibrugtagning havde vi produceret 87.000 kWh, hvilket er inden for 1% af det simulerede. Til gengæld har produktionen i juli i år ligget 11% under "normalen", hvilket næppe overrasker nogen, der har holdt ferie i Danmark i den måned.

Det er bestyrelsens indtryk, at Dions løbende indsamling af data fra vores elmålere og "oversættelse" til en månedlig betaling fungerer uden de store problemer. Bestyrelsen mangler endnu at få afklaret, om de løbende opkrævninger af elregningen sammen med huslejen skal følges op med et egentligt elfordelingsregnskab, som vi kender det fra fjernvarmen. Men de beboere, der ønsker at få en mere detaljeret gennemgang af deres elforbrug i det seneste år, er velkommen på ejendomskontoret. Dion ligger inde med alle relevante oplysninger.

Vores leverandør af solcelleanlægget Gaia Solar er desværre i store økonomiske vanskeligheder, fordi politikernes manglende vilje til at skabe faste, stabile rammer om solcellemarkedet har fjernet grunden under deres omsætning. Formentlig går firmaet konkurs inden for kort tid, og vi vil derfor arbejde for, at elinstallatør Eiland-El, der stod for elarbejdet under Projekt 2015, overtager den løbende service på solcelleanlægget. Et par tidligere Gaia Solar-medarbejdere arbejder i dag hos Eiland-El, så kompetence og viden kan på den måde fastholdes.

Folketinget har med en enkelt stemmes flertal vedtaget "Lov nr. 1049 af 12. sept. 2017" der erstatter vores nuværende timebaserede nettoafregning med en såkaldt "øjebliksafregning" fra 1. april 2018. Der er mange uklare punkter omkring denne nye lovgivning, og det har været umuligt for bestyrelsen at vurdere præcis, hvilke økonomiske konsekvenser denne lov vil få. Men det vil formentlig være til at overse, da vi i de næste 9 år er garanteret en pris på 102 øre/kWh, når vi sælger overskydende el til elnettet (17.000 kWh i anlæggets første år. Vi må dog regne med, at politikere og myndigheder inden den 1. april får afklaret, hvordan de nye regler skal fungere i praksis.

I mellemtiden vil bestyrelsen få undersøgt, om de nye regler vil gøre det økonomisk interessant at etablere et batterilager i et brand- og klimasikret rum. Det vil medføre, at Øbro 95 ikke behøver at udveksle el med nettet inden for den enkelte time, men det kræver et bedre kendskab til de nye regler, end vi kan få på nuværende tidspunkt, hvor der også er mange usikkerheder om udvikling i elpriser og -afgifter. Bestyrelsen vil på beboermødet orientere nærmere herom.



Handlingsplan fra AKB København: "Pas på huslejen"

Bestyrelsen har fået tilsendt et forslag til handleplan fra organisationsbestyrelsen i AKB København, der har det overordnede ansvar for driften af AKB-boligafdelingerne i Københavns kommune. Under mottoet "Pas på huslejen" lægger AKB København op til en samlet indsats på 5 områder: Lokale servicefællesskaber, Service ved hoveddøren, Fællesindkøb, Styrket renovation og Økonomisk planlægning. Forslaget til handleplan bygger angiveligt på de såkaldte 360 graders analyser, som er blevet gennemført i alle boligafdelinger i de seneste år. Forslaget skal behandles på et repræsentantskabsmøde den 26. september – altså lige inden vores beboermøde – og AKB København vil have gennemført planen i løbet af de nærmeste år.

For bestyrelsen i Øbro 95 var det jo en særdeles blandet fornøjelse at gennemgå den lokale analyse, for nogle af forslagene var helt ude i hampen, og det samlede resultat ville have været en betragtelig huslejeforhøjelse i Øbro 95, hvis alle forslag var blevet gennemført, selv om formålet var at opnå besparelser på driften. Bestyrelsen sidde imidlertid rapportens tidsler fra og udvalgte den eneste rose, nemlig udbud af trapevask, der har ført til en besparelse på 54.000 kr.

Analysen pegede imidlertid på, at en enmands-betjent ejendom som Øbro 95 er sårbar, når Dion holder ferie eller er syg (heldigvis har Dion et jernhelbred), og det har da også medført, at bestyrelsen er begyndt at overveje, om vi kan udvikle et fornuftigt driftssamarbejde med de øvrige Østerbro-boligafdelinger under AKB (Kanslergården, Øbrohus og Kirsteinsgade), men det skal være under en form, der fastholder det gode arbejdsmiljø i Øbro 95 og den fine beboerservice, som vi har i dag, og så skal et samarbejde, der kan afhjælpe den nævnte sårbarhed, ikke medføre væsentlige merudgifter.

Bestyrelsen kender ikke i detaljer, hvad der ligger bag overskrifter og slagord i handleplanen. Der er mange fornuftige betragtninger i denne og fine formuleringer om bedre service for færre penge. Men der kan også ligge kimen til en forfærdelig bureaukratisering og topstyring med store huslejestigninger for Øbro 95 bag de fine ord. Det vil bestyrelsen forsøge at få afklaret inden beboermødet, og bestyrelsen er indstillet på fortsat at kæmpe for vores ret til at indrette os på den måde, som vi selv finder mest hensigtsmæssigt.

Sortering af bioaffald

Københavns kommune havde varslet, at vi fra begyndelsen af september skulle i gang med at sortere vores biologiske husholdningsaffald, så der kan laves miljøvenlig biogas af denne del af affaldet i stedet for, at det brændes af i den fine Amager Bakke (det nye affaldsforbrændingsanlæg på Amager). Der er anbragt 3 biocontainere i vores affalds-rum, og langt om længe er det lykkedes PostNord at udlevere de særlige affaldskasser med tilhørende komposterbare majsposer.

Sammen med affaldsbeholder og majsposer følger en vejledning fra kommunen til, hvad og hvordan vi skal sortere denne del af husholdningsaffaldet. Bestyrelsen opfordrer alle til nøje at følge denne vejledning, for hvis vi ikke i rimeligt omfang sorterer denne del af affaldet efter reglerne, kan vi komme til at betale en ekstra regning for renovation. Bestyrelsen benytter anledningen til at minde om, at kommunen har udvidet sorteringen af plastaffald til også at omfatte "blød plast", så lad endelig diverse plastposer, frostposer osv. følge med i disse særlige affaldsbeholdere.

Dion vil i øvrigt benytte lejligheden til at friske affaldsrummet op og få lavet en skiltning, der kan hjælpe den korrekte affaldssortering på vej.

Renovering af hovedtrapper

Arbejdet med at forny linoleums-belægningen på vores hovedtrapper er startet i Borgmester Jensens Alle 1 og fortsætter fra 30. oktober i Østerbrogade 95. De øvrige trapper følger i de kommende år. Af hensyn til udførelsen af arbejdet skal beboerne så vidt muligt benytte køkkentrappen, mens arbejdet står på.



Omlægning af fjernvarmen

Der er næppe nogen, der har undgået at lægge mærke til, at gaderne i hele vores lokale område er forvandlet til en byggeplads, der har mindsket antallet af lokale parkeringspladser til næsten ingenting. Årsagen er – som der er blevet informeret om ved opslag i opgangene – at HOFOR, der leverer vores fjernvarme, er nået frem til vores del af Østerbro i sin omfattende omlægning af fjernvarmen fra den ineffektive og vedligeholdelseskrævende damp til varmt vand.

Det ser ud til, at vores egne udgifter i forbindelse med denne omlægning kan holdes på et beløb, der er langt lavere end oprindelig forventet. Udover den fysiske indretning i varmekælderens forestår også en udfordring med at sikre, at det fjernvarmevand, som vi returnerer efter at have tappet varme i radiatorerne, bliver afkølet tilstrækkeligt. Det har stor betydning for HOFOR, og hvis vi ikke opnår en tilstrækkelig afkøling efter omlægningen, kommer vi til at betale en ekstra afgift. Så det bliver der arbejdet på. Arbejdet med omlægning vil formentlig fortsætte til frem mod jul.

Skybruds-aktivister

Det hænder, at regn- og tordenbyger bliver meget voldsomme, og ordet ”skybrud” optræder stadig hyppigere i vejrudsigterne. Det er også et problem for en ejendom som Øbro 95, der har svært ved hurtigt nok at komme af med de meget store mængder vand via afløb og kloaker. Sommerens tilfælde af vand i kælderens ved kraftig regn skyldtes dog ganske banalt at afløbsbrønde i kælderhalsene var tilstoppet af bygge- og asfaltaffald.

Vi venter stadig på Københavns kommunes ideer og planer med at skybrudssikre også på denne sydlige side af Jagtvej. Men de voldsomme byger vil nok ikke afvente de kommunale udspil, og derfor vil vi i de kommende år fortsat være udfordret i sådanne situationer. Der er anskaffet en vandstøvsuger, der kan bruges til at fjerne vand fra kælderområderne, men når Dion er på ferie eller følger sin super talentfulde datter til diverse mesterskaber i Triatlon rundt omkring i verden, er der p.t. ingen til at betjene denne effektive maskine. Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre beboere, der har mulighed for det, og som gerne vil gøre en forebyggende indsats for fællesskabet, til at melde sig som ”skybruds-aktivister”. De pågældende vil blive instrueret i, hvordan man bedst kan håndtere oversvømmelser i kælderen, og få deres nøglebrikker opdateret til de relevante områder i ejendommen.

Farvel til børnehaven på Jagtvej

Vi har i mange år huset en lille deltidsbørnehave, og vi har indtryk af, at den har fungeret særdeles godt, selv om lokalerne er små og jo bestemt ikke opført til institutionsbrug. Men kommunen ønsker stordrift inden for daginstitutionerne, og så må en lille institution lade sig opsluge af en større. Det er derfor med et vist vemod, at vi skal sige farvel til børnene og deres pædagoger 1. marts næste år.

Dion har gjort en stor og proaktiv indsats for at få gendulejet lokalerne på vilkår, der er gunstige for vores driftsøkonomi, og det ser ud til, at indsatsen vil bære frugt.

Beboerlokalet som undervisningslokale

KAB har opfordret Dion til at varetage nogle vigtige undervisningsopgaver ved KAB's overgang til et nyt administrativt IT-system og større brug af digitale hjælpemidler i den daglige drift. Det er bestyrelsen ret stolt af, og vi har derfor givet grønt lys for, at vores beboerlokale i de næste måneder kommer til at fungere som undervisningslokale for en del af Dions kolleger. Dog således at vi uden problemer kan gennemføre vores beboermøde den 28. september.

På beboermødet skal vi også gøre status for vores beboer-udvalg, der alle godt kan bruge en ekstra hånd eller to. Interesserede kan melde sig til på mødet.

Vi ses torsdag den 28. september i beboerlokalet ved vaskeriet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen