



Referat fra regnskabs-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 23. maj 2017

Der deltog i alt 13 beboere i mødet.

Ad 1: Valg af dirigent: Herman Jeppesen

Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent:

Erik Tafdrup og Benedikte Pio valgt til stemmeudvalg, Steen Hartvig Jacobsen som referent.

Ad 3: Afdelingsbestyrelsens beretning:

Bestyrelsen havde forud for mødet udsendt en skriftlig beretning. Formand Søren Holm supplerede med det seneste nye i opfølgningen af Projekt 2015. Der har netop været afholdt den obligatoriske 1 års gennemgang på baggrund af en undersøgelse, gennemført af en konsulent som ByggeskadeFonden har stillet til rådighed. Denne undersøgelse bekræfter på stort set alle punkter de indvendinger, som Dion løbende har haft mod det udførte arbejde og det mangelfulde tilsyn. I forbindelse med 1 års gennemgangen er det aftalt, at alvorlige mangler bliver afhjulpet efter sommerferien.

Et særligt problem ved Projekt 2015 har været omfanget og kvaliteten af malerarbejdet. Dion har undervejs påvist flere alvorlige håndværksmæssige mangler, som tilsynet ikke har formået at få rettet op på. En mulighed er, at beboerne selv tjekker, om der f.eks. er malet bundkarme eller vinduernes underste side. Men det er ved 1 års gennemgangen aftalt, at RAMBØLL vil gennemføre en særlig registrering af fejl og mangler ved malerarbejdet.

Forårets blæsevejr har vist, at det nye tag formentlig ikke er lige så vind-modstandsdygtigt som det gamle, men Dion vil løbende holde øje med evt. kritiske områder på gårdtaget.

Steen Hartvig gennemgik de foreløbige driftsresultater efter Projekt 2015. Bestyrelsens mandat fra beboermødet i februar 2015 lød på en samlet stigning i udgifterne til husleje, varme og el på 6,5%, dog maksimalt 8%. I samarbejde med Ejendomskontoret har afdelingsbestyrelsen beregnet, at der i det første år er opnået en besparelse på varmeudgifterne på ca. 125.000 kr., lavere udgifter til løbende vedligeholdelse på ca. 60.000 kr., beboerne har tilsammen netto sparet ca. 50.000 kr. på netabonnement, fordi Øbro 95 er blevet én storkunde i stedet for 105 skabelonkunder, og solcellernes elproduktion har haft en værdi på ca. 170.000 kr. på årsbasis, i alt en besparelse på godt 400.000 kr., hvortil kommer de planlagte besparelser på langtidsplanen og henlæggelserne på konto 120. Samlet medfører det en netto-merudgift på knap 100.000 kr., når vi indregner den årlige ydelse på realkreditlånet på godt 1 mio. kr. De samlede boligudgifter er dermed steget med ca. 1,2%.

Steen Hartvig omtalte også regeringens nyeste lovforslag på solcelleområdet, der fra 1. april 2018 betyder, at vores nuværende timebaserede nettoafregning ændres til en øjeblikksafregning. Da vi har en forholdsvis begrænset udveksling med elnettet i de dagtimer, hvor solcellerne kan dække hovedparten af vores aktuelle forbrug, vil ændringen kun have begrænsede økonomiske konsekvenser for Øbro 95. Men lovændringen kan gøre det interessant at undersøge, om det kan betale sig at etablere et batterilager. Herefter omtalte Søren Holm, at HOFOR, der leverer fjernvarme til Øbro 95, til efteråret vil ændre forsyningen fra damp til varmt vand. Varmt vand er mere energieffektivt og mere driftssikkert end dampforsyningen. HOFOR er indstillet på at dække alle udgifter ved ændringerne i varmecentralen. Vi må regne med, at det nødvendige gravearbejde til efteråret vil være til en del gene for beboerne, bl.a. fordi antallet af parkeringspladser bliver indskrænket en del.

AKB København har besluttet at gennemføre såkaldte 360° analyser i alle boligafdelinger, herunder også Øbro 95. Afdelingsbestyrelsen har ikke meget godt at sige om analysens anbefalinger, der vil medføre store huslejestigninger, hvis de gennemføres, selv om formålet var det stik modsatte. Én anbefaling har dog været brugbar, nemlig at Dion skulle indhente kontrolpriser på trappevasken. Det har givet et tilbud, der er 54.000 kr. lavere, og det kan være med til at sikre, at der ikke kommer nogen huslejestigning pr. 1. januar 2018. Ellers har disse analyser vist, at Øbro 95 har den laveste husleje pr. m² af alle de boligafdelinger, som administreres af KAB.



Herefter blev beretningen enstemmigt vedtaget.

Ad 4: Regnskabet for 2016;

Søren Holm gennemgik de vigtigste poster i regnskabet for 2016. Det kan være forvirrende at sammenligne "Budget 2016" med "Regnskab 2016", fordi huslejen blev sat op pr. 1. juni. 2016-regnskabet er derfor et resultat af 5 måneder med en lavere husleje og 7 måneder med en højere husleje. Han pegede på, at det vil være interessant at følge udviklingen i ejendomsskatterne (grundskylden), fordi regeringen har været meget opsat på at sikre lave stigninger for boligejerne og har herunder aftalt med Dansk Folkeparti, at den begrænsede stigning også i et vist omfang skal komme lejerne til gode. Den aktuelle grundvurdering er dog fortsat noget højere end den værdi, som vores ejendomsskatter beregnes efter. Så det bliver spændende at følge de kommende år..

Ellers udviser regnskabet et overskud på 192.343 kr., der skal afskrives over de næste 3 år, således at vi kan operere med en ekstra indtægt på ca. 75.000 kr. i 2018-2020. Det vil også gøre det lettere at undgå huslejestigninger i 2018.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget.

Ad 5: Indkomne forslag:

Der var ingen forslag til behandling.

Ad 6: Valg af bestyrelse:

Søren Holm, Henriette Pedersen og Claus Valentiner modtog alle genvalg. Niels Peter Ravn blev genvalgt som suppleant.

Ad 7: Status for udvalg:

Der gennemføres Halloween-arrangement med græskar-udskæring og mad og drikke i gården i weekenden inden den 1. november. Arbejdsgruppen bag loppemarkederne vil gennemføre loppemarkeder på det grønne areal ud for Østerbrogade 95 den 10. og 25. juni samt evt. i august og september.

Gårdudvalget gør løbende en stor indsats for at holde gården i fin stand. Desværre har udvalget mistet et af sine mangeårige og aktive medlemmer, da Per Hansen fra Urbansgade 2 er afdøet ved døden. I forbindelse med diskussionen om gårdudvalget foreslog Benedikte Pio, at bestyrelsen undersøger muligheden for at ændre indretningen af gårdrummet, så skrald- og affaldsrum flyttes til den del af gården, der ikke har solindfald, så der kan frigøres mere gårdrum med sol til beboernes rekreative aktiviteter. Det vil bestyrelsen arbejde videre med, bl.a. fordi der i hele KAB og i Københavns kommune arbejdes med modeller for nedgravede affaldscontainere. Det er dog usikkert, om det kan gennemføres i Øbro 95, fordi det forudsætter, at renovations-entreprenøren kan komme gennem porten med sine vogne eller andet opsamlingsudstyr. Et muligt alternativ er, at de nedgravede affaldsbeholdere placeres i det åbne gaderum. Bestyrelsen vil være repræsenteret, når KAB holder temaaften om fremtidige renovationsløsninger.

Ad 8: Evt.:

Benedikte Pio opfordrede bestyrelsen til at undersøge mulighederne for at bruge den individuelle råderet til at etablere franske altaner, nu da forslag om 1,5 m brede altaner er blevet nedstemt.

Erik Tafdrup kritiserede, at rygere bare smider cigaretskod i gården, når de bruger gården som rygerum.

Han kaldte det en "skamplet" på gården. Ellers gav han store roser til afdelingsbestyrelsen for et "blændende arbejde" med at holde Øbro 95 i flot stand med lav husleje og kaldte Dion en "gave til ejendommen", fordi han både er kompetent, energisk, positiv og hjælpsom.

Mødet afsluttet kl. 20.45.

Herman Jeppesen
Dirigent

Steen Hartvig Jacobsen
Referent