

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 31. januar 2017

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

Ad 1. 360 graders analyse om Øbro 95

Analysen fra KAB mundede ud i 6 konkrete anbefalinger. Bestyrelsen var ikke voldsomt imponeret over kvalitetsniveauet og fandt, at benchmark metoden generelt ikke var anvendt konsistent. I nogle situationer blev Øbro 95 benchmarket ud fra antal kvadratmeter boligareal, hvor Øbro 95 lå meget lavt i omkostningsniveau. I andre tilfælde blev Øbro 95 benchmarket efter antal boliger (renholdelse, fælles elforbrug), og så kom vi til at ligge markant højere pga. det store gennemsnitlige antal kvadratmeter pr. bolig. Helt grundlæggende forholder rapporten sig intet steds til det faktum, at lejlighederne i Øbro95 i gennemsnit er (mere end) dobbelt så store som dem, der sammenlignes med. Derved overses den primære årsag til flere af rapportens "observationer", som i stedet tilskrives mere eller mindre tilfældige, sekundære årsager.

Der er også deciderede forkerte oplysninger i rapporten. F.eks. bliver det nævnt, at Øbro 95's afdelingsbestyrelse i sin tid var imod sammenlægning af ejendomskontor med Kanslergården, mens det i virkeligheden var Kanslergården, der sagde fra.

I spørgsmålet om vaskeriet har konsulenten fuldstændig misforstået driftsstrategien, og råd og analyser er helt hen i vejret. Det er f.eks. i overensstemmelse med KAB's regnskabsprincipper, at elforbruget i vaskeriet konteres på konto 111.1 (fælles elforbrug) og ikke konto 118.1 (drift af vaskeri). Det fremgår ikke, at det er et princip, vedtaget på et afdelingsmøde, at vaskeripriserne så vidt muligt skal dække udgiften til vaskemiddel og el, mens vandforbruget holdes ude af denne balance for at skabe ligebehandling mellem beboere med privat vaskemaskine (der ikke betaler særskilt for eget vandforbrug) og beboere, der benytter beboervaskeriet. Derfor er det meningsløst, når rapporten anbefaler at "skabe balance ved at nedsætte vaskeafgiften og på denne måde opnå en besparelse". En nedsættelse af vaskepriserne vil tværtimod bidrage til en højere husleje.

I 360 graders analyse-sammenhæng er det også en mangel, at rapporten ikke forholder sig til Øbro 95's princip om at differentiere vaskepriserne efter miljøbelastning (primært elforbrug), da der her skabes økonomiske incitamentter til at vælge de mest omkostningseffektive og miljøvenlige vasketemperaturer.

Afdelingsbestyrelsen finder også, at konsulenten bag rapporten har forsømt at forholde sig til den meget omkostningsbesparende driftsstrategi, der går ud på, at driftslederen en gang om året får hjemmel til at få et overblik over vedligeholdelses- og renholdelsesstandarder i de enkelte lejemål, når han foretager manuel aflæsning af varmemålerne. Det forebygger udgifter for afdelingen ved fraflytninger.

Til de 6 konkrete anbefalinger har afdelingsbestyrelsen følgende holdning:

Anbefaling 1: Sammenlægning af Øbro 95's ejendomskontor med de øvrige Østerbro-afdelinger. Det tager afdelingsbestyrelsen stærk afstand fra, da det vil føre til markant højere udgifter til renholdelse og en mere bureaukratisk daglig drift. Afdelingsbestyrelsen foretrækker at leve med den risiko, at den nuværende driftsleder kan blive langtidssygemeldt eller finde andet arbejde, fordi den nuværende ordning sikrer et



meget højt beboerservice-niveau til en udgift, som rapporten ganske rigtigt finder er langt den laveste i AKB København.

Anbefaling 2: Forslag om at sende opgaven med trappevask i udbud. Udmærket og inspirerende forslag (rapportens eneste kvalitets-anbefaling). Afdelingsbestyrelsen vil derfor opfordre driftslederen til at lave et mini-udbud mellem den nuværende operatør PT Multiservice og det rengøringsfirma, der vandt et tilsvarende udbud i Kanslergården, og som i hvert fald i starten har leveret tilfredsstillende kvalitet.

Anbefaling 3: Øbro 95 skal fortsætte den nuværende håndtering af konto 115 og 116, hhv. løbende og planlagt vedligeholdelse, fordi det indebærer en fornuftig økonomisk planlægning. Tak for det, men det vidste bestyrelsen jo godt i forvejen. En overflødig anbefaling.

Anbefaling 4: Tilskynd flere beboere til at benytte den indvendige vedligeholdelseskonto for at forebygge, at istandsættelsesudgifterne kommer til at påhvile afdelingen ved fraflytning. En overflødig anbefaling, da denne procedure for længst er indarbejdet i driftsstrategien for Øbro 95.

Anbefaling 5: Skab balance i vaskeriets driftsøkonomi ved at nedsætte vaskeafgiften og på denne måde opnå en besparelse. En fuldstændig meningsløs og misforstået anbefaling. Vaskepriserne er lave for de miljørigtige vasketemperaturer og høje for de ressourcekrævende temperaturer. Det tilskynder til at vælge de mest omkostningseffektive vaskemetoder. Det er et for længst vedtaget princip for driften af vaskeriet, at indtægterne skal svare til udgiften til vaskemiddel og elforbrug, mens vandforbruget holdes ude for at skabe ligebehandling mellem beboere med egen vaskemaskine, der ikke betaler for eget vandforbrug, og beboere der benytter fællesvaskeriet. P.t. er der et vist driftsoverskud (vaskeindtægter sammenlignet med udgiften til el og vaskemiddel), der bidrager til at holde den samlede husleje lidt nede – i modsætning til rapportens anbefaling.

Anbefaling 6: Udskift vaskemaskinerne til nye og mere energieffektive for at opnå en ”synlig besparelse på elafgiften”. En meningsløs og misvisende anbefaling. Ifølge maskinleverandøren Miele er der kun en minimal besparelse at opnå ved at udskifte de eksisterende maskiner, der var de mest energieffektive på markedet, da de blev købt i 2007. Formentlig vil tilbagebetalingstiden ved at investere i nye maskiner, før de er slidt ned, være mellem 100 og 200 år. Næppe den mest effektive metode til at spare på de ”afgrænsede driftsudgifter”!!! Dertil kommer, at elforbruget i vaskeriet i fremtiden skal vurderes i relation til produktionen fra solcelleanlægget, der vil gøre evt. elbesparelser ved udskiftning af maskinerne endnu lavere.

Ad 2. Status for Projekt 2015

Dion har udarbejdet en omfattende mangelliste, som det vil være projektleder Lisbeth Dam Larsens og Bent Bugge Krognæs' opgave at følge op på. Der er f.eks. store mangler ved malerarbejdet, der flere steder er sjusket udført, ligesom der er flere områder, er overhovedet ikke er malet. Også et svigt fra rådgiverens tilsyn. Dion har i stort omfang dokumenteret disse mangler fotografisk og sender oversigten ind til BBK og LDL. Afdelingsbestyrelsen satte en frist til den 15. marts for tilbagemelding med besked om, hvordan manglerne vil blive afhjulpel. Hvis denne frist ikke overholdes af Hovedstadens Bygningsentreprise, skal Dion på baggrund af en beslutning i afdelingsbestyrelsen på aftenens møde sætte gang i en uvildig kvalitetskontrol af malerarbejdet ved en kvalificeret 3. part, f.eks. Teknologisk Institut.

Der er også store mangler på isoleringsarbejder i ca. 50 boliger, dvs. mere end halvdelen.



Forsikrings sagen med mishandling af hovedtrapperne bliver stadig syltet. Helt uacceptabelt at der ikke foreligger en afklaring for længst.

Der skal gennemføres den lovede mærkning af alle hovedventiler, som indeholdt i projektmaterialet.

En særlig udfordring i forlængelse af solcelleanlæggets idriftsættelse er, at elhandleren Energi Danmark ikke kan benytte det sædvanlige IT-system til at opkræve betaling for elforbrug, fordi IT-systemerne, der blev tilpasset den såkaldte engros-model og dataHub'en hos Energinet.dk ikke kan håndtere forholdet mellem solcelle-elproduktion og elindkøb. Dion forsøger via Bent Bugge Krognæs at finde en metode, hvor vi i 2016-regnskabet lovligt kan gøre status for den reelle udgift og den manglende betaling.

Dion skal sende et krav til Dong Energy som elleverandør for de 2 beboere, der ikke er med i den fælles forsyning om, at vi skal have refunderet udgiften til de 2 beboeres elforbrug fra 5. juli til 31. december.

Der er faldet et par tagsten ned under Urd-vejret. Ifølge vores murer-lejer er det desværre ikke ualmindeligt, og forsikrings selskabet betaler omkostningerne.

Ad 3. Individuelle moderniseringer:

Der er opnået gode resultater med de 2 næste forbedringer: Køkken i BJA 3 og badeværelse i BJA 1. Sammen med næste beboerinformation om bl.a. cykeloprydning orienterer Dion om, at beboere, der er interesserede i at få moderniseret køkkener eller badeværelser, skal melde sig på ejendomskontoret inden en bestemt frist. Herefter vil ønskerne blive prioriteret efter det konkrete behov af Dion, med mindre Dions og Steens research i gamle referater skulle vise, at et afdelingsmøde har truffet beslutning om en anden procedure. Hvis der viser sig meget stor interesse, må bestyrelsen på sit møde den 7. juni vurdere, om langtidsplan-budgettet kan holde til at sætte tempoet i vejret.

Ad 4. Saldo som afløser for vaskekort

Dion har med Miele drøftet mulighederne for at benytte det nye saldo-brik system fra adgangssystemet som erstatning for vaskekortene, da det vil medføre en forenkling. Det kan teknisk godt lade sig gøre, men prisen på knap 40.000 kr. betyder, at vi trækker vejret indtil videre.

Bestyrelsen besluttede under samme punkt, at køkkendørene til gården skal holdes åbne i tidsrummet kl. 8-20 i weekender fra påskeferien.

Ad 5: Linoleum på hovedtrapperne:

Den planlagte fornyelse af hovedtrappernes belægning udskydes, indtil der er opnået et resultat af forsikrings sagen om de beskadigede trapper under Projekt 2015.

Ad 6: Dion som underviser i KAB's nye IT-system UNIK:

KAB har brug for at benytte superbrugere i det nye UNIK IT-system, der afløser det forældede KABAS. Dion er blevet valgt som en af disse undervisere, og det betyder, at Øbro 95 får refusion for de timer, som Dion bruger. Dion anbefaler, at disse ekstra midler kan bruges til at gennemføre ekstraordinære renholdelses- og vedligeholdelsesopgaver, som der ellers ikke er plads til i det ordinære budget.



Ad 7: Nyt omkring varmekælder, fra damp til hedt vand

HOFOR's planlagte konvertering af det lokale fjernvarmenet fra damp til hedt vand er tidssat til en gang i 2018. Formentlig kan konverteringen i Øbro 95 gennemføres stort set uden udgift for afdelingen.

Ad 8: Cykeloprydning

Der er stort behov for at få ryddet op i mængden af ubenyttede og nedslidte/ødelagte cykler. Dion varsler beboerne og gennemfører oprydningen i marts.

Ad 9: Datoer for kommende møder:

2. maj: Bestyrelsen holder møde om 2016-regnskabet.

23. maj: Ordinært afdelingsmøde om 2016-regnskabet og valg til bestyrelsen.

7. juni: Ejendoms gennemgang med efterfølgende spising.

Ad 10: Evt.:

Dion får KAB til at foretage tjek i folkeregisteret på en familie, der tilsyneladende ikke længere bor i ejendommen og i stedet del-fremlejer til unge familiemedlemmer.

Københavns kommune har offentliggjort en "Strategi for klimatilpasning af kloakken ved afkobling af regnvand" (referat fra møde i Teknik- og miljøudvalget 28. nov. 2016) De planlagte projekter vil blive gennemført over de næste 15-20 år, og de berørte beboere vil blive varslet med 4-5 års frist. For Øbro95 kan der formentlig blive tale om at (en del af) tagvandet på gadesiden skal føres til en særlig regnvandsledning.