



## Referat fra regnskabs-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 14. maj 2019

Der deltog 45 beboere i mødet, der repræsenterede ca. 40 husstande, samt driftsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning, regnskabet for 2018 og altanudvalgets forslag og informationsbrochure omdelt til beboerne. Til det fremrykkede punkt 3 (Forslag fra altanudvalget) deltog også Cemil Kocak fra firmaet Altana.

### Ad 1. Valg af dirigent

Herman Jeppesen, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt varslet. Af hensyn til gæsten fra Altana vedtog forsamlingen at rykke punktet Forslag frem fra pkt. 5 til pkt. 3 på dagsordenen.

### Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent:

Steen Hartvig Jacobsen blev valgt som referent, mens Erik Tafdrup og Henriette Pedersen blev stemmetællere.

### Ad 3: Forslag fra altanudvalget:

Niels Holm fra Østerbrogade 95, 4. tv. fremlagde altanudvalgets forslag. Udvalget havde i samarbejde med firmaet Altana gennemgået omkostningerne ved at etablere franske og spanske altaner i overensstemmelse med beslutningen på beboermødet i 2018. Men da det viste sig, at omkostningerne stort set var de samme som for en klassisk altan, vedtog udvalget i forståelse med afdelingsbestyrelsen også at inddrage mulighederne for en klassisk altan med en dybde på maksimalt 130 cm i arbejdet. Rammerne for udvalgets arbejde har hele tiden været, at altaner skal betragtes som en individuel forbedring, og at alle omkostninger i forbindelse med altan-projektet skal betales af de beboere, der ønsker at få altan.

Udvalget har fået megen inspiration fra projektet i naboejendommen Marskengård, der fik etableret altaner til alle boliger i 2018. Udvalget har besøgt ejendommen ad flere omgange, bl.a. med deltagelse af afdelingsbestyrelsen og med en besigtigelse for alle interesserede beboere. De konkrete erfaringer fra Marskengård er også blevet brugt til en større informationsbrochure, der forud for mødet er omdelt til alle beboere. Marskengård har et gårdrum, der stort set har samme bredde som Øbro 95.

Niels Holm oplyste, at hvis forslaget bliver vedtaget på afdelingsmødet, kan projektet først gennemføres, når det er blevet godkendt i Københavns kommune. Der stilles særlige krav til altaner på gadesiden, da Øbro 95 er bevaringsmæssigt klassificeret som en SAVE 3-ejendom. Udvalget anbefalede, at der bliver vedtaget et tillæg til husordenen, der specifikt opstiller rammer for, hvordan altanerne kan bruges, og Niels Holm viste et eksempel på en sådan husorden fra en boligafdeling under AAB København. Tillægget til husordenen skal i så fald behandles på afdelingsmødet i september.

Efter en evt. vedtagelse foreslår udvalget, at opgaven med at tilrettelægge projektet overtages af afdelingsbestyrelsen, dvs. at ejendomskontoret og KAB får overdraget de praktiske opgaver med at indsamle de formelle ansøgninger, søge godkendelse i Københavns kommune, indgå aftale med Altana, tilrettelægge finansieringen med 30-årige realkreditlån, der betales af gennem en individuel huslejeforhøjelse.

Det var udvalgets opfattelse, at efter en evt. vedtagelse vil det tage 12-18 måneder at få projektet gennemført. Langt de fleste beboere, der måtte ønske det, kan få altan mod gården. Dog vil halvdelen af beboerne i Jakob Erlandsens Gade 10 samt beboerne i Urbansgade 4 og Borgmester Jensens Allé, hvis



boliger ligger tættest på Jakob Erlandsens Gade, være afskåret fra altan mod gården. Der vil dog være en mulighed for at søge kommunen om tilladelse til at opsætte altan mod Jakob Erlandsens Gade, hvis der kan opnås en sådan tilslutning, at kommunens krav til symmetrisk opsætning kan imødekommes.

Altaner mod gården vil typisk kunne få udgang fra pigeværelse, fadetur eller anretterkøkken, men det vil indgå i det praktiske arbejde med projektet at afklare, om der skal stilles særlige krav til, hvordan altanerne skal opsættes. Udvalget har med uforpligtende prisoverslag fra Altana og beregninger af årlig ydelse på realkreditlån nået frem til en omtrentlig huslejeforhøjelse på mellem 500 og 650 kr. om måneden, afhængig af hvor bred altanen bliver, og hvilken etage den opsættes fra: Jo højere placering, jo større udgift. Københavns kommune har besluttet, at byggesagsbehandling er uden gebyr. Altana skønner, at der vil tage 4-5 dage at opsætte hver altan. Arbejdet vil foregå fra en mobil platform, så der skal ikke opsættes stillads. Altanerne vil blive opsat med en opgang ad gangen.

### **Diskussion om altanudvalgets forslag**

Der blev rejst kritik af, at altanudvalget har genfremsat et forslag om at tillade klassiske altaner, selv om forslaget tidligere er blevet nedstemt to gange. Men altanudvalget henviste til, at der ligesom med forslag om at tillade hundehold er mulighed for at fremsætte forslag om det samme emne, når blot der har været gennemført et ordinært afdelingsmøde imellem.

Flere deltagere udtrykte under den efterfølgende diskussion stærk skepsis over for ideen om også at tillade altaner i stueetagen. Hovedargumenterne imod netop altaner i stueetagen var: Det vil formentlig betyde større fysiske ændringer af kældernedgange, og når beboere færdes rundt langs husmuren, er der risiko for at støde hovedet mod altankanten. Altaner i stueetagen i Østerbrogade 95 rejser desuden spørgsmålet, hvor lad-cykler skal parkere, og det kan blive nødvendigt at ændre placeringen af pergolaen.

Altanudvalget understregede, at ekstraomkostninger (udover selve altanerne) til fysiske ændringer i gården, skal fastholdes inden for altanprojektet og fordeles på de beboere, der får opsat altan, så den generelle drift friholdes. Det bliver en opgave i selve altanprojektet at få kortlagt de fysiske udfordringer og de medfølgende omkostninger.

Poul Heinsen varslede, at han ved punktets afslutning ville stille et ændringsforslag til altanudvalgets forslag, der udelukker altaner i stueetagen.

Der blev også peget på, at altanprojektet med fordel kan kombineres med et gårdforbedringsprojekt, da det efterhånden er mange år siden, at der er blevet gjort noget større ved gården. Aktuelt kan det være sikring mod skybrud, mere overskuelig affaldssortering samt en overvejelse om at nedrive containerbygningen midt i gården. Cemil Kocak fra Altana frarådede at blande et sådant gårdforbedringsprojekt sammen med altanprojektet. På en konkret forespørgsel oplyste Søren Holm, at der i langtidsplanen kun er afsat begrænsede midler til fornyelse af asfaltbelægning i gården, og at et større gårdforbedringsprojekt med f.eks. skybrudssikring, herunder håndtering af regnvand, vil blive et millionprojekt, fordi det formentlig forudsætter en kloak-omlægning.

Det vil være dyrt at etablere udgang til altan fra eksisterende køkkener, fordi det kræver store ændringer, og disse ekstra omkostninger vil blive lagt oven i udgiften til selve altanen. Det bør derfor undersøges som en del af det praktiske altanprojekt, om det er muligt at etablere en billigere udgangs-løsning i Østerbrogade 95 tv. (st.th.) fra entre eller gæstetoilet. Her er udfordringen, om der kan etableres en tilstrækkelig bred udgang.

Altana oplyste, at kommunen kræver en netto-bredde på mindst 77 cm, svarende til en brutto-bredde på 94 cm. På spørgsmål fra en deltager svarede Altana, at der efter firmaets erfaringer ikke bliver problemer med plads til Beredskab/redningstjeneste i gården efter opsætning af altaner.



Udgiften til altaner finansieres efter reglerne om individuel modernisering, der allerede gælder for forbedring af køkkener og badeværelser. Ordningen betyder, at Øbro 95 optager et fastforrentet realkreditlån med sikkerhed i ejendommens store friværdi, når kommunen har godkendt etablering af altaner. Dette lån kan med fordel optages, så det kan dække de samlede udgifter plus forventede udgifter til køkkener og badeværelser i en periode. Det betyder, at den medfølgende huslejeforhøjelse vil være låst fast i de næste 30 år. Når realkreditlånet er betalt ud, bortfalder huslejeforhøjelsen.

Den anslåede huslejeforhøjelse på mellem 500 og 650 kr. er et skøn, der er baseret på Altanas uforpligtende prisoverslag for ca. 25 altaner og det nuværende renteniveau på 1,5-2% på fastforrentede 30-årige lån. Når der er afgivet bindende tilsagn om altaner, vil Altana få verificeret dette overslag gennem en mere præcis beregning. Lejeforhøjelsen vil variere efter omkostningerne for den enkelte altan: Generelt gælder, at altaner på 4. sal bliver dyrere end altaner længere nede, og at prisen selvfølgelig vil stige i takt med altanens bredde. Altandybden bliver maksimalt 130 cm for at begrænse skyggeeffekten for underboere, ligesom altanernes underside forsynes med en lys overflade, der i et vist omfang kompenserer for skyggeeffekten.

Altanudvalget anbefalede, at beboerne ikke venter til senere med at beslutte sig, da det formentlig bliver væsentligt dyrere for nogle få beboere at få altan om nogle år, fordi styk-prisen for altaner afhænger af det samlede antal på det tidspunkt, hvor altanerne skal etableres.

Ved punktets afslutning blev der først stemt om Poul Heinsens ændringsforslag om at udelukke altaner i stueetagen. 14 stemte for, mens der ifølge dirigenten var et overvældende flertal imod. 15 stemte hverken for eller imod. Derefter blev der stemt om altanudvalgets oprindelige forslag. Her stemte 58 for og 17 imod, mens 6 stemte hverken for eller imod. Hermed blev altanudvalgets forslag vedtaget.

#### **Ad 4: Afdelingsbestyrelsens beretning**

Forud for afdelingsmødet havde bestyrelsen udsendt en skriftlig beretning. Søren Holm supplerede med at omtale et pres fra AKB Københavns organisationsbestyrelse og KAB's administrative ledelse, der har ønsket, at de lokale afdelingsbestyrelser etablerer lokale driftsfællesskaber. Afdelingsbestyrelsen er gået konstruktivt ind i denne proces og er – som omtalt i den skriftlige beretning – nået til enighed med afdelingsbestyrelsen i Kanslergården om at arbejde tættere sammen. Modellen har været i gang på forsøgsbasis siden efteråret 2018 og indebærer bl.a., at Dion bistår Kanslergården med en række administrative opgaver. Til gengæld for de timer, som Dion lægger i Kanslergården, kan Øbro 95 disponere over medarbejderne fra Kanslergården, der p.t. har ansat en driftslederassistent på fuld tid og en servicemedarbejder på deltid.

Søren Holm oplyste, at det fremtidige driftsfællesskab skal træde i kraft pr. 1. januar 2020. De to afdelingsbestyrelser har bedt KAB's administration om at beregne de fremtidige driftsudgifter ved 2 forskellige modeller, som er beskrevet i den skriftlige beretning. I Øbro 95 lægger bestyrelsen vægt på, at ordningen udformes, så Dion ikke låses fast bag et skrivebord, men fortsat får mulighed for at arbejde med de praktiske opgaver i Øbro 95. Ordningen vil give begge boligafdelinger større fleksibilitet i den daglige drift, fordi afdelingernes medarbejdere kan dække hinanden ind ved sygdom og ferier. Øbro 95 vil tilmæssigt blive kompenseret i forhold til Dions højere løn.

Søren Holm omtalte desuden, at der under et kraftigt blæsevejr i foråret var faldet et par tagsten ned fra det nye tag mod gården. Han betegnede det som foruroligende, at taget åbenbart ikke kan modstå kraftigt blæsevejr, for vi har endnu ikke oplevet en egentlig storm, efter at taget er blevet udskiftet. Årsagen til de nedfaldne tagsten skal afklares senest i forbindelse med det obligatoriske 5-års eftersyn i 2021. Udgiften til reparation af taget er dækket af Øbro 95's bygningsforsikring. Under en kommende storm vil det nok være en god ide at være forsigtig med at færdes i gården – især i den ende, der vender ud mod Jagtvej.



Ringeanlægget bliver fornyet i juni og vil alene omfatte dørtelefoner og installationen ved opgangen.

Herefter blev bestyrelsens beretning enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5: Godkendelse af regnskab for 2018**

Regnskabet er i hovedtræk beskrevet i den skriftlige beretning. Der er opnået et driftsoverskud på 185.459 kr., der sammen med opsamlede overskud fra de foregående år nu udgør et beløb på 516.370 kr. Det betyder, at der i budgetterne for 2020, 2021 og 2022 kan disponeres over godt 170.000 kr. hvert år. På den baggrund forventer afdelingsbestyrelsen, at det ikke bliver nødvendigt at hæve huslejen pr. 1. januar 2020, med mindre at der ude fra dukker helt uventede udgifter op. Søren Holm pegede dog på, at de fremtidige ejendomsskatter stadig er en usikkerheds-faktor, der afhænger af politiske beslutninger.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6: Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen**

Søren Holm (Urbansgade 2), Henriette Pedersen (Urbansgade 4) og Claus Valentiner (Urbansgade 2) var på valg og blev alle genvalgt enstemmigt, da der ikke var modkandidater. Niels Peter Ravn (Østerbrogade 95) blev genvalgt som suppleant.

#### **Ad 7: Status udvalg**

Gårdudvalg og festudvalg fortsætter. Forsamlingen kvitterede for indsatsen med bifald.

#### **Ad 8: Eventuelt**

Der var også ros til bestyrelsen for en god indsats med at holde ejendommen på rette kurs.

Der blev udtrykt beklagelse af, at de nyistandsatte hovedtrapper allerede bærer præg af skader fra ind- og udflytning. Det blev understreget, at sådanne skader bør udbedres hurtigst muligt, da det kan motivere beboerne til at passe bedre på opgangene, at de holdes i god stand.

Der blev også efterlyst, at vi både på Facebook og på beboermøder holder en god omgangstone og ikke tillægger hinanden uærlige motiver.

Det har vist sig, at nogle af hoveddørene til opgangene ikke kan lukke helt til, når det blæser. Der er derfor behov for at få dørene efterjusteret. Men det er en balance, fordi dørene heller ikke må være for svære at åbne.

Som det sidste punkt under eventuelt blev der peget på svingende kvalitet i trappevask. Dion oplyste, at han er opmærksom på problemet og er indstillet på om nødvendigt at sende opgaven i fornyet udbud, hvis ikke der opretholdes en acceptabel kvalitet.

Mødet afsluttet ca. kl. 21.30

**Herman Jeppesen**

**Steen Hartvig Jacobsen**

dirigent

referent