

# Referat fra budget-beboermødet i AKB-Øbro 95 onsdag den 18. september 2019

Der deltog 17 beboere i mødet samt driftsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning og et budgetforslag for 2020 omdelt til beboerne sammen med 3 indkomne forslag.

## Ad 1. Valg af dirigent

Herman Jeppesen, der konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.

## Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent:

Steen Hartvig Jacobsen blev valgt som referent, mens Henriette Pedersen og Hanne ? blev valgt som stemmetællere.

## Ad 3: Afdelingsbestyrelsens beretning

Afdelingsformand Søren Holm henviste indledningsvis til den omdelte skriftlige beretning og opfordrede deltagerne til især at være opmærksomme på omtalen af det fremtidige administrative samarbejde med naboejendommen Kanslergården. Efter møder med både afdelingsbestyrelsen i Kanslergården og med KAB's administrative ledelse anbefaler afdelingsbestyrelsen, at samarbejdet formaliseres inden for rammerne af en såkaldt ejendomsleder-model.

Dette lokale driftsfællesskab bliver KAB's mindste ejendomsleder-fællesskab og er lidt dyrere i arbejds løn end den gældende driftsledermodel. Til gengæld får Dion som ejendomsleder større beføjelser og kan dermed sætte flere initiativer og projekter i gang uden at skulle igennem en tidskrævende godkendelsesproces i KAB. Som ejendomsleder vil Dion komme til at referere direkte til kundechefen i Kundecenter D og bliver en del af kundecentrets ledelsesteam.

Med denne ejendomsleder-model vil de to boligafdelinger opfylde kravet fra bestyrelsen i AKB København om, at alle selskabets boligafdelinger skal indgå i lokale driftsfællesskaber. Søren Holm kaldte det at "forandre for at bevare", dvs. at bestyrelsen har ønsket at fastholde Øbro 95 som en god arbejdsplads med et højt niveau for beboerservice og en lav, stabil husleje. Forslaget har fuld opbakning fra de medarbejdere, der er ansat i de to boligafdelinger.

I praksis vil Dion formentlig komme til at bruge gennemsnitlig 12-15 timer om ugen på arbejdsopgaver i Kanslergården, men han vil fortsat være den primære kontaktperson for beboerne i Øbro 95. Tilsvarende vil Jesper ?, der overgår fra driftslederassistent til ejendomsleder, være den primære kontaktperson, når det gælder beboerservice i Kanslergården. Som led i driftsfællesskabet vil Øbro 95 råde over gennemsnitlig 18-20 timers arbejde i alt pr. uge fra Jesper og den service-medarbejder, der betjener begge afdelinger. Ejendomsleder-modellen vil i første omgang gælde som en forsøgsordning for 2020, så både Dion og Jesper i praksis kan afklare, om modellen passer dem. Kanslergården har også en mindre andel i en servicemedarbejder-elev, som deles med Øbrohus og Kirsteinsgade frem til udgangen af 2020. Når budgettet for 2021 skal diskuteres, vil de to afdelingsbestyrelser afklare, om Øbro 95 og Kanslergården i fællesskab skal dele en elev fra 1. januar 2021 og i givet fald stille forslag herom på afdelingsmødet i september 2020.

Udgifterne til dette driftsfællesskab deles mellem de to boligafdelinger efter antal lejemål. Det er mere fordelagtigt for Øbro 95 end en deling efter m<sup>2</sup>, fordi boligerne i Øbro 95 er større, men fordeling efter lejemål kommer formentlig til bedre at afspejle fordelingen af arbejdsopgaver.

Søren Holm henviste desuden til de meget omfattende anlægsarbejder i vores nærmeste omgivelser. Arbejdet har trukket ud, bl.a. fordi Metroselskabet og Københavns kommune tilsyneladende har haft en forskellig tilgang til arbejdet med fortove, cykelstier, parkering og beplantning. Men med åbningen af stationen Poul Henningsens Plads og med færdiggørelsen af de nye elkabler langs Jagtvej

samt parkering, cykelstier og fortove i Borgmester Jensens Alle slipper vi forhåbentlig for mere trafikalt kaos i de næste år.

Steen Hartvig oplyste, at en nærmere analyse af Øbro 95's meget komplicerede månedlige elregninger fra Energi Danmark har vist, at vi som andre – mindre – boligkunder betaler en ekstra høj nettatarif for det elforbrug, der indkøbes i timerne 17-20 på hverdage i vinterhalvåret. Denne nye prisstruktur gør det muligvis beboerøkonomisk interessant at installere et batterilager. Bestyrelsen har tidligere sammen med en batterileverandør Lithium Balance identificeret en velegnet placering for en brandsikret installation. Som finansiering kan Øbro 95 dels bruge opsavede midler, dels trække på vores egne midler i Boligselskabernes Landsbyggefond. På den måde kan investeringen i batteriet finansieres uden at påvirke driftsbudgettet, og vi vil både spare indkøb i de dyre vintertimer og kunne udnytte mere af den elektricitet, som produceres af vores solceller midt på dagen om sommeren. I givet fald vil bestyrelsen stille forslag herom til afdelingsmødet i maj 2020.

Altanudvalget oplyste, at der gennemføres et møde den 9. oktober mellem KAB's administration, Dion og Jesper, bestyrelsen og altanudvalget for at sætte de konkrete forberedelser i gang. Det er fortsat forudsætningen, at alle udgifter til rydning i gården for at skaffe plads til arbejdet fra lift og retablering afholdes af de beboere, der ønsker at få altan. Men det vil være oplagt, at gårdudvalget og altanudvalget i fællesskab med afdelingsbestyrelsen drøfter, om det vil være hensigtsmæssigt at bruge nogle af de midler, der er reserveret til renovering af gård og asfaltbelægning, når der i forvejen gennemføres ændringer.

Herefter blev beretningen enstemmigt vedtaget, og Øbro 95 kan dermed tilslutte sig det lokale driftsfællesskab med Kanslergården. *[tilføjelse efter mødet: Kanslergården har torsdag d. 19. september ligeledes godkendt ordningen, som dermed kan realiseres]*

#### **Ad 4: Godkendelse af budget for 2020**

Søren Holm gennemgik de vigtigste poster i forslag til budget for 2020. På grund af øgede indtægter fra Teater Hunds erhvervslejemål i kælderen, forventninger om større renteindtægter og en stigning i opsamlet overskud, der skal afskrives over de næste 3 år, kunne afdelingsbestyrelsen godt have stillet et budgetforslag med en mindre huslejenedsættelse. Men da beboerne i Øbro 95 for mange år siden vedtog, at huslejen skulle udvikle sig stabilt, anbefaler bestyrelsen nu, at vi i stedet øger hensættelserne til fremtidig vedligeholdelse og dermed holder huslejen uændret for 4. år i træk.

Søren Holm understregede også, at der lurer en joker i de kommende år. Udgiften til ejendoms-skatte er steget stabilt og beskedent i mange år i kraft af nogle politisk fastsatte betingelser. Men der kommer snart nye ejendomsvurderinger, og alle forventer, at de københavnske etageejendomme bliver vurderet meget højere. Hvordan det vil påvirke den fremtidige betaling og dermed huslejen, vil igen afhænge af de vilkår, som besluttes politisk.

Med den foreslåede stigning i henlæggelserne på konto 120 vil Øbro 95 for første gang henlægge mere end myndighedernes anbefaling for ældre etageejendomme, nemlig 133 kr./m<sup>2</sup> om året i sammenligning med anbefalingen om 130 kr.

Stigningen på konto 125.8 (Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder) er øget med 32.000 kr., men det modsvares af en tilsvarende stigning i indtægterne på konto 201.7 (forbedringsarbejder), så det påvirker ikke den generelle husleje. Begge disse poster ventes at stige markant i de kommende år, når altanprojektet og flere individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser bliver gennemført. Men det vil som sagt ikke påvirke huslejeniveauet for andre end de beboere, der gennemføre de individuelle forbedringer.

Endelig gennemgik Søren Holm de vigtigste poster i langtidsplanen, der viser, at Øbro 95 sparer rigeligt op til de vedligeholdelsesopgaver, der er identificeret og planlagt.

Herefter blev Budget 2020 og den tilhørende langtidsplan enstemmigt godkendt.

## **Ad 5: Behandling af indkomne forslag**

Der var indkommet et forslag om proceduren for afstemninger på afdelingsmøder. Forslaget var indsendt af en beboer i Urbansgade 2. Som dirigent opfordrede Hermann Jeppesen forslagsstilleren til at trække forslaget, da det ikke var i overensstemmelse med reglerne i almenboligloven. Forslagsstilleren henviste til, at et så vidtgående forslag som altanudvalgets forslag var blevet afgjort ved håndsoprækning på afdelingsmødet i maj. Ved den procedure var der ingen sikkerhed for, at nogle husstande ikke afgav både 3 og 4 stemmer, selv om hver husstand kun har 2 stemmer. Dirigenten og Søren Holm gjorde opmærksom på, at enhver beboer har mulighed for at kræve forslag afgjort ved skriftlig afstemning. Blot én beboers krav er nok. Herefter blev forslaget trukket tilbage.

*Note fra referenten:* Bestyrelsen i Øbro 95 er af KAB blevet gjort opmærksom på, at det på grund af persondataforordningen GDPR i hvert enkelt tilfælde kræver en skriftlig tilladelse, hvis forslagsstillere eller deltagere i debatten skal nævnes med navn i referatet. Derfor er det kun afdelingsformand, driftsleder, dirigent, referent og stemmeudvalg, der er omtalt med navn i referatet.

Bestyrelsen havde stillet 2 forslag om finansiering af individuelle moderniseringer med hhv. køkkener og badeværelser og altaner. Bestyrelsen stillede selv et par ændringsforslag til forslaget om køkkener og badeværelser: Det første punkt om puljer på 5 køkkener og 5 badeværelser hvert år i 5 år udgår. Det 6. punkt om låneoptagelsen ændres til: "For at kunne finansiere op til 30 køkkener og 30 badeværelser i de næste 5 år bliver der optaget et 20-årigt realkreditlån med fast rente på maksimalt 15 mio. kr. Lånet optages på et hensigtsmæssigt tidspunkt."

Begrundelsen for ændringsforslaget er, at det for at begrænse omkostningerne ved finansieringen gælder om at finde den optimale balance mellem udlæg i egne opsparede midler og betaling af renter og afdrag på det optagne lån. Det afhænger både af tempoet i moderniseringerne og af renteutviklingen. Beslutningen om tidspunkt for låneoptagelsen tages i samråd med KAB's administration.

En beboer fra Borgmester Jensens Alle efterlyste, at administrationen af disse moderniseringer sker så fleksibelt som muligt, og at bestyrelsen ikke lægger sig fast på et bestemt antal om året. Det gav bestyrelsen tilsagn om. Ændringsforslagene blev vedtaget, hvorefter forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Til forslaget om finansiering af altaner stillede en beboer fra Borgmester Jensens Alle forslag om at udelade ordene "og maks. 25 boliger" fra det første punkt.

Altanudvalget foreslog, at "20-årigt lån" ændres til "20-30-årigt lån" i punkt 6 og i overskriften, og at der indsættes ordet "maksimalt" foran 5,5 mio. kr.

Begrundelsen er, at altanerne – modsat køkkener og badeværelser – har en forventet levetid på mindst 50 år og dermed bør kunne afskrives på mere end 20 år.

Bestyrelsen støtter tanken om 30-årigt lån, hvis det af hensyn til de samlede finansieringsomkostninger vil være acceptabelt at skille de to moderniseringslån. Ændringsforslagene blev vedtaget.

Da forslaget om altan-finansiering blev sat til afstemning, undlod 4 at stemme, mens et stort flertal stemte for.

## **Ad pkt. 6: Status udvalg**

*Halloween-udvalget* arrangerer gårdfest torsdag den 31. oktober kl. 16, hvis der forinden tilmeldes mindst 10 børn. Der kommer nærmere information ud via opslag i opgangene.

*Loppemarkeds-udvalget* oplyste, at der snart bliver udmeldt nye datoer for loppemarkeder i foråret 2020.

*Gårdudvalget* oplyste, at roserne mod gården er blevet beskåret, da de begyndte at hænge ud over fortovet. Udvalget vil undersøge mulighederne for højere espaliers, så roserne kan vokse sig større. Vedtagelsen af altanudvalgets forslag betyder, at gårdudvalget har været tilbageholdende med at etablere nye beplantninger, indtil der bliver klarhed over, hvad der skal ske med gårdrummet i forbindelse med retablering efter rydning.

Der var ros til gårdudvalgets indsats fra forsamlingen. Der blev peget på, at kommende ændringer i gårdrummet også bør tage hensyn til de større børns interesser. Der blev også udtrykt interesse for at gøre gården endnu mere grøn, især burde vi kunne få mere gavn af det asfalterede område. Gårdudvalget henviste i sit svar til, at det asfalterede område bliver brugt til bl.a. hockey m.v., som netop engagerer større børn. Der var generelt forventninger om, at udvalget kan hente inspiration hos den landskabsarkitekt, der bliver knyttet til altanprojektet.

Der opstod også en diskussion om hensigtsmæssigheden af den overdækkede pergola. Nogle deltagere ønskede overdækningen ryddet, fordi den gør det mere attraktivt at blive hængende i gården til langt ud på natten, selv om duggen falder. Andre henviste til, at overdækningen betyder, at man kan hygge sig i gården, også selv om det skulle støvregne.

Som en foreløbig konklusion blev der peget på, at det vil hjælpe ved at opsætte hyggebelysning i pergolaområdet og etablere overdækkede askebægre, så der ikke smides cigaretskod, og så mindre børn ikke kan rode i askebægrene. Det blev suppleret med et forslag om at opsætte et overdækket askebæger ud for nr. 95, da der ofte bliver røget der, og det kan være svært at fjerne cigaretskod mellem de mange cykler.

Der kom en generel opfordring til alle beboere om at gribe ind, hvis der opstår støjende adfærd i gårdrummet efter kl. 23. Det er i sådanne situationer vigtigt at få identificeret den beboer, der har inviteret forsamlingen ind, så der om nødvendigt kan formidles en formel klage til ejendomskontoret. Opfordringen blev ledsaget af en henstilling om at agere diplomatisk, så der ikke udløses flere aggressioner end nødvendigt.

Under mødet meldte der sig to yderligere medlemmer af gårdudvalget.

På forespørgsel oplyste altanudvalget, at stigningen på de 900 kr./mdr. i bestyrelsens forslag er afhængig af renteniveauet og løbetiden på det realkreditlån, der optages. Men at beregningen er foretaget på den dyreste altan. Formentlig vil de fleste beboere få en huslejestigning på 750-800 kr./mdr.

En beboer mente, at det er problematisk, at beboere, der kun kan få altan på gadesiden, skal være med til at finansiere rydning og retablering i gårdrummet. Denne problemstilling bliver taget op i processen fra den 9. oktober. Men altanudvalget pegede på, at de foreløbige forespørgsler til Københavns kommune viser, at det vil være svært at få tilladelse til at opsætte altaner på gadesiden, især på facader med karnapper.

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

Intet.

Mødet afsluttet kl. 21.40

**Herman Jeppesen**

dirigent

**Steen Hartvig Jacobsen**

referent