



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde mandag den 7. juni 2021

Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Jesper Bjarnø (KAB/Kanslergården), Søren Holm, Henriette Pedersen, Niels Peter Ravn og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Ad 1. Status for altan-projektet

Ansøgningerne i altanprojektet – en økonomisk om tilladelse til huslejeforhøjelser fra individuelle moderniseringer og en byggeteknisk om at etablere altanerne – er fortsat til behandling i Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning. Til behandling af den indledende økonomiske ansøgning har kommunen modtaget konstruktionstegninger, men der er stillet krav om ny optegning af altaner set i forhold til skel mellem de enkelte boliger. Altan.dk vil levere de ønskede tegninger. Kontakten til Altan.dk går nu direkte fra Ejendomskontoret, da AB Clausens projektleder er gået på orlov. Kommunen har – ikke helt uventet – afvist at godkende altaner på gadesiderne. Det rammer 5 altan-ønsker ud af 32.

Ad 2 Samarbejde med Enyday om digitalt afregningssystem for sol-el og elforbrug

Dion, Søren og Steen har holdt møde med repræsentanter for IT-firmaet Enyday, der har specialiseret sig i udvikling af digitale systemer til registrering og afregning af elproduktion fra solceller og elforbrug i boligafdelinger med fælles elindkøb. Enyday har også indgået aftale om integration af sit IT-system med UNIK's boligadministrationssystem, så det vil være let at overføre forbrugs-registreringer til husleje-opkrævningen. Der er indgået en aftale om en prøveperiode på ca. 3 måneder, hvor Enydays digitale registreringer sammenlignes med Dions egne registreringer, så vi kan få et overblik over, hvor godt de passer sammen. Kan der skabes tillid til de digitale registreringer, skal Øbro 95 overgå hertil senest pr. 1. januar 2022 og gerne før – måske allerede fra 1. juli 2021. Der er betalt knap 18.000 kr. i et startgebyr med en forventet årlig udgift på 32.400 kr.

Samarbejdet med Enyday åbner en række fordele: Det vil aflaste Dion i arbejdet med månedlige aflæsninger af elforbrug og beregninger af betalingskrav til beboerne. Det gør det muligt, f.eks. ved årsskiftet 2021-22, at overgå til en timebaseret elindkøbsaftale med Energi Danmark og dermed kunne afregne beboernes forbrug på timebasis, så beboerne motiveres økonomisk til at bruge mest el, når prisen er lavest. Endelig vil det gøre det muligt for Øbro 95 at overholde gældende krav om, at der i boligafdelinger med fjernaflæste elmålere skal aflægges elfordelingsregnskab over for beboerne mindst 4 gange om året. Enyday kan også tilbyde visualisering af elproduktion og elforbrug i realtid.

Ad 3. Højere priser fra YouSee

Øbro 95 har indtil nu haft en fordelagtig prisaf-tale med YouSee, men TV-leverandøren har gennemgået sin portefølje kritisk og identificeret en række kunder, som giver et direkte tab, heriblandt Øbro 95. På det grundlag har der været nye forhandlinger mellem YouSee og KAB, der har resulteret i en gennemsnitlig prisforhøjelse på ca. 140 kr. om måneden fra 1. januar 2022. Det står fortsat frit for de enkelte beboere at vælge en anden TV-leverandør, da Øbro 95 selv ejer den digitale kabling af ejendommen. Dion vil på september-mødet give nærmere informationer om de nye vilkår for TV-modtagelse.

Ad 4. Ejendomskontorets fremtidige bemanning

Dion oplyste, at den udvidede bemanning, der blev resultatet af samarbejdet med Kanslergården, har fungeret fint. Der er en god stemning i medarbejdergruppen, administrationen er blevet mere robust i



forhold til ferier, efteruddannelse og sygdom, og omkostningerne til personale har ikke givet anledning til øgede driftsudgifter hverken i Øbro 95 eller i Kanslergården. Derfor er indstillingen, at vi fortsætter nogenlunde uændret i 2022 og frem. Der er også en mulighed for, at nye ungdomsboliger, der etableres på Østre Gasværk-grunden, kan administreres fra det fælles ejendomskontor, men afdelingsbestyrelsen vil være kritisk over for yderligere udvidelser.

Ad 5. Kontortiden

Under corona-restriktionerne har aftenkontortiden mandag kl. 19-20 været suspenderet. Dion rejste spørgsmålet, om ikke tiden er inde til at afskaffe den fysiske kontortid, fordi alle beboere kan få kontakt til ejendomskontoret via Dions mobiltelefon. Der var tilslutning til, at aftenkontortiden ikke genindføres i en prøveperiode, og så må reaktionen fra beboerne vise, om der er et reelt behov for at genoptage denne fysiske kontortid.

6. Insekthotel

KAB har som gave til boligafdelingerne i anledning af sin 100 års fødselsdag besluttet at forære alle boligafdelinger et insekthotel som led i bestræbelserne på at skabe mere biodiversitet. Insekthotellet forsøges placeret et egnet sted i gården. Så må vi se, hvordan det kommer til at fungere.

7. Ny sorteringspose til affald

Dion har fra Bolind fået en opfordring til at teste en nyudviklet genbrugs-harmonika affaldsbæreposen med særlige rum til pap, glas, metal, papir, plast og batterier. Steen har testet posen i nogle uger og kan fortælle, at den er en praktisk hjælp og formentlig især vil aflaste beboere, der skal ned med sorteret affald fra de øverste etager. På den baggrund blev det besluttet, at Dion i første omgang indkøber 50 poser a 125 kr. til en pris på 6.250 kr. Poserne stilles gratis til rådighed for interesserede beboere. Hvis de bliver aftaget, kan Dion bestille yderligere 25 ad gangen efter behov.

Steen oplyste, at det er en god ide at lægge et stykke køkkenrulle i bunden af de sektionsoptdelte rum og jævnlig skylle posen.

8. Vaskeriet

Dion er blevet anbefalet at udskifte vaskeriets sæbe og supplere med et mindre blødgøringsanlæg. Da der har vist sig visse driftsproblemer med sæbedoseringsystemet i den senere tid, har Dion taget imod tilbuddet og suppleret med en gennemskylning af doseringssystemet. Det skulle gerne øge vaskekvaliteten i den kommende tid.

Under den efterfølgende "markvandring" drøftede bestyrelsen et forslag fra ejendomskontoret om at opdele fornyelsen af vaskeriet, så vi starter med nye tørretumblere, f.eks. i 2023, og senere udskifter vaskemaskinerne. Driftsproblemerne er størst p.t. for tørretumblerne. Det lægges ind i langtidsplanen med et beløb på 230.000 kr. i 2023.

9. Nye emner til afdelingsbestyrelsen

I den skriftlige beretning opfordrede bestyrelsen i maj interesserede beboere til at melde sig som kandidater til bestyrelsen. Det har resulteret i, at tre beboere: Niels Holm (Ø 95), Rene Nissen (BJA 5) og Mikael Van Ark (BJA 1) har meldt sig som interesserede. Da bestyrelsen efter tidligere beslutning på et



afdelingsmøde består af 5 medlemmer og 2 suppleanter, og der p.t. kun er 4 bestyrelsesmedlemmer, vil alle tre blive indstillet til nyvalg på september-mødet.

10. Evt.

Det blev henstillet til Dion, at arbejdet med forslag til Budget 2022 skal tage udgangspunkt i en husleje-forhøjelse på maksimalt 1,5%. Der skal især sigtes efter højere henlæggelser på konto 120 til langtidsplanen.

12. Evaluering efter markvandring

12.a. Behov for faldstamme-renovering og modernisering af badeværelser

Besøg i boliger i BJA 1 og BJA 5 viste tydeligt, at der er voksende problemer med afløb fra badekar og badeværelses-faldstammer. Der er behov for akutte udbedringer i de to lejligheder, og besigtigelsen overbeviste bestyrelsen om, at der her er nogle udfordringer, som der skal tages hånd om i planlægningen af den fremtidige vedligeholdelse.

Dion fremlagde et forslag, der kombinerer udskiftning af faldstammer med en ældrevenlig modernisering af alle badeværelser. En skønnet udgift på ca. 15 mio. kr. vil resultere i en husleje-forhøjelse på ca. 8% via et 30-årigt fastforrentet realkreditlån. Ved dette alternativ må bestyrelsen drøfte, hvordan de allerede gennemførte badeværelses-moderniseringer skal håndteres.

Steen foreslog en alternativ model: Dion og Jesper gennemfører i forbindelse med aflæsning af varmemålerne i januar 2022 en tilstandsvurdering af badeværelses-faldstammer og prioriterer faldstammerne efter udskiftningsbehov. Når der er midler i langtidsplanen, udvælges den mest trængende faldstamme, og de beboere, der er koblet på denne faldstamme, får et tilbud om at gennemføre en individuel modernisering af badeværelset med et tilskud fra Øbro 95 på 50.000 kr. Restbeløb finansieres via en del af det fælles realkreditlån til individuelle moderniseringer og betales over en husleje-forhøjelse. Der skal vælges en sikker leverandør af komponenter, og håndværkerne skal på forhånd godkendes af ejendomskontoret. De beboere, der ikke ønsker at benytte tilbuddet, vil få foretaget en behovstilpasset reparation/udskiftning af badekar og afløb, der formentlig beløber sig til nogenlunde samme udgift som det foreslåede tilskud til individuel modernisering.

Det blev besluttet, at de to alternative modeller bliver beskrevet i den skriftlige beretning til september-mødet, så den indledende principielle debat kan starte her.

12.b. Tilskud til køkken-modernisering

Der har været rejst spørgsmål fra nogle beboere, der ønsker at gennemføre en delvis fornyelse af deres køkkener, f.eks. i forbindelse med etablering af altan, om de kan komme i betragtning til det tilskud fra langtidsplanen, der efter krav fra Københavns kommune er åbnet for via midler fra langtidsplanen. Det fulde tilskud er p.t. på 25.000 kr. Da dette tilskud skal kompensere for Øbro 95's formindskede udgifter til vedligeholdelse af et nyt køkken i stedet for et nedslidt, er det bestyrelsens indstilling, at tilskuddet alene gives til beboere, der gennemfører en fuld fornyelse af køkkenerne.



12.c. Fornyelse af gårdrummet

Da der i forbindelse med altanprojektet skal gennemføres en del ændringer i gårdrummet for at skaffe plads til liftarbejdet, har gårdudvalget sammen med ejendomskontoret startet diskussionen om, hvordan gårdrummet kan fornyes i den forbindelse. Fra altanprojektet er der afsat ca. 160.000 kr. til disse arbejder, der er afsat 250.000 kr. i langtidsplanen til renovering af legepladsen, inkl. nyt sand, 150.000 kr. til fornyelse af asfaltbelægningen samt 100.000 kr. til ny belysning, i alt ca. 660.000 kr. Disse midler kan formentlig på en kreativ måde kombineres med et miljøvenligt projekt med tagterrasse og orangeri oven på containerbygningen, der kan støttes med afdelingens egne trækningsretsmidler, da det er et initiativ, der vil fremme biodiversitet. I forbindelse med markvandringen opstod der interesse i bestyrelsen for at flytte legepladsen til den sydvestlige del af gården, hvor der ikke er solindfald, og i stedet udbygge containerbygningen mod nordøst, hvor der er mere sol.

Ideen, der skal forelægges på september-mødet som en generel overvejelse, går ud på at erstatte det nuværende rejste tegltag på containerbygningen med et forstærket fladt tagpaptag, hvorpå der kan etableres en syns- og støjafskærmet tagterrasse og et orangeri/drivhus. Ved at udvide containerbygningen til den nuværende legeplads kan der skaffes plads til en stor tagterrasse, der kan fungere som alternativ for de beboere, der enten ikke kan få eller som ikke ønsker egen altan. Under tagterrasse og orangeri kan der skaffes plads til elcykel-parkering og plads til ladcykler.

Det blev aftalt, at Dion kontakter Arkitektskolen for at høre, om der blandt de studerende vil være interesse for at indgå i et samarbejde med en beboergruppe om at udarbejde ideskitser til en sådan gård-renovering. Hvis det ikke er en mulig, forsøges en kontakt til Miljøpunkt Østerbro. Som en tredje mulighed kan Dion tage kontakt til Niels Houlberg, der tidligere har bidraget med ideer og skitser til gårdfornyelse. Ideudviklingen skal gerne gennemføres i august, så der kan ligge en konkret ideoplæg til september-mødet.

I den sammenhæng vil ejendomskontoret arbejde videre med at undersøge mulighederne for at etablere en fælles dele-elcykel-ordning, hvor elcykler kan reserveres via hjemmesiden og betales sammen med huslejen på linje med vaskeri- og elforbrug. Der er mulighed for at finansiere indkøb af elcykler, herunder en eldreven ladcykel til større indkøb, samt udvikling af reservations- og betalingssystem med de midler, som Radius var så venlig at undlade at opkræve i perioden 2016-2019. Den løbende drift i form af forsikring, vedligeholdelse m.v. skal være brugerbetalt, så ordningen ikke belaster den løbende drift.

Omlægningen vil også gøre det muligt at tilbyde beboere med egen elcykel fri opladning i gården.

12.d. Omlægning til elektronisk aflæsning af varmemålere

Ifølge KAB skal alle varme-bimålere aflæses elektronisk fra 2027, jfr. Ændringsbekendtgørelse BEK 1383 fra 21. september 2020 til Målerbekendtgørelsen BEK nr. 563 af 2. juni 2014. Derfor skal varmemålerne udskiftes senest i 2026. Der er dog mulighed for dispensation, hvis det ikke kan gøres omkostningseffektivt. Dion skaffer Steen en kontakt i KAB for nærmere vurdering af kravet og muligheden for dispensation. Kravet om fjernaflæsning og hyppigere information om varmeforbrug og varmeregning vil gøre det problematisk at opretholde den nuværende hjemmel for Dion til en gang om året at komme ind i alle boliger for at aflæse varmemålerne manuelt.