



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 26. august 2014

Til stede: Bent Bugge Krognæs (KAB), Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Søren Holm, Claus Valentiner, Christine Andersen og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Afbud: Henriette Pedersen

Ad 1. Referat fra 12. august

Godkendt.

Ad 2. Budget 2015 og afdelingsmødet 23. september:

BBK gennemgik KAB's administrative ydelser, fordelt på forskellige pakker. Der er i flere AKB-afdelinger en tendens til, at der opstår komplicerede sager, ikke mindst i tilknytning til den kommunale anvisning, der øger behovet for juridisk og anden administrativ bistand fra KAB. Men situationen er endnu ikke alarmerende i Øbro 95, hvor både driftsleder og bestyrelse er mere selvhjulpne end gennemsnittet. Derfor var bestyrelsen enig om, at der ikke er behov for at opgradere den administrative service fra KAB her og nu. Det er muligt for den enkelte boligafdeling at opgradere med en måneds varsel og at opsiges en udvidet servicepakke med et års varsel. Ejendomskontoret vil løbende følge omkostningerne ved ad hoc administrativ bistand og give bestyrelsen et varsel, hvis omkostningerne nærmer sig udgiften til en opgraderet servicepakke.

Bestyrelsen valgte herudover at afsætte 10.000 kr. i 2015-budgettet til ad hoc administrativ bistand fra driftschef (BBK).

Under gennemgangen af de enkelte poster i Budget 2015 viste det sig, at 2013-regnskabet har benyttet et vandforbrug på 10.035 m³, svarende til 368.071 kr., mens DSM's egne registreringer af vandforbruget viste 9.318 m³. DSM undersøger hos KAB, hvor uoverensstemmelsen er opstået.

Der ser også ud til at være et problem med renovationsudgifterne i 2014, der ifølge KAB's budgetberegning udgør 199.789 kr. (ifølge ejendommens skattebillet), mens der i Budget 2014 kun er afsat 165.000 kr. på denne konto (109). DSM forsøger at afklare afvigelsen, der kan få negativ betydning for det endelige driftsresultat i 2014.

Den elev, der har været ansat i de seneste 3 år i et fællesskab med Jagtvejsskarreerne, bliver udlært 1. september, og ifølge KAB's personalepolitik ansættes han som servicemedarbejder i de sidste 3 måneder af 2014 for at sikre ham dagpengere. Efter ønske fra DSM vil Øbro 95 ikke umiddelbart fortsætte elevordningen, selv om der i bestyrelsen er principiel sympati for strategien om at deltage i uddannelsen af nye faglærte servicemedarbejdere.

De aktuelle problemer med væggelus i 5 boliger i JEG 10 betyder, at konto 114.8 (Desinfektion) hæves fra 5.000 kr. til 25.000 kr. Det skadesdyrsbekæmpelsesfirma, der bistår Ejendomskontoret med at løse væggelus-problemet, mener, at der skal arbejdes med bekæmpelsen i hvert fald det næste år for at få løst problemet effektivt.

På konto 119 hæves posten konsulentbistand med 10.000 kr. for at kunne finansiere BBK's administrative support.



Da langtidsplanen viser en problematisk likviditet i 2026, var der enighed om at hæve henlæggelserne på konto 120 med yderligere 20.000 kr. til 2.075.000 kr.

På betalingservice-oversigten for september fremgår, at KAB har tilbageført et beløb på knap 1 kr. pr. m² om året i hjemfaldsydelse. DSM beder KAB om at opføre, hvor meget beboerne i Øbro 95 i alt vil få tilbageført i 2014: Er der tale om en engangs-refusion, eller bliver der tilbageført i flere måneder, og hvor meget?

Med de vedtagne justeringer af Budget 2015 lægger bestyrelsen op til en samlet huslejeforhøjelse på 103.000 kr., svarende til ca. 1,75 %.

Varmebudgettet for 2015 blev gennemgået. Ifølge HOFOR's aktuelle prisliste er 2014-prisen på 514,75 kr. pr. m³ damp (mod 476 kr. i det vedtagne varmembudget for 2014), og KAB forventer en stigning på 5 % i 2015. Ejendomskontoret havde lagt op til, at a conto-betalingerne baseres på et gennemsnit af de seneste 20 års forbrug, hvilket vil sige 1.985 m³. Men bestyrelsen fandt, at det var for højt sat, bl.a. med henvisning til, at der er installeret energiruder og gennemført andre varmebesparelser inden for de seneste 20 år. Det gennemsnitlige varmeforbrug i de seneste 10 år har været 1.864 m³, inkl. den meget kolde 2010-vinter. På den baggrund satte bestyrelsen det forventede varmeforbrug til 1.900 m³. Samtidig vil DSM hos enten KAB eller hos HOFOR søge at afklare, om den forventede prisstigning på 5 % står ved magt, selv om Folketinget har aftalt at fjerne den planlagt forsyningssikkerhedsafgift igen. Med en 5 % stigning i m³-prisen vil bestyrelsen indstille, at a conto-bidragene øges med 6,2 % i 2015, dog således at hvis de 5 % stigning reduceres, vil a conto-bidragene blive reduceret tilsvarende.

Hermann Jeppesen indstilles som dirigent, mens SHJ og CV (vedr. Projekt 2015) er parate til at påtage sig referent-opgaven, hvis andre ikke melder sig på mødet.

Ad 3. Ventiludskiftning

Opgaven afsluttes i uge 35 og burde resultere i en mere driftsvenlig varmforsyning.

Ad 4. Projekt 2015

DSM og SHJ har holdt møde med repræsentanter fra KAB (projektleder Lisbet Dam Larsen, driftschef Bent Bugge Krognæs og solcelleekspert Jan Cronqvist) mandag den 18. august for at afklare projektets status. Det blev aftalt, at LDL hurtigt sørger for at få den formelle ansøgning indsendt til Landsbyggefonden, og at hun hos Byggeri- og Tekniksøjlen får afklaret, om beslutningerne på maj-beboermødet er tilstrækkeligt grundlag til at sætte den praktiske proces i gang. Samtidig blev det aftalt, at SHJ indhenter opdateret tilbud fra Gaia Solar på det solcelleprojekt, der blev præsenteret på maj-mødet, og samtidig bestiller en visualisering af forskellige alternative løsninger.

Det blev præciseret, at Projekt 2015 nu alene afventer det formelle tilsagn fra Landsbyggefonden, før KAB kan igangsætte et miniudbud for at finde den hovedrådgiver inden for KAB's rammeaftale for ekstern rådgivning, der skal detailprojektere og foreløbigt prissætte det samlede projekt. På Budget-afdelingsmødet bliver Projekt 2015 alene et orienteringspunkt.

Bestyrelsen aftalte følgende proces:

Når Landsbyggefondens tilsagn foreligger, igangsætter KAB et rådgiver-miniudbud.



Når rådgiveren er udvalgt, gennemføres et byggemøde mellem rådgiver, projektleder og bestyrelsen for at præcisere projektets omfang og karakter.

På det grundlag udarbejder rådgiveren et prisoverslag, som bestyrelsen vil forelægge for beboerne til vedtagelse på et ekstraordinært beboermøde, formentlig i november.

Hvis Projekt 2015 vedtages på dette møde, udarbejder rådgiveren et udbudsmateriale, der sendes i licitation med det mål, at Projekt 2015 kan sættes i gang i slutningen af marts eller begyndelsen af april. Tidsplanen skal udformes således, at det samlede arbejde søges afsluttet senest medio oktober.

Hvis licitationsresultatet afviger væsentligt, f.eks. mere end 5 %, fra prisoverslaget, må der indkaldes til et fornyet ekstraordinært beboermøde. Det støttetilsagn, der opnås hos Landsbyggefonden, kan ikke efterfølgende forhøjes, hvis licitationsresultatet bliver højere end det budget, der ligger til grund for ansøgningen, der omfatter solcelleprojekt på nyt undertag (delprojekt B) samt de energi- og vandbesparende elementer i delprojekt C. AKB Københavns organisationsbestyrelse har i alt besluttet at tildele Øbro 95 et samlet tilskud fra egen trækingsret på 6.075.000 kr., fordelt med 4.825.000 kr. til delprojekt B og 1.250.000 kr. til delprojekt C.

Ad 5. Udlejning af erhvervslejemål

Gennemførelsen af de aftalte erhvervslejemål i BioTechs lokaler skrider positivt frem. Der er et godt samarbejde med Ejendomskontoret, fin indbyrdes forståelse og udstrakt velvilje fra erhvervslejerne. Jacks VVS, der får hovedindgang fra gården, får behov for en postkasse i Urbansgade 2. DSM undersøger hos Post Danmark, om der skal opfyldes særlige fysiske krav til placering af postkassen og indhenter pris på arbejdet.

Ad 6. Gulvudskiftning i klubværelse

Det er lykkedes at få frigjort et klubværelse i Urbansgade 4 med et problematisk gulv. DSM kan derfor få igangsat det ønskede pilotprojekt med en ny type mere slidstærk gulvbelægning. Der var enighed i bestyrelsen om, at loftsværelsesbeboerens flytning efter 1½ år alene skulle imødekommes af hensyn til pilotprojektet, og at der generelt ikke er adgang til at bytte eller skifte værelse i den 5-årige lejeperiode.

Ad 7. Væggelus-problemet

Blev behandlet under Budget 2015.

Ad 8. Bestyrelsesmedlemmer på kursus

Der var enighed i bestyrelsen om, at alle rimelige ønsker om deltagelse i kurser, relevante faglige møder m.v. skal imødekommes. Formelt skal SH som afdelingsformand godkende sådan deltagelse. Hvis de afsatte 3.000 kr. ikke slår til, er bestyrelsen indstillet på at tage en budgetoverskridelse på denne post.

Ad 9. Evt.

Der var et ønske om, at der i den skriftlige beretning kommer en kort beskrivelse af de nye muligheder for at ferieudleje sin lejlighed, som KAB's organisationsbestyrelse har besluttet. Beskrivelsen suppleres med et link til KAB's hjemmeside. BBK nævnte, at ordningen formentlig kan blive ret besværlig at administrere.