

Afdelingsbestyrelsens beretning til budget-beboermødet onsdag den 18. september 2019 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet onsdag den 18. september kl. 19.30 i beboerrummet ved siden af vaskeriet. Budget for 2020 er vedlagt sammen med 2 forslag fra bestyrelsen om optagelse af realkreditlån.

Budget 2020: Heller ingen huslejestigning den 1. januar 2020

I det budgetforslag, som bestyrelsen fremlægger til diskussion og godkendelse på beboermødet, foreslår bestyrelsen, at vi holder huslejen på samme niveau i 2020 som i år, dvs. **ingen huslejestigning pr. 1. januar**. Denne gode nyhed skyldes flere forhold: Først og fremmest har vi fra de foregående år fortsat opsparet et stort og stigende overskud, som vi efter reglerne skal anvende i en 3 års periode. Det betyder, at vi kan lægge 196.000 kr. oven i huslejeindtægterne. Det er 61.000 kr. mere end i år. Desuden er det lykkedes vores driftsleder Dion Madsen at få gendulejet de erhvervslokaler, som tidligere blev lejet af et murerfirma, der er gået konkurs. Det har medført en årlig ekstra indtægt på 43.000 kr. Endelig regner KAB med, at vores renteindtægter vil blive noget nær fordoblet i forhold til 2019-budgettet, så vi her får 27.000 kr. mere i indtægt, bl.a. fordi vores opsparing er blevet større.

Afdelingsbestyrelsen har aftalt med KAB, at vi i 2020 udbygger vores administrative samarbejde med naboejendommen Kanslergården. Den ændrede administrative struktur, som vi beskriver nærmere senere i denne beretning, medfører, at vores udgifter under posten "Renholdelse" – konto 114" formentlig bliver 46.000 kr. større næste år. Herudover foreslår vi, at vores henlæggelser til de langsigtede opgaver med vedligeholdelse og fornyelser øges med 56.000 kr. Stigningen betyder, at vores langtidsplan er meget robust og lever op til alle myndighedskrav om økonomisk konsolidering. Langtidsplanen indeholder bl.a. udgifter til inden for de kommende 5 år at male vinduer mod gården, udskifte nedslidte faldstammer, renovere hovedtrapper og køkkentrapper m.v.

I budgettet er posten "Lån til forbedringsarbejder – konto 125" øget med 32.000 kr. Det skyldes, at der er godkendt flere individuelle moderniseringer af badeværelser og køkkener. Denne merudgift modsvares af en tilsvarende merindtægt på konto 201. Så der er tale om en rent budgetmæssig bogføring, der ikke påvirker den generelle økonomiske drift i Øbro 95. Se i øvrigt det vedhæftede forslag om at optage lån til flere individuelle moderniseringer og læs bestyrelsens begrundelse senere i beretningen.

Alt i alt betyder disse budgetændringer, at vi kan holde huslejen stabil. Siden huslejeforhøjelsen fra juni 2016, der skulle finansiere vores lån til forbedringerne i Projekt 2015, er huslejen således ikke steget, og Øbro 95 er som nævnt i en rigtig god tilstand, både bygningsfysisk og økonomisk.

Tættere samarbejde med Kanslergården

Som vi omtalte i beretningen for et år siden, har KAB og bestyrelsen i AKB København opfordret de lokale afdelingsbestyrelser til at drøfte, om det er muligt at gøre den lokale administration mere effektiv og billigere ved et tættere samarbejde. Det viste sig sidste år, at vi ikke kunne blive enige med de andre AKB-afdelinger på Østerbro, Øbrohus og Kirsteinsgade, om en lokal fælles administration. Derfor indgik Øbro 95 og Kanslergården en aftale om i et prøveår at lade de 2 boligafdelingers medarbejdere hjælpe hinanden efter behov.

Dette samarbejde har fungeret fint, og både Dion og Jesper, der er driftslederassistent i Kanslergården, har været glade for denne prøveordning og vil gerne udbygge samarbejdet. Udover disse 2 medarbejdere har Øbro 95 og Kanslergården haft en fælles servicemedarbejder 2 dage om ugen, ligesom Kanslergården deler en servicemedarbejder-elev med de andre boligafdelinger på Østerbro.

Sammen med bestyrelsen i Kanslergården har vi drøftet, hvordan vi kan indrette det lokale administrative samarbejde, så vi får den bedst mulige beboerservice, større fleksibilitet og en rimelig udgift til posten Renholdelse i de kommende år. Repræsentanter for de to bestyrelser har holdt møde med

ledelsen i KAB's Kundecenter D om, hvordan vi i praksis kan imødekomme disse ønsker. KAB's ledelse har været meget imødekommende over for de lokale ønsker, og vi er blevet enige om, at Øbro 95 og Kanslergården fra 1. januar 2020 ændrer den administrative model fra den såkaldte "driftsleder/-driftschef"-model til en "ejendomsleder"-model. Denne ændring skal foreløbig gælde for 2020 og vil fortsætte, hvis både Dion og Jesper og de to bestyrelser finder dette hensigtsmæssigt.

I praksis betyder det, at Dion overgår fra driftsleder til ejendomsleder og dermed bliver en del af den samlede ledelse i Kundecenter D. Det medfører, at Dion får større kompetence til at sætte aktiviteter i gang for de 2 afdelinger, og det er bestyrelsernes håb, at det kan føre til en hurtigere ekspedition af de opgaver, der løbende opstår lokalt. Jesper overgår til at blive ejendomsleder og vil varetage den primære beboerservice i Kanslergården, mens Dion fortsætter med primært at betjene os i Øbro 95. Herudover vil den deltidsansatte servicemedarbejder, der arbejder i Ørestaden 3 dage om ugen, fortsætte på Østerbro 2 dage om ugen, ligesom Kanslergården og Øbro 95 vil deles om servicemedarbejder-eleven gennem hele 2020.

Hvis det i løbet af det kommende år viser sig, at denne model fungerer godt, er de to bestyrelser indstillet på at gøre ordningen permanent. Bestyrelserne har også udtrykt interesse for at tilknytte en fælles servicemedarbejder-elev fra 1. januar 2021, så vi bidrager til, at der fortsat uddannes kompetent personale i KAB-fællesskabet.

Omlægningen fra driftsleder til ejendomsleder betyder, at udgifterne til personale bliver lidt større for Øbro 95, mens Kanslergården kan se frem til en lokal administration, der bliver lidt billigere end i samarbejdet med Øbrohus og Kirsteinsgade. I praksis kommer vi nok til at se Dion svinge kosten lidt mindre hos os, fordi han skal håndtere flere administrative opgaver i de to boligafdelinger. Men niveauet for renholdelse vil selvfølgelig blive opretholdt, fordi vi tilsvarende trækker på medarbejdere, der også arbejder i Kanslergården.

Det er vores opfattelse, at vi med denne model både imødekommer KAB's ønske om en mere robust organisering af den lokale administration, og et ønske fra Dion og Jesper om at kunne arbejde tættere sammen.

Finansiering af individuel modernisering

På beboermødet i maj vedtog et stort flertal et forslag fra altanudvalget om at give mulighed for, at interesserede beboere kan etablere en altan mod selv at betale alle udgifter hertil via en individuel husleje-forhøjelse. Det blev understreget i forbindelse med vedtagelsen, at et sådant projekt økonomisk ikke må påvirke den generelle drift i Øbro 95, ligesom det er tilfældet, når beboere moderniserer eget bad og/eller køkken. Det indgår dog i ordningen med badeværelser og køkkener, at Øbro 95 giver et mindre anlægstilskud over vores langtidspan.

For at gøre det økonomisk muligt for beboerne at gennemføre disse forbedringer har vi i Øbro 95 en ordning, der betyder, at Øbro 95 optager et realkreditlån i vores store friværdis, som i første omgang finansierer anlægsudgifterne til altaner, badeværelser og køkkener. De udgifter, der er forbundet med at optage dette lån, bliver modregnet med særlige huslejeindtægter fra de involverede beboere. Bundlinjen er, at det ikke kommer til at koste noget for de beboere, der ikke deltager i sådanne projekter.

For at bane vej for de ønskede altaner og sikre, at der er finansiering til at modernisere i alt 25 køkkener og 25 badeværelser i de næste 5 år, foreslår bestyrelsen, at der optages et realkreditlån på ca. 17,5 mio. kr. I de to forslag er der lagt op til, at løbetiden bliver 20 år, som er den forventede levetid for badeværelser og køkkener. Altanerne har en noget længere levetid, men det vil formentlig være både mest praktisk og billigst at optage et samlet lån i stedet for at splitte finansieringen op i 2 lån med hhv. 20 og 30 års løbetid. Men det vil efterfølgende drøftelser med KAB vise. Med denne fremgangsmåde udnytter vi også det ekstraordinært lave renteniveau i disse år.

Vi har herudover aftalt med KAB's økonomifunktion, at det bliver undersøgt, om renteniveauet nu er så lavt, at det kan betale sig om omlægge det realkreditlån, der har finansieret Projekt 2015.

Andre emner

Det praktiske arbejde med at gennemføre altanprojektet sker i et samarbejde mellem altanudvalget, bestyrelsen og ejendomskontoret. Her regner vi med bl.a. at kunne trække på de erfaringer, som Jesper har opnået i sin egenskab af formand for en privat andelsboligforening, hvor der også er opsat altaner. Det er aftalt med KAB, at der tilknyttes en ekstern rådgiver til at granske Altanas projekt og føre uvildigt tilsyn med opgaven, ligesom KAB's byggeafdeling stiller en projektleder til rådighed. Vi har bedt om, at denne aflønnes på timebasis og ikke som en procent af altanudgifterne, da det er et forholdsvis enkelt projekt at administrere. Projektet skal godkendes i AKB Københavns bestyrelse og i Københavns kommune, så der går nok noget tid, før vi kan komme med konkrete nyheder. Bestyrelsen holder møde med altanudvalget og KAB's projektleder den 9. oktober for at aftale proces og tidsplan.

For at etablere altanerne skal Altana have plads til at operere en lift, og der skal derfor fjernes beplantning og andet (bordtennisbord m.v.), der ville komme i vejen. Alle udgifter til at fjerne disse og en beregnet udgift til retablering vil blive pålagt altanprojektet. Men vi kan overveje, om det skal være anledning til, at vi undersøger muligheden - og omkostningerne hertil - for at forbedre det samlede gårdmiljø. Det kan vi starte med at drøfte den 18. september.

Der er gennemført og igangsat et par opgaver inden for langtidspanen: Vi har fået nyt ringesystem med dørtelefon, og arbejdet med at udskifte linoleum på hovedtrapperne er gået i gang. Herudover er der udført en murermæssig reparation af altanerne på 5. sal.

I forbindelse med genudlejningen af de kælderlokaler, som Teater Hund & Co. har overtaget, har det vist sig, at der har udviklet sig skimmelsvamp pga. fugt i konstruktionen. Derfor bliver der brugt en del penge på at sikre, at der er et godt indeklima i lokalerne. Der er ifølge ejendomskontoret fint råd til at udføre dette inden for det budget, der gælder for 2019.

Københavns kommune har stillet 24 sæt affaldssorterings-systemer gratis til rådighed for interesse-rede beboere i Øbro 95. Udnyttelse af dette tilbud aftales med Dion. Vi benytter anledningen til at opfordre alle til at være omhyggelige med sortering af affald. Hvis man er i tvivl om, hvor affaldet skal placeres i container-rummet, så læg det i "rest-affald". I hjælper også meget, når I slår papkasser sammen, så de fylder mindre. Generelt gælder: Jo pænere vi efterlader container-rummet, jo mere tid får vores medarbejdere til at give en god beboerservice.

Der er fortsat en enkelt beboer, der ikke vil deltage i vores fælles elforsyning fra solceller og fælles elindkøb. De fysiske forhold i Øbro 95 har betydet, at den pågældende beboers elforbrug siden juli 2016 er blevet betalt dobbelt, fordi både beboeren og Øbro 95 har betalt forbruget. Dion har forgæves forsøgt at få refunderet Øbro 95's betaling hos Ørsted, der er beboerens elhandler, og vi presser derfor på i KAB for at få dette problem løst hurtigst muligt.

Kanslergården har igangsat et udvalgsarbejde for at finde frem til den mest fordelagtige aftale for TV og Internet. Vi vil i bestyrelsen følge dette arbejde og foreslå ændringer, hvis Kanslergården får gode ideer.

Claus Valentiner har meddelt bestyrelsen, at han ønsker at trække sig som bestyrelsesmedlem. Niels Peter Ravn, der er valgt som suppleant på beboermødet i maj, er derfor indtrådt i bestyrelsen som fuldt medlem.

Vi ses onsdag den 18. september i beboerlokalet ved vaskeriet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen