



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde torsdag den 7. oktober 2021

Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95) samt Søren Holm, Henriette Pedersen, Niels Peter Ravn, Rene Nissen, Niels Holm, Thomas Blicher og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Ad 1. Evaluering af afdelingsmødet den 21. september

Helt generelt var det indtrykket, at afdelingsmødet blev gennemført i en god stemning, og at der var en meget konstruktiv debat om mulighederne for at forbedre gårdrummet i forbindelse med altan-projektet.

Ad 2. Elafregning – Plan for fremtidig fordeling af fællesstrøm m.v.

Forud for bestyrelsesmødet havde Dion og Steen haft et møde med Christopher fra Enyday om udviklingen af det trådløse afregningssystem for elforbruget i boligafdelingen og udviklingen af den tilknyttede beboer-app. Enyday vil af praktiske årsager gerne kunne lade fællesforbruget i Øbro 95 indgå i den løbende afregning på linje med elforbruget i boligerne. I det oprindelige koncept for vores afregningssystem har fællesforbruget ellers haft førsteret til elproduktionen fra solcellerne uden beregning, men da alle beboere nu er med i den fælles elforsyning, vil det ikke få nogen økonomiske konsekvenser for fordelingen af udgifterne mellem beboerne. Det vil flytte noget af den samlede elregning fra beboerne til driftsregnskabet i Øbro 95, der så i 2022 vil komme et merforbrug på konto 111 i størrelsesordenen 80.-90.000 kr. Men det vil være til fordel for de beboere, der modtager boligstøtte, fordi der ikke gives boligstøtte til beboernes egne eludgifter på linje med huslejen.

Vores fælles elindkøb går via KAB's generelle indkøbsaftale med Energi Danmark. Til og med udgangen af 2021 har det været en fastpris-aftale for det enkelte kalenderår, hvor prisen fastsættes som et gennemsnit af de seneste års spotpriser med et mindre risikotillæg, men fra 2022 overgår KAB til en aftale, der er baseret på spotprisen. Det forebygger, at en fastprisafale for 2022 vil indregne de meget høje aktuelle spotpriser. Til gengæld kan elregningen komme til at svinge mere fra måned til måned. Den gennemsnitlige kWh-pris, som Øbro 95 har betalt månedsvis i 2021, har svinget mellem 2,21 kr. og 2,36 kr., primært pga. variation i RADIUS' nettarif, mens beboerne har betalt 2,20 kr.

Med den nuværende høje spotpris vil det formentlig være hensigtsmæssigt, at bestyrelsen i begyndelsen af december fastsætter en beboerpris, f.eks. på 2,50 kr. for første halvår 2022 og så i maj måned tager stilling til, hvordan prisen skal være for andet halvår. Steen laver sammen med Dion et oplæg til til bestyrelsen, som bliver hørt via mail. Beslutningen om elprisen skal formidles via en særskilt beboerinformation.

Steen og Dion er i øvrigt i løbende dialog med Enyday om udformning af den dokumentation, der skal supplere KAB's opkrævning for elforbrug, og om udviklingen af beboer-app'en. Der kan forhåbentlig sendes information om beboer-app'en ud sammen med besked om elprisen i beboerinformationen.

Bestyrelsen skal i løbet af 2022 tage stilling til, om elforbruget fra 2023 skal afregnes efter timepriser, der svinger meget i løbet af døgnet, eller om Øbro 95 fortsat skal opkræve den samme kWh-pris for alle timer. En sådan beslutning kan evt. tages på afdelingsmødet i maj. Enydays system kan håndtere afregning med varierende timepriser.



Ad 3. Gårdprojektets status

På afdelingsmødet blev der nedsat et ad hoc udvalg, der skal arbejde videre med de to landskabsarkitekters ideoplæg til forbedring af gårdrummet. Gruppen, der består af følgende beboere, Erik Tafdrup, Thorbjørn Hansen, Anne Brandt Christensen, Thomas Blicher, Kirsten Nobel, Henriette Pedersen og Lene Rasmussen, skal indkaldes hurtigst muligt. Dion har opgaven.

Ad 4. Altanprojektets status

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns kommune har endnu ikke godkendt vores ansøgning om altaner. Vi har p.t. to ansøgninger til behandling, den ene om at få lov til at optage et realkreditlån, den anden om selve byggetilladelsen. Det har nu taget op mod to år for kommunen at håndtere ansøgningen, og vi bør alvorligt overveje at rejse sagen gennem ØsterbroLiv, hvis der ikke snart sker noget.

Ad 5. Vaskeri-vedligeholdelse

Beboervaskeriet er blevet renoveret med nye rør og blødgøringsanlæg m.v. Udgiften har været væsentligt højere end forventet og understreger, at med det aktuelle prisniveau for håndværkere vil det være en god ide at være mest mulig tilbageholdende med ikke-akutte opgaver.

6. Pletmaling af vindueskarme

Samarbejdet med vores faste maler har til gengæld betydet, at vi har kunne få pletmalet vores vindueskarme for en ganske rimelig udgift.

7. Budgetstatus 2021

Der er udsigt til et pænt overskud for indeværende år – i lighed med de seneste år. Det skyldes bl.a., at vi har modtaget lønrefusion for en af ejendomskontorets medarbejdere, uden at der har været behov for afløser. Dion forventer et overskud i omegnen af 200.000 kr.

8. Pejlemærker for AKB København

Organisationsbestyrelsen i AKB København har igangsat en kampagne med fire pejlemærker for arbejdet i de lokale boligafdelinger: Engagement, naboskab, grønt liv og betalbare boliger. Kanslergården og Øbro 95 har bidraget med inspiration til betalbare boliger.

9. Udskiftning af faldstammer og badeværelsesmodernisering

Dion omtalte resultatet af en delvis udskiftning af faldstamme i Borgmester Jensens Allé 5, 3.-4.th. Udskiftningen har været omkostningskrævende og understreger ifølge Dion behovet for at tilrettelægge renoveringen af faldstammerne rationelt, så vi ikke bruger for mange penge på dyre klatreparationer med kort tidshorisont.

Der var i bestyrelsen enighed om, at konklusionen fra afdelingsmødet om at satse på frivillige badeværelses-moderniseringer og en trinvis og fleksibel udskiftning af faldstammer må være styrende for det videre arbejde. Tanken om ét stort samlet projekt, der omfatter alle faldstammer, er derfor lagt på hylden. Til gengæld er der brug for at få udviklet et idekatalog, så beboernes beslutninger om indretning af badeværelser kan træffes på et så kvalificeret grundlag som muligt.



Der var tilslutning til, at der som udgangspunkt arbejdes med en strategi om at tilbyde alle beboere et tilskud på 75.000 kr. fra langtidsplanens budget til modernisering af badeværelset, når en faldstamme skal udskiftes. Et sådant tilskud vil erfaringsmæssigt skære ca. en tredjedel af den individuelle huslejestigning. Henlæggelserne på konto 120 blev af samme grund forøget i Budget 2022.

Der var enighed om, at ejendomskontoret med bistand fra enten firmaet Aubo eller Henrik Poulsen får udarbejdet et idekatalog med konkrete forslag til forbedringer af badeværelserne. Kataloget skal tage højde for, at der er forskelle på badeværelserne. Der afsættes 50.000 kr. til opgaven. Arbejdet med idekataloget kan tage udgangspunkt i faldstammen i Østerbrogade 95 (st.th + 1.-4. tv), der p.t. tegner til at være den hårdest ramte. Herudover vil ejendomskontoret arbejde med en tilstandsregistrering af faldstammerne, f.eks. i forbindelse med den kommende aflæsning af varmemålere, for at kunne prioritere rækkefølgen for udskiftning. Forud for en udskiftning vil ejendomskontoret spørge beboerne på den pågældende streng om deres ønsker til badeværelset.

10. Julearrangement i december

I forbindelse med optagelser af en reklamefilm i Østerbrogade 95 har ejendomskontoret modtaget et tilskud til sociale arrangementer på 5.000 kr. fra produktionsselskabet som kompensation for de gener, som aktiviteten medførte. Ejendomskontoret foreslog at bruge tilskuddet til et arrangement i porten en fredag eftermiddag i december. Der var enighed om at gennemføre arrangementet den 10. december. Herudover vil der blive gennemført et Halloween-arrangement søndag den 31. oktober fra kl. 15. Ejendomskontoret fremskaffer Kanslergårdsens mobile grill.

11. Filmoptagelser i ejendomme

I forlængelse af filmoptagelserne i opgangen Østerbrogade 95, der medførte en del gener, understregede bestyrelsen, at ejendommen i fremtiden ikke skal bruges til filmoptagelser.

12. Stop for omdeling af beretninger og referater

For at begrænse papirforbrug og ressourceforbrug har bestyrelsen tidligere besluttet, at beretninger til afdelingsmøder og referater herfra ikke længere skal printes og omdeles til alle beboere, men alene lægges op på hjemmesiden, Facebook-siden og sættes op ved beboervaskeriet. Ejendomskontoret vil udarbejde en generel henvendelse til beboerne om interessen for fortsat at få omdelt disse materialer. Er der enkelte beboere, der fortsat ønsker dette, kan de få dem omdelt, men ellers er det bestyrelsens indstilling, at det må være tilstrækkelig at gøre materialerne tilgængelige via hjemmeside, Facebook m.v.

13. Opgradering af hjemmesiderne i AKB Københavns boligafdelinger

Dion er blevet involveret i et fælles udviklingsprojekt i AKB København, der skal føre til mere velfungerende hjemmesider i boligafdelingerne. Bestyrelsen afventer resultaterne herfra.

14. Prisstigninger fra YouSee

TV-pakkerne fra YouSee stiger i pris pr. 1. april 2022. Øbro 95 har i mange år nydt godt af en fordelagtig fælles aftale, og trods prisstigningerne vil beboerne i Øbro 95 fortsat have adgang til billigere tv-pakker end individuelle brugere.



15. Øbro 95 vedligeholder offentlige bede på Jagtvej

Ejendomskontoret har overtaget ansvaret for de tre bede, der blev anlagt i forbindelse med metrostationen ud mod Jagtvej. Dermed har vi bedre mulighed for at holde bedene i fin stand.

16. Evt.

Der er opstået et større behov blandt beboerne for at kunne oplade elbiler. Elbilsejere i ejendommen oplever tit, at der ikke er plads til opladning hos E.on-ladestanderne i Borgmester Jensens Allé, fordi de bliver brugt til parkering i stedet for til opladning. Steen oplyste, at han sammen med COWI arbejder med et projekt for udrulning af ladestandere i de almene boligafdelinger i Københavns kommune. Der er dog store udfordringer i de boligafdelinger, der - som Øbro 95 – ikke råder over egne parkeringspladser. Men det opståede behov understreger, at der er brug for en dialog med kommunen om, hvordan det kan gøres muligt at etablere ladestandere, der kan oplades med el fra vores solcelleanlæg, og som alene stilles til rådighed for ejendommens beboere.

Afdelingsmødets beslutning om at etablere automatisk døråbning i de 4 kælderdøre vil blive iværksat snarest.

Næste bestyrelsesmøde gennemføres i slutningen af januar. Dion sørger for at finde den dato, der passer alle medlemmer.