

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 13. december 2022

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

Ad 1. Varmeforsyningen

Dion har fået et tilbud fra HOFOR's driftsafdeling om mod et årligt honorar på 4.000 kr. at give ejendoms-kontoret et bedre overblik over den løbende drift og forbrug af fjernvarme. Den optimerede overvågning vil formentlig føre til en bedre afkøling, der er til fordel for både HOFOR og Øbro 95, der af den grund kan regne med en mindre besparelse på den samlede varmeregning.

Ad 2. Landsbyggefondens granskningsrapporter

Landsbyggefonden har igangsat et omfattende kortlægningsarbejde i de almene boligafdelinger for at undersøge omfanget af henlæggelser på konto 120 i forhold til det faktiske 30-årige behov for vedligeholdelse og opretning. Øbro 95 og Kanslergården blev valgt som de første "ofre" for denne granskning i KAB-fællesskabet, og den praktiske granskning har været udført af en generalist fra ingeniørfirmaet Rambøll.

Desværre har resultatet af granskerens overfladiske gennemgang af ejendommen været under al kritik. Konsulenten har ikke taget hensyn til ejendomskontorets informationer, og de konkrete forslag til vedligeholdelse og opretning er helt ude af proportioner og tager overhovedet ikke hensyn til ejendommens arkitektur og bygningsmæssige kvaliteter. Ejendomskontoret har derfor givet granskningsrapporten meget kritiske bemærkninger med på vejen.

Hele Landsbyggefondens arbejde med granskninger vil blive evalueret i løbet af 2023, og indtil da betragtes alle rapporter som foreløbige.

Ad 3. Effektiviseringsaftale 2021-2026

I det første år af den nye generelle effektiviseringsaftale ligger Øbro 95 fint placeret med en besparelse på ca. 10% på de konti, der er omfattet af aftalen.

Ad 4. Nyt beboervaskeri

Som meddelt på det seneste bestyrelsesmøde havde Miele afgivet det mest fordelagtige tilbud og er blevet valgt som leverandør. Trods stigende elpriser kan Øbro 95 alligevel regne med at opnå nogle delvis kompenserende besparelser, fordi de nye vaskemaskiner forsynes med varmt vand i stedet for koldt. Det gør elforbruget lavere og vasketiden kortere.

Med de nye maskiner bliver der samtidig ændret på adgangs- og betalingssystemet. Det nuværende vaskeskort erstattet af en Salto-brik, som Dion lettere kan administrere, De nye maskiner ventes installeret i den første uge af februar 2023.

De højere elpriser skaber et aktuelt behov for at justere priserne på vask og - især – tørretumbling, da der ellers vil opstå et for stort underskud på driften af beboervaskeriet. Dion og Steen udarbejder forslag til nye priser, der forelægges på næste bestyrelsesmøde.

Ad 5. Batteriprojekt m.v.

Ejendomskontoret har gravet op omkring det bed ved containerbygningens sydfacade, hvor det er tanken at installere batteriet. Opgaven sendes i udbud mellem to batterileverandører/elinstallationsfirmaer, når vi har fået det endelige tilsagn om tilskud fra Landsbyggefonden. Det er vigtigt, at vi i forbindelse med tilbudet også får sikkerhed for, at vi kan få overblik over, hvordan batteriet fungerer i forhold til udveksling med solcelleanlægget samt køb og salg af el via elnettet.

Det er indstillingen, at vi ikke afventer kommunens beslutning om altanprojektet, men får installeret batteriet, så det er klar til at modtage el fra solcelleanlægget, når det for alvor begynder at producere i det sene forår. Dion oplyste, at der formentlig kommer en afgørelse fra kommunen vedr. altaner i begyndelsen af 2023.

Bestyrelsen giver mandat til ejendomskontoret til at disponere over midler til konsulentbistand til gårdudvalget, så ideerne kan omsættes til et professionelt projekt, der kan behandles af kommunen. Sammenhængen med den planlagte vinduesmaling i gårdrummet tages op på næste bestyrelsesmøde i januar.

Ad 6. Eludgifterne i Øbro 95

Der er fortsat et overskud på ca. 230.000 kr. fra driften af elafregningen siden starten på solcelleanlægget i midten af 2016. Disse midler kan evt. komme i spil, når vi i forbindelse med regnskab 2022 skal have opgjort konto 111, der dækker ejendommens eludgifter til fælles formål, men som også kan bruges til at håndtere ubalancer mellem beboernes løbende elbetaling og ejendommens samlede elindkøb fra Energi-Danmark. Opstår der et så stort underskud på konto 111, at det bliver kritisk for det samlede 2022-regnskab, kan disse midler bringes i spil. Ellers kan de bruges til at dække Øbro 95's egenfinansiering af batteriprojektet.

Ad 7. Brandsikring af ejendommen

Efter beslutning på afdelingsmødet i september har ejendomskontoret haft besøg af en brandinspektør, der har vurderet brandsikkerheden på loftsetagen. Der skal udarbejdes konkrete forslag og indhentes priser. Dion og Søren tager sig i fællesskab af denne opgave.

Ad 8. Ejendomskontorets bemanning

Trods indledende rekrutteringsproblemer er det nu lykkedes at få lavet en aftale med en servicemedarbejder, der starter 1. februar 2023. Ansættelsen er fælles for Kanslergården og Øbro 95.

Ad 9. Evt., herunder nye mødedatoer i 1. halvår 2023

Dion oplyste, at et mindre erhvervslokale i kælderen på 70 m² er blevet ledigt og søges udlejet snarest.

Der holdes næste AB-møde den 31. januar

Afdelingsmødet om regnskab 2022 er sat til 9. maj

Der holdes markvandring med AB-møde og spisning den 1. juni

Ejendomskontoret arrangerer sommerfest den 22. juni.