

# Referat fra regnskabs-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 16. maj 2023

Der deltog 17 beboere i mødet samt ejendomsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning, regnskabet for 2022 og bestyrelsens to forslag til behandling under pkt. 5 på dagsorden gjort tilgængelig via varsling og hjemmesiden.

## Ad 1. Valg af dirigent

Herman Jeppesen, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt varslet.

## Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent:

Steen Hartvig Jacobsen blev valgt som referent, mens det ikke blev vurderet nødvendigt at vælge et stemmeudvalg.

## Ad 3: Afdelingsbestyrelsens beretning

Forud for afdelingsmødet havde bestyrelsen udsendt en skriftlig beretning. Søren Holm supplerede med oplysningen om, at arbejdet med maling af vinduer mod gården er kommet godt i gang, og at det ser ud til, at resultatet bliver rigtig godt.

På et foregående afdelingsmøde havde en beboer rejst spørgsmålet om, hvorvidt Øbro 95 er brand-sikret tilstrækkeligt. Det skete med henvisning til den meget omfattende brand i Vanløse, der bredte sig hurtigt pga. uhensigtsmæssige materialer i tagkonstruktionen. Ejendomskontoret og bestyrelsen har fulgt op på spørgsmålet, og i december 2022 blev der gennemført en besigtigelse med deltagelse fra Dansk Brandteknisk Institut. Konklusionen er, at loftsgangen er indrettet brandteknisk korrekt, men at der i lofts- og tagområdet er et enkelt kritisk område, hvor en koks væg ikke er blevet suppleret med en massiv væg.

Under debatten om beretningen blev det nævnt, at Øbro 95 i stigende omfang er blevet generet af hærværk, ofte begået af udefrakommende bøller. Kontakt til politiet har været forgæves, da "politiet ikke har ressourcer til at tage sådanne sager op". Som reaktion herpå kan det i fremtiden blive nødvendigt at afsætte flere midler til udbedring af hærværk.

Det blev også nævnt under debatten, at man som beboer for ofte blev mødt med et beskidt eller ligefrem truende svar, når man påtalte dårlig opførsel eller anden overtrædelse af husordenen. Det er ikke i overensstemmelse med husordenen at begynde at cykle i gården eller porten, ligesom det er i strid med husordenen at nyde ulovlige stoffer i gården.

For at forebygge hærværk eller tyveri er det vigtigt, at alle beboere sørger for ikke at lukke uvedkommende personer ind i opgang eller gårdrummet. Porten må heller ikke stå åben for længe.

Det er muligt for Ejendomskontoret at gribe ind over for beboere, der overtræder husordenen eller som ved støj og/eller tilsvining af trappe- og gårdrum m.v. generer andre beboere. Men det forudsætter, at der indgives skriftlig klage til Ejendomskontoret, der skal være begrundet med konkret angivne overtrædelser eller chikane, og som er underskrevet af mindst to forskellige husstande. Hvis man som beboer i ejendommen følger sig generet af andre beboere, skal man ikke holde sig tilbage, men i stedet sikre sig, at man får mindst en anden husstand med på en skriftlig og dokumenteret klage.

Til sidst under debatten om beretningen blev gårdudvalget og dets landskabsarkitekt-konsulent opfordret til at sørge for, at renoveringen til en opgraderet grøn gård sikrer, at der ikke i fremtiden vil være områder, hvor man kan "gemme sig". Gårdrummet skal være lyst og åbent.

Herefter blev bestyrelsens beretning enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4: Godkendelse af regnskab for 2022**

Regnskabet er i hovedtræk beskrevet i den skriftlige beretning. Der er opnået et driftsoverskud på 113.191 kr., selv om der på konto 111, der finansierer ejendommens fælles elforbrug, har været et underskud på ca. 130.000 kr., fordi det af afregningstekniske grunde har været hensigtsmæssigt, at også denne del af det samlede elforbrug betaler den løbende indkøbspris. Til gengæld vokser driftsoverskuddet fra solcelleanlægget, der udmøntes i den månedlige "sol-rabat" tilsvarende.

Søren Holm nævnte i præsentationen af regnskabet, at 3 af de 20 boliger i Jakob Erlandsens Gade 10 har fået status som ungdoms- eller studieboliger. Det er besluttet, at der fra 1. oktober ansættes en yderligere medarbejder på det fælles ejendomskontor med Kanslergården. Det er en medarbejder, der p.t. arbejder i Titanparken på Nørrebro. Den ekstra medarbejder finansieres i 2023 via den besparelse, der er opstået, fordi servicemedarbejder-eleven ikke fortsatte efter prøveperioden. Fra 2024 medfinansierer de nye ungdomsboliger i Morten Grundwalds Have udvidelsen af bemandingen, så udgiften til drift af ejendomskontoret stiger ikke mere end lønniveauet.

Det mindre forbrug på konto 116 for planlagt vedligeholdelse hænger sammen med, at de arbejder i gården, der skal udføres i forbindelse med altanprojektet, er blevet udskudt og nu først gennemføres i 2024.

Under debatten om regnskabet blev der rejst spørgsmålet, om ikke henlæggelserne på konto 122 til indvendig vedligeholdelse i boligerne skulle forhøjes, da de nuværende henlæggelser slet ikke kan dække udgiften til håndværksmæssig vedligeholdelse. Der blev i den forbindelse efterlyst en vurdering af omkostningerne ved hhv. at bruge momsregistrerede håndværkere eller selv udføre vedligeholdelsen. For bestyrelsen er det afgørende, at det for beboerne bedre kan betale sig selv at spare op til de ekstra udgifter, der ikke kan dækkes af henlæggelserne, end at øge henlæggelserne, fordi der i disse år opnås en meget lav forrentning af boligafdelingens opsparede midler i KAB's kapitalforvaltning.

KAB's kapitalforvaltning har i 2022 givet et meget stort underskud for Øbro 95's opsparede midler. Der har været et tab på mere end 1 mio. kr., der er fratrukket de samlede henlæggelser. Tabet skyldes, at almene boligorganisationer kun må investere i obligationer, hvor der har været relativt store kursfald pga. stigning i renteniveauet. Sammen med Kanslergården har bestyrelsen efterlyst en analyse af KAB's konkurrencedygtighed inden for kapitalforvaltning sammenlignet med andre tilsvarende administrationselskaber. Resultatet ventes fremlagt på AKB Københavns repræsentantskabsmøde den 10. juni.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5: Forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsen havde stillet et forslag om at give bestyrelsen mandat til at indkøbe et ekstra batteri med en kapacitet på 80 kWh, hvis driften af det første batteri vidner om, at det kan betale sig for beboerne. Investeringen i det første batteri finansieres udelukkende med tilskud fra Landsbyggefonden og med opsparede midler fra solcelleanlæggets drift i det første par år.

Søren Holm fremlagde en detaljeret analyse af rentabiliteten i et eller flere batterier. Investeringen på omkring 650.000 kr. i det første batteri medfører en række driftsbesparelser på eludgifterne. Det hænger sammen med, at batteriet betyder, at vi i sommerhalvåret kan udnytte mere af solcellernes elproduktion, fordi vi kan lagre overskydende el fra de lyse dagtimer i batteriet, så vi skal købe mindre, når indkøbsprisen stiger fra kl. 17. I vinterhalvåret kan vi med et batterilager købe el til lavere nettarif om natten til brug om morgenen og midt på dagen til brug i "koge-spidsen" kl. 17-21. Endelig kan der være stor forskel på den såkaldte time-spotpris i løbet af et døgn, så en smart styring af bat-

teriets op- og afladning kan betyde besparelser. Søren's analyse kan ses på Øbro 95's hjemmeside ved at bruge dette link: <http://akb-kbh.dk/files/department/batteri23.pdf>.

Der blev stillet forslag om at afvente resultatet af det første års drift, før der bliver investeret i mere kapacitet, ligesom der blev spurgt, om der kan spares ved at købe to batterier i stedet for et. Bestyrelsen svarede, at kabelføringen til det første batteri udføres, så der er kapacitet til at tilslutte yderligere kapacitet senere. Derfor næppe nogen besparelse af betydning ved at indkøbe ekstra batteri her og nu.

Steen Hartvig orienterede om, at det fysisk vil være muligt via et såkaldt aggregatorfirma at stille ejendommens batterikapacitet til rådighed for det statslige selskab Energinets marked for lynhurtige systemydelse, som der kommer et øget behov for i takt med, at der opstilles flere vindmøller og solceller med svingende og delvis uforudsigelig elproduktion. Det er dog uklart, om almene boligafdelinger må stille deres batterikapacitet til rådighed for dette marked, der kan give store ekstra indtægter, da det ikke specifikt er tilladt i den såkaldte Sideaktivitetsbekendtgørelse. Steen Hartvig har opfordret Boligselskabernes Landsforening til at undersøge denne mulighed nærmere.

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen havde desuden stillet forslag om at give bestyrelsen mandat til at indgå en kollektiv abonnementsordning for internet-opkobling, hvis en kortlægning af internetmarkedet viser, at en fælles abonnementsaftale vil give beboerne en økonomisk, kapacitetsmæssigt og kvalitetsmæssigt mere fordelagtig løsning end at fortsætte med individuelle aftaler.

Under debatten om forslaget oplyste Dion Madsen, at der er indgået en god rammeaftale med Waoo, der giver 200 MBit up- og download for 129 kr. om måneden, men at Waoo havde varslet, at der kan komme prisstigninger i fremtiden. Til sammenligning har Kanslergården indgået en lignende rammeaftale med AndelsNet til 109 kr. om måneden med 1000 MBit up- og download. En kollektiv aftale, der omfatter alle beboere med 1000/1000 MBit, vil hos AndelsNet formentlig koste mellem 75 og 79 kr. om måneden, hvortil kommer udgift til router, der enten skal lejes for 35 kr. om måneden eller købes for 1.000 kr.

Det blev besluttet at nedsætte et udvalg, der foreløbig består af Dion Madsen, Niels Holm og Rene Nissen. Interesserede beboere kan deltage i udvalgets arbejde ved at henvende sig til Ejendomskontoret. Som start på udvalgsarbejdet vil Dion Madsen undersøge eksisterende opsigelsesfrister i de ordninger, som beboerne er omfattet af, bl.a. YouSee og Waoo.

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6: Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen**

Søren Holm (Urbansgade 2), Steen Hartvig Jacobsen (Østerbrogade 95) og Henriette Pedersen (Urbansgade 4) var på valg og blev alle genvalgt enstemmigt, da der ikke var modkandidater. Niels Holm (Østerbrogade 95) og Thomas Blicher (Borgmester Jensens Alle 1) blev begge genvalgt enstemmigt, da der ikke var modkandidater.

#### **Ad 7: Status udvalg**

Gårdudvalget fortsætter sit arbejde med løbende at holde beplantningen i god stand og får hjælp af andre frivillige beboere med klipning af roser, græsslåning m.v. Den kommende hovedopgave bliver i samarbejde med en landskabsarkitekt at udmønte de foreløbige ideer til Grøn Gård-renovering til et professionelt projekt, der kan gennemføres i forlængelse af altanprojektet, der forventes udført i perioden september-december 2023, i foråret 2024.

Dion Madsen orienterede om status for vinduesmaling i gården. Der skal i den sammenhæng nedtages udvendige ledninger og kabler til de forældede kobberforbindelser til fastnet-telefoni m.v.

Bytterum, hvor beboerne kan udveksle gratis rekvisitter, vil stå klar meget kort tid efter afdelingsmødet. Det befinder sig i gårdbygningen til højre for storskrald-rummet. Nøglebrikken giver adgang til rummet, der administreres af Henriette fra bestyrelsen og Maja, der stillede forslaget på det forrige afdelingsmøde.

#### **Ad 8: Eventuelt**

Der blev efterlyst en spand og en kraftig børste, som beboerne kan benytte, når der er behov for at rengøre stolene i gården for duelort m.v.

Der blev spurgt, hvor mange beboere, der fortsat er afhængige af kobber-forbindelserne. Dion Madsen svarede, at Ejendomskontoret har en oversigt liggende og vil vejlede de pågældende beboere i samarbejde med YouSee.

På et spørgsmål svarede Dion Madsen, at udtrykket "markvandring" betegner bestyrelsens årlige fysiske gennemgang af ejendommen for at justere langtidspanens fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

**Herman Jeppesen**

dirigent

**Steen Hartvig Jacobsen**

referent