

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om Budget 2022 m.v. til afdelingsmødet den 21. september kl. 19.30 i Beboerlokalet ved vaskeriet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning, der udsendes sammen med budgettet for 2022, to forslag fra beboere samt bestyrelsens forslag til altan-regler. Udover at tage stilling til bestyrelsens budgetforslag skal vi på mødet den 21. september også drøfte mulighederne for at renovere vores gårdrum i forbindelse med altanprojektet, og vi skal tage fat på en mere principiel diskussion om, hvordan vi skal håndtere behovet for at udskifte faldstammer i badeværelserne. De to beboerforslag skal behandles, og desuden fremlægger bestyrelsen nogle tanker om digitalisering af vores elafregning samt ideer om en deleordning med elcykler. Læs mere herom i denne beretning.

Budget 2022: Første huslejstigning i 5½ år

Det forslag til budget, som omdeles sammen med beretningen, indeholder en huslejstigning på 1,93% - den første siden 1. juni 2016. Årsagen til huslejstigningen er bestyrelsens ønske om at forøge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser på konto 120. Det skyldes først og fremmest ønsket om at kunne spare tilstrækkeligt op til at finansiere en løbende udskiftning af faldstammer i badeværelserne. Mere herom senere. De vigtigste ændringer i forhold til indeværende års budget er følgende:

Konto 107 – Vandforbrug: Vi satte udgiften til vandforbrug ned med 48.000 kr. i Budget 2021. På den baggrund regner vi med en stigning på 13.000 kr. til næste år.

Konto 119 – Uforudsete udgifter: Øbro 95 har i de seneste år haft et ganske stort overskud på driftsbudgettet, så vi har vurderet, at det ikke er nødvendigt at sætte penge af til uforudsete udgifter. De 40.000 kr., som vi budgetterede med i Budget 2021, er i stedet brugt til at øge henlæggelserne på konto 120.

Konto 120 – Henlæggelser til langtidsplan: Vi foreslår at øge opsparingen til vores fremtidige udgifter til vedligeholdelse og fornyelser med 160.000 kr. for at sikre tilstrækkeligt med opsparing til de kommende års forventede udgifter til bl.a. faldstammer og badeværelser.

Konto 125 – Afskrivning på Projekt 2015: Der er sket en teknisk justering mellem konto 125 (Projekt 2015) og konto 126 (afskrivning på individuelle moderniseringer). Det betyder, at der er flyttet 53.000 kr. fra konto 125 til konto 126. Ydelsen på lån til Projekt 2015 er nedsat med 19.000 kr. i forhold til Budget 2021.

Konto 202 – Renteindtægter: KAB's forsigtige forventninger til renteindtægter af vores opsparing i KAB's økonomiske forvaltning viser, at vi kan regne med lidt større renteindtægter end indsat i Budget 2021. Der er regnet med 16.000 kr. mere i renteindtægter. Men denne post er traditionelt forbundet med stor usikkerhed.

Til sammen betyder disse justeringer i budgetforslaget sammen med en lang række mindre poster, at vi kommer til at mangle 123.000 kr. for at få indtægter og udgifter til at balancere. Det medfører en huslejstigning på 1,93%.

Mulighed for at udvikle et mere spændende gårdrum

Da vi på et afdelingsmøde vedtog, at de beboere, der ønsker at få opsat altan, skulle have lov til det, hvis Københavns kommune ville godkende en sådan opsætning af altaner, indgik det i beslutningsgrundlaget, at disse beboere skulle dække alle omkostninger ved at klargøre gårdrummet til de nødvendige operationer med lift. Der er derfor indarbejdet 161.000 kr. i altanprojektet til rydning af pergolaer og retablering.

Inden coronaen stoppede for beboermøder, nåede vi også at aftale, at vi så vidt muligt skulle udnytte disse midler så konstruktivt som muligt, så pengene kan indgå i en tidssvarende renowing af gårdrummet. Da vi i langtidsplanen også har sat midler af til renowing af legepladsen, til genopretning af asfaltbelægningen og til fornyelse af udebelysningen, råder vi over i alt ca. 681.000 kr., som kan bringes i spil i en sådan proces.

På den baggrund har bestyrelsen opfordret to landskabsarkitekter til at kigge på vores gårdrum med professionelle øjne. Den ene er opvokset i Øbro 95 og kender derfor vores ejendom godt. Deres udspil over for bestyrelsen og gårdudvalget har været en grundtanke om at funktionsopdele gården, så alle beboere får størst mulig glæde af vores fælles frirum. De foreslår, at gården opdeles i 3 hovedfunktioner:

Den nordlige tredjedel (den spidse ende), hvor vi får mest solindfald, kan reserveres til fælles samvær, grillning og til at nyde solen (når den er der). Her kan der også placeres en mindre sandkasse. Den midterste tredjedel (med containerbygningen) kan optimeres ved at fjerne det nedslidte tegtag og etablere en overbygning med orangeri/drivhus og evt. en mindre terrasse, mens den sydlige tredjedel (mod varmecentralen), hvor der i dag er asfalt og overvejende skygge, kan udnyttes til legeområde.

Vi skal i forvejen renovere/udskifte legepladsen, der er ret nedslidt, og der er så en anledning til at gøre gårdrummet mindre asfalteret og mere grønt. En rutsjebane fra den renoverede containerbygning kan danne en fin overgang til legeområdet.

De foreløbige overvejelser og ideer vil blive præsenteret, og vi håber på en god diskussion, som kan give yderligere inspiration til den endelige udformning af projektet, som helt oplagt kan gennemføres i forlængelse af altanprojektet.

Altanprojektet trækker ud

Vi har for længst indsendt ansøgning til Københavns kommune om at få tilladelse til at opsætte de ca. 30 altaner, som der er udtrykt interesse for i forlængelse af beslutningen om at åbne for individuelle altaner. Øbro 95 skal dels have kommunens godkendelse af, at vi optager et realkreditlån til finansiering af altanprojektet (som alene skal betales af altan-beboerne gennem en særskilt huslejeafhøjelse), dels skal vi have en særlig byggetilladelse til at opsætte altaner. Det er to forskellige afdelinger i kommunens Teknik- og Miljøforvaltning, der skal give disse tilladelser, og forvaltningen er berygtet for sin Danmarks-rekord i lange sagsbehandlingstider. Det kan selvfølgelig have påvirket embedsmændenes sagsbehandling, at forvaltningens politisk ansvarlige borgmester offentligt har udtrykt sin personlige modstand mod at etablere flere altaner i kommunen. Det var dette, vi i forårets beretning kritiserede i skarpe vendinger. Vi skal beklage, at nogle beboere har opfattet dette som upassende partipolitisk personkritik.

Vi har derfor endnu ikke fået nogen af de to tilladelser, selv om både ejendomskontoret og vores rådgiver har presset meget på. Vi tør derfor ikke på nuværende tidspunkt forudsige, om det bliver muligt at gå i gang med altanprojektet i foråret 2022, men vi håber at presset medfører, at vi får tilladelserne i tide.

I mellemtiden har bestyrelsen – også med input fra engagerede beboere – arbejdet på at udforme et tillæg til husordenen med specifikke regler for, hvordan de kommende altaner skal bruges. Forslaget til disse regler er også vedlagt denne beretning og skal behandles på afdelingsmødet under pkt. 6 på dagsordenen.

Faldstammer skal udskiftes

I vores beretning for et år siden annoncerede vi, at ejendomskontoret oplever stadig flere problemer med vores faldstammer i badeværelserne. De blev ikke en del af Projekt 2015, hvor vi ellers fornyede hele vores vandfordelingssystem, men nu er tiden inde til at drøfte, hvordan vi griber denne udfordring an på den mest konstruktive måde. Vi fik pga. corona-restriktioner ikke lejlighed til at tage hul på debatten i maj, så det er her i september vi kan starte denne proces.

Der er to principielt forskellige strategier, der begge har fordele og ulemper, og som vi har taget en indledende debat om mellem bestyrelsen og ejendomskontoret: 1. Vi kan håndtere udfordringen som en løbende vedligeholdelsesopgave, som finansieres over langtidsplanen. Det indebærer, at vi udskifter faldstammerne en ad gangen efter behov og tilbyder de beboere, der har badeværelse på faldstammen, et tilskud fra langtidsplanen til en individuel modernisering efter de retningslinjer, som vi allerede har vedtaget. Det indebærer, at moderniseringsdelen kan finansieres med en andel i et fælles realkreditlån og betales over 30 år med en særskilt huslejeforhøjelse.

2. Faldstammeudskiftningen kan gøres til ét stort renoveringsprojekt, hvor badeværelserne samtidig moderniseres, når man alligevel skal brække hul i gulvene. Dette alternativ forudsætter, at vi optager et større fælles realkreditlån og finansierer projektet med en huslejeforhøjelse, der delvis kan kompenseres med en nedsættelse af vores opsparing til langtidsplanen. Inden vi går videre med planlægningen, vil vi gerne have afklaret jeres holdning til de to alternativer. Hvis vi skal gå videre med det andet alternativ, skal vi også afklare, hvordan huslejeforhøjelsen skal betales. Skal det være pr. kvadratmeter, pr. badeværelse eller efter de faktiske omkostninger på den enkelte faldstamme? Der er nemlig stor forskel på, hvor meget beboerne kommer til at betale for stort set ens badeværelser, hvis huslejeforhøjelsen f.eks. bliver pr. kvadratmeter.

Optimering af vores afregning af elforbrug

Siden vi startede vores solcelleanlæg i sommeren 2016, er vores elforbrug blevet dækket af vores fælles elproduktion fra solcellerne (ca. en tredjedel) og supplerende fælles elindkøb (de resterende to tredjedele). Vores fordelingsmålere i lejlighederne er blevet aflæst én gang om måneden af Dion, som har indsamlet forbrugsoplysningerne via fjernaflæsning på sin computer. Disse forbrug er gjort op og modregnet i en forholdsmæssig andel af værdien af solcellernes elproduktion. Resultatet af denne proces kan I hver måned se i jeres PBS-opgørelse fra KAB under rubrikken "elafregning".

Denne fremgangsmåde har i flere år været den eneste mulige, fordi der ikke fandtes en fuldautomatiseret registrerings- og beregningsmetode, da vi tog solcelleanlægget i brug. I mellemtiden har flere andre boligafdelinger fået etableret solceller, og der findes nu et par alternative tilbud i markedet. I bestyrelsen har vi valgt at udvikle et system sammen med firmaet Enyday, der efter flere måneders test af indsamling og beregning af elforbrug og elproduktion nu har udviklet et produkt, der kan samarbejde med KAB's IT-system.

Enydays produkt omfatter trådløs aflæsning af vores individuelle elforbrug time for time, ligesom solcellernes elproduktion og fælles elindkøb også registreres løbende. Disse informationer kan løbende aflæses i en app på vores telefoner eller computere, hvor man kan se hele ejendommens elforbrug og elproduktion, men hver enkelt beboer kan kun se egne forbrugstal. Systemet gør det muligt måned for måned eller kvartal for kvartal at udarbejde et egentligt elfordelingsregnskab, sådan som vi officielt er forpligtet til. Hjemmesidens nuværende visualisering af solcellernes elproduktion fortsætter uændret.

Enydays produkt gør det principielt muligt at ændre vores nuværende afregning af elforbruget med faste priser til en afregning, hvor elprisen følger udsving i markedsprisen på det nordiske elmarked og udsving i netselskabets tarif (betaling for transport af el). En sådan variation vil betyde, at elprisen bliver lavest om natten, relativt lav midt på dagen, lidt højere om morgenen og højest i de såkaldte spidslasttimer kl. 17-20 mandag-fredag. En afregning med variable priser vil gøre det fordelagtigt at begrænse sit elforbrug i spidslasttimerne, f.eks. ved at udskyde start af opvaskemaskinen til efter kl. 20. Men det er næppe noget, som får den store betydning for den samlede elregning.

Forslag om dele-eicykler

Københavns kommune arbejder i disse år på at få begrænset den lokale biltrafik, og vi kan i de kommende år forvente, at det bliver dyrere at parkere en diesel- eller benzinbil, ligesom der er

konkrete overvejelser om at gøre det forbudt at køre ind gennem byen med en dieselbil uden filter. Vi har også oplevet, hvor besværligt det kan blive med en begrænsning af parkeringspladser, sådan som det er foregået gennem det meste af 2021 pga. renoveringen af Østerbrogade.

Vores solceller producerer i perioder mere elektricitet, end vi kan bruge, og vi skal derfor i disse år sælge overskydende elproduktion til Energinet til en pris på 1,02 kr./kWh, mens vi køber til ca. 2,20 kr./kWh. Denne ordning ophæves imidlertid om nogle år, så vi skal i fremtiden sælge til en langt lavere pris, og derfor har bestyrelsen overvejet, hvad vi kan gøre for at udnytte mere af vores egen elproduktion.

En af metoderne er at investere i et stationært batterilager, så vi ikke skal afsætte så meget til elnettet, men kan bruge mere af elproduktionen fra dagtimerne, når forbruget er størst sidst på eftermiddagen. Vi kan også bruge lidt af elproduktionen til cykler. Vi ved, at flere beboere allerede har anskaffet en elcykel og ønsker adgang til elopladning i kælderområderne. En supplerende mulighed kan være at indkøbe nogle elcykler og en enkelt el-ladcykel, som vi som beboere kan leje på time- eller dagsbasis. Via hjemmesiden kan vi reservere disse cykler på samme måde som vaske-maskiner i beboervaskeriet og betale for brugen sammen med huslejen - ligesom vi gør med beboervaskeriet.

Vi har et pænt beløb – ca. 230.000 kr. – som Radius i solcelleanlæggets første år ikke fik opkrævet pga. en fejlagtig installation, og som selskabet ikke længere kan kræve tilbagebetalt pga. forældelse. Disse penge kan vi investere i dele-elcykler og et tilhørende reservations- og betalingssystem, mens de løbende driftsudgifter (forsikring, vedligeholdelse m.v.) betales af brugerne, så deleordningen ikke kommer til at belaste vores driftsbudget.

To forslag fra beboere

Bestyrelsen har modtaget to forslag fra beboere, som vedlægges denne beretning. Det ene forslag går ud på at installere elevator i alle opgange, så vi får mere tilgængelige boliger. Det er bestyrelsens opfattelse, at det vil være et meget dyrt projekt, som formentlig også kommer til at gribe kraftigt ind i vores gårdmiljø. For mange år siden fik bestyrelsen et forslag fra et konsulentfirma om at ændre værelserne på 5. sal til eksklusive penthouseboliger, der kunne finansiere elevatorer i hele ejendommen. Det sagde vi nej til den gang, og det er fortsat bestyrelsens holdning, at elevatorer i alle opgange ikke er nogen god løsning for Øbro 95.

Bestyrelsen har fuld forståelse for, at ældre beboere får behov for lettere adgang til deres bolig. Men udover at alle fortsat kan benytte elevatoren i nr. 95 og gå til de øvrige opgange via loftet, så vil der i de kommende år blive bedre muligheder for at bytte med beboere i Kanslergården. I denne nabo-ejendom er bestyrelsen i gang med konkrete planer om at gøre lejligheder i stuen og på 1. sal bedre tilgængelige for gangbesværede. Det vil altså inden for få år blive muligt at bytte med vores naboer og på den måde få dækket sit behov for bedre tilgængelighed og samtidig blive i området. Endelig er vores lejligheder så attraktive, at alle kan bytte til en lejlighed i København, hvor der er lettere adgang med elevator.

Det andet forslag går ud på at forsyne de 4 adgangsdøre til cykelkældrene med automatisk og berøringfri døråbner med nøglebrik udefra, som vi kender det fra porten og adgangen til beboervaskeriet. Ejendomskontoret vurderer, at det vil koste ca. 100.000 kr., som kan finansieres i vores langtidspan, og forslaget vil derfor ikke påvirke vores husleje direkte.

Begge forslag er vedlagt denne beretning. Pga. de såkaldte GDPR-regler er navnene på forslagsstillerne fjernet, men adresserne bibeholdt.

Hele bestyrelsen er på valg

Da vi pga. corona-restriktionerne ikke har kunnet gennemføre afdelingsmøder siden september 2019, er det nu alle 5 bestyrelsesmedlemmer, der er på valg. Siden vi sidst gennemførte valg til bestyrelsen, har Christine Andersen og Claus Valentiner trukket sig, mens Niels Peter Ravn er blevet indsuppleret.

Alle 4 nuværende bestyrelsesmedlemmer er indstillet på genvalg. Formand Søren Holm (U2), Steen Hartvig Jacobsen (Ø95) og Henriette Pedersen (U4) indstilles til valg for en 2-årig periode, mens Niels Peter Ravn (Ø95) indstilles til valg for 1 år. Herudover har 3 beboere meddelt, at de er villige til at modtage valg til bestyrelsen. Det gælder Niels Holm (Ø95), Mikael Van Ark (BJA1) og Rene Nissen (BJA5). En af disse kan så vælges for 1 år, mens de to øvrige bliver suppleanter.

I vores praktiske arbejde gøres der ingen forskel på medlemmer og suppleanter. Den eneste formelle forskel er, at kun bestyrelsesmedlemmer har adgang til at deltage i AKB Københavns repræsentantskabsmøder. Men det har der indtil nu været meget begrænset interesse for.

Vi håber, at mange vil benytte lejligheden til den 21. september igen at kunne mødes fysisk for i fællesskab at diskutere rammerne om vores dagligdag. Hvis der er spørgsmål til beretningen eller til budgettet, står Ejendomskontoret til rådighed.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Sammen med denne beretning udsendes bestyrelsens forslag til budget for 2022 med tilhørende langtidsplan, de to forslag fra beboerne (navnene er slettet pga. GDPR-reglerne om beskyttelse af persondata) og et ideblad for renovering af vores gårdrum

Forslag til ordensregler gældende for altaner i Øbro 95.

Der henvises til Øbro 95 vedtægter samt husorden, som kan findes på vores hjemmeside.

Derudover er der fastsat følgende ordensregler for altaner: Ophold på altanerne er underlagt samme regler, som den generelle husorden. Det vil sige at der skal være ro på den enkelte altan søndag - torsdag kl. 22, og fredag & lørdag kl. 23.

I øvrigt forslår vi følgende regiment for altaner:

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opmagasinering (her henvises til storskrald eller loft/kælderrum), så som opbevaring af møbler, papkasser, affald, køleskabe og lignende. Vasketøj, hængekøjer m.m. må ikke overstige altanens håndliste.
2. Cigaret skodder og andre typer affald må ikke smides fra altanerne.
3. Fordring af fugle og andre dyr fra altanerne er forbudt.
4. Altanerne samt husets vægge må ikke males.
5. Det er lejernes ansvar at trægulv og håndlister skal olieres forår og efterår. Dette skal gøres af hensyn til garantien på altanerne.
6. Rygning på eget udendørsområde, herunder altan, bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere.
7. Det er ikke tilladt at bruge åben ild eller kuglegrill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener. Dog er det tilladt at anvende gasgrill med op til 5 kg. gasflasker samt andre ild- og kulfrie grilltyper. Ved brug af gasgrill eller anden ild- og kulfrie grilltyper på altanerne opfordres beboerne til at udvise størst muligt hensyn til de omkringboende, herunder at tilsikre et minimum af røgudvikling.
8. Levende lys er tillades, hvis det er placeret i brandsikre beholder.
9. Beboerne har, efter forudgående godkendelse fra ejendomskontoret, ret til at montere udstyr på ejendommens vægge bag egen altan. (evt. markiser eller fast parasol skal være i samme farve og må ikke vise nogen form for reklamer, som besluttet af bestyrelsen jf. punkt 13)
10. Der skal tages skærpet hensyn til underbeboer i forbindelse med vanding af planter på altanen samt oliering af trægulv og håndlister/gelænder.
11. Der må kun monteres altankasser på altanens yderside, såfremt disse er nagelfast fastmonteret ved brug af beslag eller lignende. Den nagelfaste montering skal ske uden indgreb i altanens konstruktion.
12. Altanerne må ikke indhegnes med net eller lignende.
13. Der må monteres tekstildug til afskærmning på altanerne. Ligeledes må der afskærmes med gennemsigtigt plexiglas. Afskærmningen må maksimalt ske i højden til håndlisten. Tekstildug skal udføres i den fremlagte farve (Det besluttet af bestyrelsen, når vi får fremlagt farverne)
14. Der må ikke holdes husdyr på altanen, herunder f.eks. kaniner eller fugle i bur.
15. Der må ikke være blinkende lygter eller blændende lys på altanerne, som kan genere andre beboere. Der opfordres til at slukke lys og anden belysning senest kl. 23.00.
16. Beboere med altan skal være ekstra lydhøre for evt. klager fra naboer.
17. Der må ikke ligge større mængder af sne på altanerne. Det er altanejerens opgave og ansvar at friholde altanen fri for sne i vinterperioden. Ved bortskaffelse af sne og evt. istapper ud over altanens kant skal beboerne sikre at der ikke færdes andre i gården mens arbejdet foregår. Der må ikke saltes på altanerne, da salt kan nedbryde konstruktionen.
18. Der må gerne stilles juletræ på altanen i juleperioden.
19. Altanen må max. Belastes med 200 kg. Pr. m2. tænk over hvor mange der opholder sig på altanen samtidig

Punkt 5 – Indkomne forslag

Forslag 1



[Redacted name]

Ejendomskontoret

23-08-2021

Forslag til beboermødet

Du videresendte denne meddelelse den 30-08-2021 07:44.



Hej Dion og bestyrelsen,
Vi foreslår, at der sættes automatisk og berøringsfri døråbner på ved indgangen til cykelkældrene (de mest benyttede eller dem alle).

Dørene er meget tunge at skubbe eller trække op, når man skal ind og ud med cyklen. Så en sådan løsning, som vi fx har i porten, vil være fantastisk.

Bedste hilsner

[Redacted signature]

Forslag 2



[Redacted name]

info@oebro95.dk

ma 06-09

Møde 21. september

Denne meddelelse er blevet besvaret eller videresendt.



Jeg vil gerne høre om man kan undersøge muligheden for at installere elevator i ejendomme. Det er mange ældre som gerne vil blive boende i deres lejlighed men på grund af sygdom, alder, o.s.v. er nødt til at overveje at flytte.
Desværre kan jeg ikke selv være med til mødet d. 21. september.

Mvh

[Redacted signature]

Borgm. Jensens Alle 5, 2 tv

Sendt fra min iPad

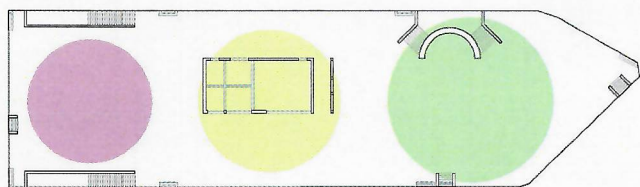
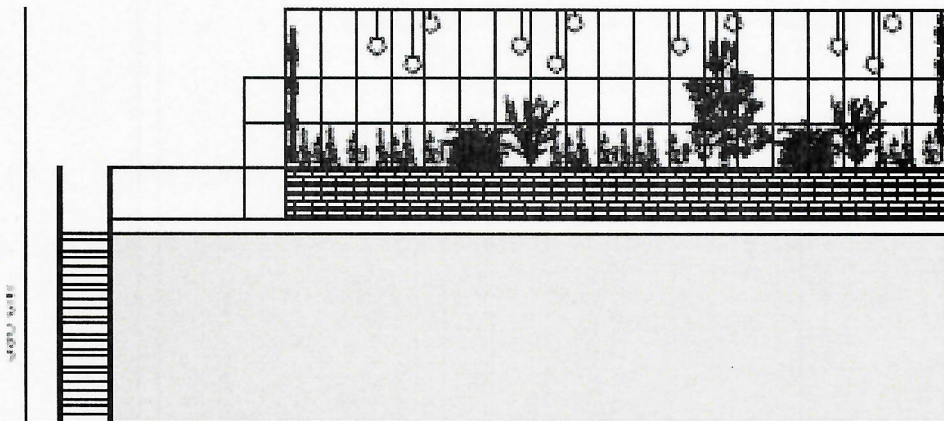
Punkt 7. Muligheder i gårdmiljø

Ville det være en god ide med et Orangeri i gården?

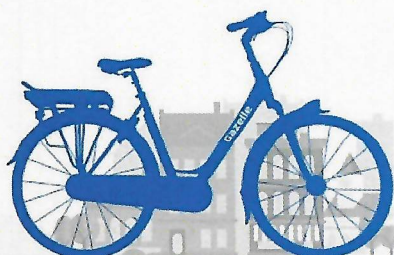
Opdeling af gårdrum?

Fælles elcykler?

Plan uden at gå i detaljer.



Gent
Aflapning
Lag



Gårdomlægning
/Altaner betaler
denne ydelse

160.0000 kr.

Asfaltarbejde

150.000 kr.

Ny legeplads

250.000 kr.

Ny belysning i
gården

120.000 kr.

Orangeri på vores
garagebygning?

800.000 kr.?

Mulighed for at bruge egen
trækningsret

Eloverskudskonto

230.000 kr.

Skal vi have fælles elcykler, der
kommer flere og flere elcykler

Også mulighed for egen
trækningsret