

Referat fra budget-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 21. september 2021

Der deltog 38 beboere i mødet samt ejendomsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning og et budgetforslag for 2020 omdelt til beboerne sammen med 2 indkomne forslag.

Ad 1. Valg af dirigent

Herman Jeppesen, der konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt. Han oplyste, at dagsordenens punkter 4 (Budget 2022) og 5 (Forslag) ville blive byttet om, da to af forslagene har konsekvenser for budgettet.

Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent:

Steen Hartvig Jacobsen blev valgt som referent, mens Henriette Pedersen og Erik Tafdrup blev valgt som stemmetællere.

I forbindelse med valg af referent beklagede en beboer, at GDPR-reglerne om beskyttelse af persondata forhindrer, at beboere bliver nævnt ved navn, når de stiller forslag eller deltager i debatten. Han henviste bl.a. til, at der i det seneste referat ikke var omtalt navnene på gårdudvalgets medlemmer.

Ad 3: Afdelingsbestyrelsens beretning

Faldstammer og badeværelser: Afdelingsformand Søren Holm henviste indledningsvis til den omdelte skriftlige beretning og opfordrede beboerne til at diskutere problematikken omkring udskiftning af faldstammer og modernisering af badeværelser, som er omtalt i beretningen. Søren Holm henviste til, at Øbro 95 i 1985 blev præsenteret for en analyse, der viste, at der var behov for at udskifte faldstammerne i badeværelser. Dengang afviste bestyrelsen oplægget, og der er siden gået mere end 35 år. Ejendomskontoret har imidlertid konstateret, at tiden nu er ved at være moden til at gå i gang med at skifte faldstammerne.

I den forbindelse skal det afklares, om beboerne foretrækker, at der gennemføres ét stort fælles projekt med udskiftning af alle faldstammer og tilhørende modernisering af badeværelserne, og hvor stor valgfrihed der kan tilbydes i den sammenhæng, eller om Øbro 95 skal gå gradvis til værks og udskifte faldstammerne efter en konkret vurdering af udskiftningsbehovet. I denne model kan man forestille sig, at beboerne får tilbudt en medfinansiering fra Øbro 95's langtidsplan, hvis de vælger at modernisere badeværelset efter eget valg – dog med en minimumsstandard, der bl.a. skal sikre, at de flotte terrazzogulve bevares. Alle moderniseringsprojekter skal godkendes af ejendomskontoret for at sikre kvaliteten af arbejdet. Personligt er Søren Holm tilhænger af at starte med et mindre pilotprojekt med badeværelserne omkring den mest medtagne faldstamme og derigennem få erfaringer til de efterfølgende udskiftninger.

Under debatten blev bestyrelsens holdning efterlyst. Steen Hartvig Jacobsen meddelte, at han personligt er tilhænger af en frivillig model, hvor beboere, der ønsker at modernisere badeværelset i forbindelse med en faldstamme-udskiftning, får et tilskud fra langtidsplanen på 75.000 kr. Dermed kan man også imødekomme kommunens krav om, at boligafdelinger betaler omkostningerne til opretning af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, når der gennemføres moderniseringer efter modellen for individuel råderet med finansiering fra et fælles realkreditlån. Denne model vil også forebygge, at anlægsomkostningerne belastes med udgifter til rådgiver og administration, der let løber op i 20%.

Flere beboere udtrykte ønske om at kunne bevare deres badekar og var derfor tilhængere af en frivillig model. Det blev også drøftet, hvor meget en typisk modernisering vil koste, og om det er muligt at finansiere en modernisering alene med tilskuddet fra langtidsplanen. Svaret fra Søren Holm var, at selv den mest skræbende model vil kræve en medfinansiering fra beboeren, f.eks. fra andel i realkreditlån. En beboer, der for et par år siden moderniserede sit badeværelse, oplyste, at familien

betaler ca. 1.000 kr. om måneden i ekstra husleje. Hvis Øbro 95-langtidsplanen giver tilskud, vil huslejeforhøjelsen formentlig kunne holdes på knap 800 kr./mdr.

Der blev også spurgt til de øvrige faldstammer. Her var svaret, at køkkenfaldstammerne blev håndteret i forbindelse med Projekt 2015, og at toilet-faldstammerne ikke er så kritiske som i badeværelserne, bl.a. fordi der ikke er gulvafløb i toiletrummen. Dion frarådede at forsøge sig med en strømpeløsning (en indvendig forstærkning af faldstammen), fordi Kanslergården har haft dårlige erfaringer med den løsning for 6 år siden.

Konklusionen blev, at afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med at planlægge processen på grundlag af en gradvis udskiftning med frit valg for de enkelte familier til at vælge supplerende badeværelsesløsning.

Borgmester-kritik: Der blev under debatten rejst kritik af formuleringen i den skriftlige beretning fra foråret 2021 om Københavns kommunes teknik- og miljøborgmester Nanna Hedeager Olsen. Søren Holm henviste til, at der i den aktuelle beretning er en beklagelse af, hvis nogle beboere har følt sig stødt over formuleringen.

Fuldautomatisk elafregningssystem: Søren Holm omtalte et andet emne i beretningen, der beskrev den planlagte trådløse, fuldautomatiske afregningsmodel for elproduktion og elforbrug i ejendommen. Øbro 95 har samarbejdet med firmaet Enyday om at udvikle en model, der på timebasis kan aflæse forbruget, formidle informationer herom til de enkelte beboere via en beboer-app og samle elforbrugsoplysninger i et månedligt betalingskrav, der opkræves sammen med huslejen. Steen Hartvig Jacobsen supplerede med, at den planlagte model dels vil gøre det muligt på et hensigtsmæssigt tidspunkt at overgå til en aftale om variabel elpris, så beboerne kan spare penge ved ikke at bruge el, når elnettets belastning er størst, dels betyder, at Øbro 95 med 5-6 års forsinkelse kan opfylde myndighedernes krav om at aflægge et elfordelingsregnskab over for de enkelte beboere mindst en gang i kvartalet. Det er bestyrelsen intention, at overgang til det fuldautomatiske system skal ske pr. 1. januar 2022, og udgiften hertil er medtaget i budgetforslaget for 2022.

En beboer udtrykte bekymring for en variabel elpris, fordi det kan motivere beboere til at bruge støjende maskiner om natten, når elprisen er lavest. Under debatten blev det også berørt, om det kan svare sig at supplere solcelleanlægget med et batterilager. Søren Holm var skeptisk over for business-casen i en sådan investering, mens Steen Hartvig Jacobsen henviste til, at en sådan investering kan blive beboerøkonomisk interessant, når Øbro 95's forhøjede elpris ved salg til elnettet ophører i 2026.

Herefter blev beretningen sat til afstemning, hvor 2 stemmer var imod, mens resten stemte for. Beretningen blev dermed godkendt.

Ad 5: Behandling af indkomne forslag

Dirigenten fastslog, at der var kommet to forslag fra beboere om hhv. elevator i opgangene og en automatisk og berøringsfri døråbner til kælderdørene. Desuden vil bestyrelsens ide om en deleordning for elcykler bliver behandlet som et forslag.

Forslag om elevator: Forslaget går ud på, at bestyrelsen skal undersøge muligheden for at etablere elevator i alle opgange som supplement til elevatoren i nr. 95. En beboer udtrykte bekymring for, om elevatorer i gården vil medføre støjbelastende ekstra færdsel igennem porten, mens en anden beboer opfordrede til at få undersøgt, hvad det vil koste at etablere elevator i stedet for køkkentrapperne. Søren Holm svarede, at en hurtig søgning på nettet viste omkostninger på 1-1,5 mio. kr. pr. elevator for en "udvendig" løsning ved hovedtrapperne (muligt 5 steder). En løsning indbygget i køkkentrappeskakten er problematisk, da det vil kræve brandsikring af hovedtrappen (som er af træ), hvis køkkentrappen nedlægges. Forslaget om at undersøge omkostningerne til elevatorer blev sat til afstemning og blev forkastet med 22 stemmer imod, 22 der undlod og 14 stemmer for.

Automatisk døråbning: Forslaget blev begrundet med, at det er tungt og bøvlet at skubbe kælder-døren op, når man kommer med sin cykel eller ting, der skal til opbevaring i kælderrummene.

Omkostningerne var i beretningen anslået til ca. 100.000 kr., som kan finansieres over langtidsplanen og derfor ikke vil påvirke driftsbudgettet. Flere beboere udtrykte tilslutning til forslaget, mens en enkelt fandt forslaget overflødig. Ved afstemningen var der 2 stemmer imod, 6 undlod, mens resten stemte for. Forslaget blev dermed vedtaget.

Dele-ordning for elcykler: Steen Hartvig Jacobsen anbefalede forslaget om at bruge 230.000 kr., som er i overskud fra installeringen af den nye hovedafregningsmåler i 2016, til at finansiere udvikling af et reservations- og betalingssystem til en sådan deleordning og indkøb af 5-6 cykler, mens de løbende driftsudgifter til forsikring og vedligeholdelse m.v. bør være brugerfinansieret, så ordningen ikke belaster driftsbudgettet. En beboer ville godt give forslaget en chance i et forsøg, så ordningen hurtigt kan lykkes, hvis den ikke fungerer efter hensigten, mens andre kaldte det en "niche-aktivitet", der ikke burde organiseres og finansieres af fællesskabet. De 230.000 kr. ville gøre bedre gavn for fællesskabet ved at blive investeret i den planlagte renovering af gårdmiljøet, som behandles under pkt. 7. Ved afstemningen stemte 41 imod, 13 undlod og 6 stemte for. Forslaget blev dermed forkastet.

Ad 4: Godkendelse af budget 2022

Søren Holm henviste til, at bestyrelsens budgetforslag, der indeholder en huslejekorrigering på 1,93%, er blevet omdelt sammen med beretning og forslag. Udover en forøget henlæggelse til langtidsplanen på konto 120 er der meget små ændringer i budgettet. Der blev spurgt til udviklingen på konto 114, der dækker over løn til ejendomskontorets medarbejdere. Den større lønudgift bliver modsvaret af en besparelse på rengøring/trappevask. Det hænger sammen med, at driftsfællesskabet mellem Øbro 95 og Kanslergården har fastansat en medarbejder i stedet for det hidtidige eksterne rengøringsfirma. På opfordring oplyste Dion, at ejendomskontoret p.t. har 5 medarbejdere: Dion selv som ejendomsleder, en ejendomsmester med primære opgaver i Kanslergården, en rengøringsmedarbejder, en flex-jobber og en elev. Det er muligt, at driftsfællesskabet bliver udvidet med kommende ungdomsboliger på gasværksgrunden (Morten Grunwalds Have). Det vil i givet fald gøre driften en smule billigere for Øbro 95, men vil først blive aktuelt fra 2023. Ved afstemningen om budgettet var der 2 stemmer imod, mens resten stemte for. Budget 2022 blev dermed godkendt.

Ad 6: Regler for altaner i gården

Bestyrelsen havde udsendt et forslag til tillæg til husordenen med ordensregler for altaner. Under punktet kom spørgsmålet om rygeforbud til diskussion, og konklusionen blev, at Øbro 95 skal være tilbageholdende med at gøre husorden m.v. for restriktiv. Det bør først komme på tale at gøre ordensreglerne for altaner mere restriktiv, hvis det i praksis viser sig, at nogle beboere har svært ved at tage tilstrækkeligt hensyn til andre. Det blev understreget, at den generelle husorden selvfølgelig også gælder, når man bruger sin altan, og at det vigtigste punkt i ordensreglerne er forslagets punkt 16 om at være ekstra lydhør over for klager fra naboer.

På den baggrund blev punkt 16 flyttet op som punkt 1. Desuden var der enighed om at ændre punkt 6, så det lyder "Rygning på altan bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere".

Da forslaget blev sat til afstemning, undlod 2 stemmer, mens resten stemte for. Ordensreglerne for altaner er dermed vedtaget. Altan-ordensreglerne kan i den endelige udgave læses på Øbro 95's hjemmeside.

Ad pkt. 7: Ideoplæg til fremtidigt gårdmiljø

Dion gennemgik det nyeste sæt tegninger fra de to landskabsarkitekter, der har hjulpet bestyrelsen og ejendomskontoret med at konkretisere visionerne for det fremtidige gårdmiljø, når der i forvejen skal rives en del ned i gården for at gøre plads til liftarbejdet i forbindelse med altanprojektet. Hovedtanken bag forslaget er at funktionsopdele gården, så den nordlige del (i den spidse ende), hvor der er mest solskin, primært anvendes til rekreative formål, midtersektionen med containerbygningen bruges til orangeri/drivhus, opholdsmuligheder og beplantning, der kan fremme biodiversitet og fællesskab, mens den sydlige ende (mod varmecentralen) primært kan bruges til legeaktiviteter. Dion understregede, at tegningerne ikke er "bestyrelsens forslag", at der ikke er truffet nogen beslutning.

ger, og at bestyrelsen ønsker at inddrage interesserede beboere i det videre arbejde. De nye tegninger kan ses på Øbro 95's hjemmeside.

En beboer fandt det beklageligt, at ideoplægget henviser børnene til det mest skyggefulde område i gården, mens en anden beklagede sig over i forvejen at være meget støjplaget af aktiviteter i gården og tilføjede, at oplægget åbner for indblikgener fra orangeri m.v. for nogle lejligheder i stuen og på 1. sal. De øvrige beboere, der deltog i debatten, var begejstrede for oplægget. Det blev understreget, at gårdmiljøet vil nyde godt af at få fjernet så meget af den mørke asfalt som muligt, f.eks. vil lyse fliser lyse godt op i gården. Den arbejdsgruppe, som skal arbejde videre med ideoplægget, bør sikre, at der er aktivitetsmuligheder for alle de børnegrupper, der bruger gården.

Søren Holm oplyste, at arbejdet med gårdmiljøet nødvendigvis må foregå uden klare retningslinjer fra kommunen for, hvordan den planlagte adskillelse af regnvand og kloakvand skal foregå, ligesom der ikke endnu ikke er klarhed over, hvilke planer kommunen har for placering af den fremtidige affaldssortering, f.eks. i form af nedgravede affaldsbeholdere i gademiljøet.

Ejendomskontoret havde forud for afdelingsmødet udsendt en oversigt over de finansieringskilder, der kan bringes i anvendelse til det kommende gårdprojekt: 160.000 kr. fra altanprojektet og 520.000 kr. fra langtidsplanen (asfaltarbejde, renovering af legeplads og ny belysning) samt de 230.000 kr. fra eloverskud i perioden 2016-2019. Det betyder, at der er 680.000 kr. til rådighed til vedligeholdelse og fornyelse, mens de 230.000 kr. kan bruges som egenfinansiering i et forbedringsprojekt, der kan få to tredjedele i tilskud fra Landsbyggefondens trækningsretsmidler. Det indebærer, at der uden husleje-forhøjelse kan bruges ca. 700.000 kr. til forbedring af gården og sammen med de 680.000 kr. vil der være 1.380.000 kr. til rådighed, uden at det kommer til at påvirke driftsbudgettet.

I forlængelse af afdelingsmødet meldte følgende beboere sig til at arbejde videre med ideoplægget: Erik Tafdrup, Thorbjørn Hansen, Anne Brandt Christensen, Thomas Blicher, Kirsten Nobel, Henriette Pedersen og Lene Rasmussen.

Ad 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Da der ikke har været holdt afdelingsmøder siden efteråret 2019, var alle bestyrelsesmedlemmer på valg. De 4 nuværende bestyrelsesmedlemmer formand Søren Holm, Steen Hartvig Jacobsen, Henriette Pedersen og Niels Peter Ravn var alle villige til genvalg. Bestyrelsen indstillede de 3 førstnævnte til valg for en periode på 2 år, mens Niels Peter Ravn, der var indsuppleret i perioden, blev foreslået valgt for 1 år. Der var ikke andre kandidater til en valgperiode på 2 år, og de tre blev derfor genvalgt. Udover Niels Peter Ravn blev Rene Nissen indstillet til valg for 1 år. Begge blev valgt, da der ikke var andre kandidater.

Niels Holm opstillede som suppleant, mens Mikael Van Ark, der forud for afdelingsmødet havde udtrykt interesse for at stille op, ikke kunne deltage i mødet. Dirigenten efterlyste derfor andre kandidater til den sidste suppleantpost, og her meldte Thomas Blicher sig. De to beboere blev valgt uden modkandidater.

Ad 9: Status udvalg

Festudvalget oplyste, at ejendomskontoret planlægger et julearrangement den 3. december i portområdet.

En beboer, der havde fået adgang til et arbejdsrum i varmekælderen, tilbød at fungere som *værkstedsudvalg*, der vil stille forskellige maskiner og værktøj til rådighed for interesserede handymen. Beboere, der ønsker at benytte denne nye facilitet, kan kontakte ejendomskontoret.

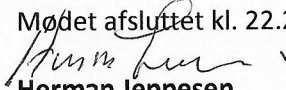
Gårdudvalget oplyste, at to af medlemmerne (Poul Heinsen og Lene Rasmussen) har arbejdet med blomster og planter i den forløbne periode, mens Erik Tafdrup fortsat varetager opgaven med at holde græsplænen i pæn stand.

Ad 10: Eventuelt

En beboer udtrykte kritik af, at nogle beboere var begyndt at orientere om egne planlagte aktiviteter i gården på en måde, der havde karakter af en eksklusiv reservation. Der var i forsamlingen enighed om, at gården aldrig må opfattes som et alternativt festlokale. Der blev udtrykt ønske om, at det i referatet bliver præciseret, at når beboere ønsker at bruge gårdrummet til egne arrangementer, skal resten af beboerne orienteres på en måde, så det står klart, at gården ikke bliver "booked", og at der naturligvis fortsat er fri adgang for alle andre i gården.


Torbjørn Hansen oplyste, at han er i kontakt med et firma, der gerne vil stille sig til rådighed for en briefing om bæredygtige køkkenløsninger, og at han kan formidle et møde, hvis der melder sig mindst 4 interesserede beboere, f.eks. blandt de beboere, der vil ændre deres køkken i tilknytning til det kommende altanprojekt.

Mødet afsluttet kl. 22.20



Herman Jeppesen

dirigent



Steen Hartvig Jacobsen

referent