



## Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde onsdag den 24. november 2021

*Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Christopher Tolstrup fra Enyday (under første punkt på dagsordenen) samt Søren Holm, Henriette Pedersen, Niels Peter Ravn, Rene Nissen, Niels Holm, Thomas Blicher og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.*

### Ad 1. Justering af afregningssystemet for elforbruget i Øbro 95

Med afsæt i diskussionen på det forrige bestyrelsesmøde den 7. oktober blev det vedtaget, at der fra 1. januar 2022 i samarbejde med firmaet Enyday etableres et midlertidigt trådløst, digitalt afregningssystem, der kan aflaste Dion fra månedlige aflæsninger og udarbejdelse af månedligt elfordelingsregnskab. Da KAB pr. 1. januar 2022 overgår til en spotprisbaseret elkøbsaftale, som også omfatter al elindkøb fra nettet i Øbro 95, og da spotpriserne har været relativt høje i de seneste måneder, blev det besluttet at hæve kWh-prisen for elforbrug i Øbro 95 fra 2,20 kr. til 2,50 kr. i foreløbig første halvår 2022.

Da Enyday endnu ikke har færdigudviklet sit registrerings- og afregningssystem, accepterede bestyrelsen, at der som en overgangsordning indføres to ændringer i forhold til det aktuelle system:

1) Fremover vil det fælles elforbrug, der betales over konto 111, indgå på lige fod med beboernes forbrug. Det medfører en forventet merudgift på 80.-85.000 kr. om året på denne konto, men beløbet modsvarer præcist af et tilsvarende beløb som overskud (solcellestrømmens værdi) i elregnskabet, og da begge dele fordeles efter kvadratmetre, er det neutralt for det enkelte lejemål. Alt andet lige vil det medføre et driftsunderskud i 2022, men der er opsparat flere hundrede tusinde kr. i opsamlet overskud, som dette kan modregnes i.

2) Desuden vil beboernes forholdsvise andel af driftsoverskuddet fra solcelleanlægget (sol-rabat) i første halvår 2022 ikke blive afregnet månedsvis, men opsamlet og afregnet samlet efter første halvår.

Bestyrelsen vil i foråret 2022 følge udviklingen for at kunne udarbejde et forslag til en varig ordning for elafregning, der kan behandles på afdelingsmødet i maj, og som i givet fald kan træde i kraft fra 1. juli 2022. Det nye trådløse, digitale afregningssystem betyder også, at beboerne får adgang til en Enyday-app, hvor man kan følge eget elforbrug, solcelleanlæggets produktion, de løbende ændringer i spotpriser m.v.

Steen udarbejder et forslag til beboerinformation om disse ændringer og sender til godkendelse i bestyrelsen.

Steen havde udarbejdet en foreløbig opdatering af den tidligere business case ved investering i et batterilager i gården. I den oprindelige business case var batteriprisen højere end dagens priser, og der skulle indregnes ekstra omkostninger til at grave en kabelføring ned i den asfalterede gård. Steen havde til brug for opdateringen indhentet nye priser hos firmaet Xolta og fraregnet de særlige omkostninger til at grave asfalt væk, fordi der i forbindelse med planerne for gårdrummets fremtid arbejdes med helt at fjerne asfalten – i hvert fald i området mellem inverter-rummet ved varmekælderen og containerbygningen, hvor det vil være mest oplagt at placere et batteri.

De opdaterede beregninger viser, at der formentlig kan spares mellem 30.000 kr. og 36.000 kr. om året alene i vinterhalvåret. Besparelsen opnås ved at købe el fra nettet i de forholdsvis billige timer om natten og i dagtimerne, hvor både spotprisen og nettariffen er lavere end i spidslasten om eftermiddagen. På grundlag af en detaljeret beregning af timepriser på tre datoer i oktober havde Steen beregnet en forventet



besparelse på ca. 165 kr. om dagen foruden en besparelse på nettarriffen i spidslasttimerne. Hertil kommer, at en del af den overskydende elproduktion fra dagtimerne i sommerhalvåret kan gemmes i batteriet og bruges, når elforbruget overstiger elproduktionen fra solcellerne senere på dagen.

Med inddragelse af et tilskud fra Landsbyggefondens trækingsretsmidler vil en sådan investering på disse betingelser resultere i et årligt beboerøkonomisk overskud på mindst 50.000 kr.

Søren stillede spørgsmål ved, om de meget store forskelle på timeprisen inden for de enkelte døgn vil fortsætte, når elmarkedet igen vil nærme sig mere normale tilstande, og fandt, at Steens beregninger nok overvurderede, hvor meget overskuds-el, der kan gemmes i et batteri med en kapacitet på 79 kWh.

Konklusionen blev, at der arbejdes videre med beregningerne frem mod afdelingsmødet i maj, idet det forventes, at elmarkedet i løbet af foråret 2022 vil nærme sig mere normale tilstande.

Under dette punkt drøftede bestyrelsen også mulighederne for at skaffe lademuligheder til de beboere, der anskaffer en elcykel. I dag er det ret problematisk at skulle løsne batteriet fra cyklen og bære det op i boligen. En oplagt mulighed vil være at indrette opladningsmuligheder i det nuværende barnevognsrum, der i dag primært bruges til cykler. For at skabe større sikkerhed mod tyveri kan rummet aflåses, så kun beboere, der får programmeret nøgle-brikken til rummet, kan få adgang.

## **Ad 2. Husorden omkring fester**

Der har i den seneste tid været flere eksempler på fester, hvor den gældende husordens bestemmelser om at undgå generende støj efter kl. 23, er blevet overtrådt. Ejendomskontoret har været involveret i behandlingen af uformelle klager og har derfor rejst spørgsmålet om, hvorvidt der er behov for at stille forslag om at stramme husordenen til afdelingsmødet i maj.

Konklusionen på bestyrelsens diskussion blev, at der ikke bør ændres i gældende husorden. Men på afdelingsmødet, evt. i den skriftlige beretning, kan det præciseres, at fester skal gennemføres uden gener for naboer. Det gælder både i boligerne og i gården, hvor der indimellem er støjende selskaber til længe efter kl. 23 om sommeren.

Samtidig kan bestyrelsen få præciseret gældende klageregler: For at Ejendomskontoret kan behandle en klage, skal der indgives en skriftlig klage fra mindst 2 boliger. Reaktionen er en formel skriftlig påtale. 2. gang, der indkommer en skriftlig klage inden for et enkelt år, udsender KAB en skriftlig advarsel med besked om, at det i gentagelsestilfælde vil medføre en ophævelse af lejemålet. 3. gang inden for et år bliver lejemålet ophævet af KAB. En beboer, der føler sig udsat for urimelig nabochikane, kan forsøge at beskytte sig mod en klage, der opfattes som chikane, ved at indhente skriftlige tilsagn fra andre beboere i nabolaget, der afviser klagen.

## **Ad 3. Storskrald-aflevering i Urbansgade**

Ejendomskontoret har fået en henvendelse om at undlade at sætte storskrald til afhentning af affalds-selskabet ud for stuelejemålet i Urbansgade 2. Da der ikke er reelle alternativer til en placering i Urbansgade, kan Ejendomskontoret fortsætte sin praksis, idet storskrald så vidt muligt bør fordeles på begge sider af porten.



#### **Ad 4. Erhvervslejemål opsagt**

Frie Jernbaneingeniører har opsagt sit erhvervslejemål. Den aktuelle markedsleje i området er p.t. ca. 1.300 kr./m<sup>2</sup>/år, og der kan derfor forventes en ekstra lejeindtægt på ca. 20.000 kr. om året. Dion er i kontakt med en kiropraktor, der har udtrykt interesse for lejemålet, og som ikke synes at være afskrækket af en årlig husleje på 1.300 kr./m<sup>2</sup>.

#### **5. Julearrangement i porten 10. december kl. 15**

Dion rejste spørgsmålet om, hvorvidt vi skal aflyse det planlagte julearrangement pga. den stigende coronasmitte. Bestyrelsen vil gerne fastholde arrangementet og så vidt muligt med æbleskiver.

#### **6. Aflæsning af varmemålere i januar 2022**

I forbindelse med den årlige aflæsning af varmemålerne i januar vil Dion foretage en opdateret registrering af faldstammernes vedligeholdelsestilstand, så den kan danne grundlag for en prioriteret liste over de faldstammer, der først skal udskiftes.

#### **7. Reaktion på stigende håndværker- og materialepriser**

Bestyrelsen bakkede op om Ejendomskontorets strategi om kun at gennemføre akutte vedligeholdelsesarbejder i den kommende tid pga. de store stigninger i håndværkerlønninger og materialepriser.

#### **8. Opfølgning på afdelingsmødets beslutning om automatiske dørpumper i kælderen**

Med henvisning til aktuelle leveringsproblemer oplyste Dion, at gennemførelsen af september-mødets beslutning om at opsætte automatiske døråbnere (med brug af nøglebrik) først kan regnes udført omkring marts 2022.

#### **9. Status for arbejdet med udvikling af gårdrummet**

Dion informerede om arbejdet i den ad hoc-gruppe med ca. 10 beboere, der blev nedsat på september-mødet. Der har været holdt et par møder siden afdelingsmødet, og der er blevet arbejdet målrettet med flere spændende ideer. Sigtet er at forsøge at få opdelt det rekreative område i den nordlige del af gården i flere separate områder, så flere grupper kan opholde sig i gården samtidig uden at genere hinanden.

Generelt forsøger ad hoc-udvalget at få tilført gårdrummet flere runde former og få mere lys i gården, bl.a. ved at udskifte den sorte asfalt med lysere overflader og faldunderlag. Ad hoc-gruppen har også været på besigtigelse i andre gårdrum og vil bl.a. arbejde for at integrere brugen af den såkaldte "københavnerbænk". Generelt skal der arbejdes med solide vedligeholdelseslette materialer.

Der er stadig ikke opnået en byggetilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Steen fik fuldmagt til at forsøge at få den kommende T&M-borgmester Line Barfod på besøg for at drøfte klimainitiativer og altanprojektet i håb om, at hun kan få sat skub i den urimeligt lange sagsbehandlingstid.

#### **10. Udskiftning af faldstammer og badeværelsesmodernisering**

Dion vil igangsætte den første indsamling af moderniseringsønsker fra beboerne i faldstamme-strengen Østerbrogade 95 (st.th. + 1.-4. tv.) kort efter nytår.



### **11. AKB København-pejlemærker**

Dion og Jesper vil gå i gang med at dokumentere de to boligafdelingers arbejde med og foreløbige resultater inden for de 4 definerede pejlemærker for boligafdelingernes arbejde: Engagement, Naboskab, Grønt liv og Betalbare boliger.

### **12. Status på affaldssortering og antal containere**

Dion oplyste, at beboerne i Øbro 95 nu er blevet så gode til at sortere, ikke mindst pladskrævende plasticaffald, at vi godt kan undvære en af vores containere til restaffald (det ikke sorterede affald). Det vil i givet fald spare ca. 10.000 kr. om året på renovationsudgifterne.

Som led i den opdaterede sorteringsordning har affaldsselskabet oplyst, at mælkekartoner i fremtiden skal afleveres som plastaffald, uanset om der er plasticskruelåg eller ej. Det tyske håndteringsfirma har udviklet en metode til at identificere papfibrene, så mælkekartoner kan håndteres ressourceeffektivt.

### **13. Driftsøkonomisk status**

Der forventes et overskud på driften på ca. 200.000 kr. for 2021.

### **14. Status på personalsituationen**

Rasmus, vores nuværende fælles elev i driftsfællesskabet, er færdiguddannet den 1. marts og har derefter ret til fortsat ansættelse som servicemedarbejder frem til 1. juni. Når han fratræder, vil Dion gerne kunne ansætte en ny elev. Hvis de planlagte ungdomsboliger i Morten Grunwalds Have skal administreres fra Ejendomskontoret, vil der ifølge Dion være basis for at ansætte en yderligere elev, uden at det vil belaste driftsudgifterne på Ejendomskontoret.

### **15. Evt.**

Der var intet til dette punkt udover at planlægge kommende møder. Et bestyrelsesmøde i slutningen af januar/begyndelsen af februar tilrettelægges af Ejendomskontoret via en Doodle-afstemning, når der er aktuelle emner at behandle.

Der afholdes regnskabsmøde for bestyrelsen mandag den 4. april med fællesspisning med Kanslergårdens afdelingsbestyrelse fra kl. 18.20 og mødestart kl. 19. Afdelingsmødet kan gennemføres tirsdag den 17. maj kl. 19.30, og den årlige markvandring er foreløbig sat til tirsdag den 31. maj kl. 16.