

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde torsdag den 1. juni 2023

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

Afbud: Niels Peder Ravn (BR-møde) og Søren Holm (sygdom).

Bestyrelsesmødet var indkaldt for at drøfte langtidsplanen for planlagt vedligeholdelse m.v. på grundlag af en fysisk besigtigelse i ejendommen (markvandring)

Mødet blev indledt med orientering fra Ejendomskontoret om seneste nyt:

Dion har aftalt med en servicemedarbejder fra Titanparken, Claus Johansen, at han skifter til vores ejendomskontor pr. 1. oktober 2023. I første omgang er det tanken, at Claus skal bistå med de fysiske ændringer i gårdrummet, der skal skaffe plads til Altan.dk's liftarbejde i forbindelse med opsætning af altaner. Senere er det tanken, at Claus primært skal servicere de kommende ungdomsboliger i Morten Grunwalds Have, som AKB København opfører og skal administrere i samarbejde med en privat pensionsudlejer.

Arbejdet med maling af vinduer på gårdsiden er gået over al forventning. Kvaliteten er høj, og arbejdet har været begunstiget af godt vejr i de senere uger. Det har vist sig, at der har været mindre behov for udskiftning af ødelagt træ i vinduerne end forventet. Inden for det afsatte budget vil der derfor også være plads til at få malet vinduer i kælderen og døre til køkkentrapperne samt porten. For at skabe et bedre helhedsudtryk bliver disse kældervinduer, døre og porten malet i den såkaldte "københavn-grøn".

Det er stadig ikke lykkedes at få MakeNet til at give endelig besked om, hvornår firmaet vil levere og installere batteriet, selv om elinstallatørfirmaet den 25. april meddelte, at arbejdet ville gå i gang i begyndelsen af juni. Steen påtog sig at kontakte firmaet og senest den 7. juni få en aftale om en bindende startdato senest den 15. juni. Hvis det ikke lykkes, vil Øbro 95 betragte kontrakten som misligholdt og finde en anden leverandør af batteriet.

Altan.dk har givet besked om, at arbejdet med opsætning af altaner muligvis kan starte allerede i september.

Det nye vaskeri har betydet både bedre vaskekvalitet og lavere el- og vandforbrug, bl.a. fordi vaskemaskinerne tilføres fjernvarmeopvarmet vand. Det sparer både el og tid i den enkelte vask. De to store maskiner (1 og 8) vil blive installeret i løbet af sommeren.

Under den følgende markvandring blev renoveringen af badeværelset i Urbansgade 4, 3. sal besigtiget. Slutresultatet er flot, men Dion oplyste, at der havde været ret store udfordringer med VVS-installatøren.

På grundlag af "markvandringen" gennemgik bestyrelsen herefter Ejendomskontorets udspil til opdateret langtidsplan 2024-2064.

Den mest presserende vedligeholdelsesopgave er efter ejendomskontorets vurdering faldstammerne, der i stigende omfang rammes af gennemtæringer og derfor er tjente til udskiftningen inden for en overskuelig årrække. Bestyrelsen er indstillet på at gennemføre disse arbejder, men gradvis og efter konkret behov efter Ejendomskontorets vurdering. Der skal ikke laves et samlet projekt med ens badeværelser til alle beboere, der bl.a. forudsætter ekstern rådgiver og projektleder fra KAB.

I stedet skal arbejdet udføres faldstamme for faldstamme, og de involverede beboere skal i god tid varsles om, at faldstammen skal udskiftes, at det betyder, at terrazzo-gulvet skal brækkes op, og at det derfor vil være hensigtsmæssigt at benytte anledningen til at renovere badeværelset og bl.a. gøre det mere ældreegnet og miljøvenligt ved at udskifte badekarret med en bruseniche.

Det er bestyrelsen holdning, at evt. moderniseringer skal organiseres som individuelle projekter efter reglerne for råderet og finansieres med fælles realkreditlån, som de pågældende beboere forrenter og afdrager over en individuel huslejeforhøjelse over 20 eller 30 år.

Denne indstilling betyder, at der ikke i langtidsplanen skal afsættes 200.000 kr. pr. bolig og på den baggrund indstilles til en ekstra årlig huslejeforhøjelse på ca. 3% de næste mange år. I stedet afsættes et grundbeløb på 75.000 kr. pr. badeværelse, som enten kan finansiere genopretning af terrazzo-gulvet eller medfinansiere de samlede udgifter til en modernisering. Det er vigtigt for bestyrelsen, at de enkelte familier får valgfrihed mellem badekar og bruseniche.

Der burde også være mulighed for at spare på henlæggelser til maling af vinduer på gadesiden, der måske kan udskydes et par år efter en konkret vurdering af en ekstern ekspert. Det er væsentligt for bestyrelsen, at vinduesmaling gennemføres efter konstateret behov, evt. suppleret med pletmaling af de mest udsatte områder, end med et bestemt års-interval. Ejendomskontoret tilknytter den ønskede ekspertise.

Bestyrelsen bestilte en alternativ langtidsplan, hvor behovet for øgede henlæggelser reduceres til maksimalt 150.000 kr. pr. år, til behandling på det kommende bestyrelsesmøde den 20. juni, hvor også Thomas Ulrich Larsen fra KAB vil deltage.

Det blev besluttet, at langtidsplanen i 2025 skal indeholde udskiftning af faldstammer og renowing af de 20 badeværelser i Jakob Erlandsens Gade 10. Ejendomskontoret kan i den sammenhæng undersøge potentialet for at bruge Øbro 95's trækningsretsmidler fra Landsbyggefonden til medfinansiering.