

Referat fra budget-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 5. september 2023

Der deltog 22 beboere i mødet samt ejendomsleder Dion Madsen. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning og et budgetforslag for 2024 omdelt til beboerne.

Ad 1. Valg af dirigent

Herman Jeppesen, der konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.

Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent:

Steen Hartvig Jacobsen blev valgt som referent, mens Thomas Blicher og Rene Nissen blev valgt som stemmetællere.

Ad 3: Afdelingsbestyrelsens beretning

Søren Holm supplerede den udsendte skriftlige beretning med at give en opdateret status for de udfordringer, som Altan.dk's konkurs har skabt for altanprojektet. Ifølge de normale aftaler har Øbro 95 efter sommerferien betalt ca. 2,5 mio. kr. til Altan.dk som forudbetaling for produktionen af altaner og altandøre, der er designet til de særlige dimensioner, som kommunens byggetilladelse har sat for altanerne. Materialerne er efter sigende færdigproduceret og stod umiddelbart foran transport til Øbro 95, da konkursbegæringen blev indgivet.

Selv om der skaber både tidsmæssige, planlægningsmæssige og økonomiske udfordringer, er det langt fra sikkert, at det medfører tab for Øbro 95. For det første kan KAB på vegne af Øbro 95 rejse krav om erstatning fra rådgiveren AB Clausen, der efter forespørgsel fra Dion forsikrede, at Altan.dk er "et bundsolidt foretagende". Det er derfor muligt, at AB Clausens rådgiverforsikring kommer til at dække Øbro 95's tab. En anden mulighed, hvis denne første glipper, er, at Øbro 95 sammen med en anden AKB København-afdeling, der står i samme situation, kan søge om at få dækket tabet gennem en bevilling fra boligorganisationens dispositionsfond. Endelig er der også mulighed for, at Øbro 95 via konkursboets kurator kan købe de færdigproducerede altaner og altandøre, der kun kan bruges i Øbro 95, til en lav pris og på den måde mindske tabet. De tre alternativer kan formentlig også kombineres.

AKB København har bevilget et tilskud, så KAB har kunnet hyre en advokat med speciale i konkuser til at køre sagen for de to boligafdelinger. Processen i sådanne sager skal følge bestemte retningslinjer, og afdelingsbestyrelsen kan alene afvente initiativer fra de aktører, der kan optræde aktivt i processen. En beboer med juridisk ekspertise understregede, at Øbro 95 skal reagere hurtigt og bestemt for ikke at risikere at miste rettigheder og tilbød at bistå afdelingsbestyrelsen med sin viden undervejs.

Altanprojektet kommer formentlig tidligst videre i løbet af foråret 2024, og det er selvfølgelig ærgerligt for de 25 altan-lejere. Men det kan evt. betyde, at projektet først skal realkreditfinansieres på et tidspunkt, hvor den aktuelle høje rente formentlig er blevet lavere, så den senest varslede huslejestigning ikke bliver helt så høj.

Søren Holm omtalte derefter det Xolta-batteri, som efter et par måneders forsinkelse er sat i drift i august. Der har været store problemer med at få det valgte elinstallatørfirma MakeNet til at levere den ønskede kvalitet til det aftalte tidspunkt. Men efter noget indkøring er batteriet nu udstyret med en såkaldt "politik", der betyder, at batteriet kan udnytte vores egen elproduktion fra solcellerne maksimalt. Han viste, hvordan Xolta-app'en løbende visualiserer elflowet mellem solceller, elnet, batteri og det løbende elforbrug i Øbro

95. Midt i den såkaldte "kogespids" kl. 19.45 kunne batteriet tirsdag aften dække hele ejendommens aktuelle elforbrug, så der ikke skulle købes el fra Energi Danmark til over 3 kr./kWh.

Steen Hartvig Jacobsen supplerede med at oplyse, at det er vigtigt i samarbejde med Xolta at få tunet batteristyringen inden 1. oktober, så batteriets op- og afladning ikke alene indrettes efter vejrprognoser for den kommende elproduktion fra solcellerne og for næste døgnstimespotpriser, men også indpasser driften, så elindkøb optimeres i forhold til de varierende nettariffer, der især i kogespidsen bliver meget høje i vinterhalvåret. Dion er i kontakt med Xolta herom. Det er evt. også muligt at rejse erstatningskrav over for elinstallationsfirmaet, hvis det ikke lykkes i tide at få optimeret batteristyringen i overensstemmelse med det, som firmaet lovede ved kontraktens indgåelse. Dion har opsat en skærm i vaskeri-indgangen, så man kan følge batteriets drift, og der er planer om at få Xolta-app'en ind på hjemmesiden på linje med den løbende opgørelse af elproduktionen fra solcellerne.

Steen Hartvig Jacobsen tilføjede, at det fysisk er muligt for Øbro 95 at stille en del af sin batterikapacitet til rådighed for Energinets marked for lynhurtige systemydelse, hvis det besluttes at øge batterikapaciteten med 1 eller 2 batterier mere og på den måde forbedre det beboerøkonomiske resultat af batteridriften. Det kræver dog enten en opdatering af den såkaldte Sideaktivitetsbekendtgørelse, der sætter begrænsninger på aktiviteterne fra almene boligafdelinger, eller en specifik godkendelse fra tilsynet i Københavns kommune. Han har allerede taget kontakt til både BL, der er den almene boligsektors fælles interesseorganisation, og til KAB's administration. Søren Holm udtrykte sin personlige skepsis over for den langsigtede gevinst ved deltagelse i dette marked.

Herudover blev der rejst spørgsmål om støj fra batteriets blæser. Dion er i kontakt med Xolta, der mener, at det er muligt at udskifte blæseren med en mindre støjende.

Steen Hartvig Jacobsen gjorde opmærksom på beretningens omtale af de kommende års modernisering af badeværelser i forbindelse med udskiftning af nedslidte faldstammer. Det har været vigtigt for bestyrelsen, at beboerne får valgfrihed mellem bruseniche og fortsat badekar, ligesom beboere helt kan fravælge at renovere badeværelset, når gulvet brækkes op ved udskiftningen af faldstammen. Der er i langtidsplanen afsat et beløb på 75.000 kr. pr. badeværelse, hvilket er en vigtig årsag til den foreslåede stigning i henlæggelserne i Budget 2024, jfr. pkt. 4. Dette beløb kan enten bruges som medfinansiering, så den individuelle huslejeforhøjelse efter moderniseringen bliver reduceret, eller til at betale for renoveringen af gulvet.

Efter debatten satte dirigenten beretningen til afstemning, og den blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4: Godkendelse af budget 2024

Bestyrelsens forslag til budget 2024 indeholder en huslejestigning på 4,65%, primært pga. øgede udgifter til renovation, der prissættes af kommunen, samt til Landsbyggefonden, der følger udviklingen i byggeomkostningsindekset, der er steget med 8% i det seneste år. Endelig foreslår bestyrelsen at øge henlæggelserne på konto 120 med 100.000 kr., selv om det knap nok er tilstrækkeligt til at opretholde henlæggelsernes værdi.

En beboer rejste spørgsmål om, hvad pengene på konto 117 (Istandsættelse ved fraflytning), hvor der er afsat 60.000 kr. i 2024, bliver brugt til. Dion forklarede, at beløbet dækker Øbro 95's forventede udgifter til at rette op på almindeligt slid i fraflytningslejligheder, mens egentlig misligholdelse skal betales af de fraflyttende beboere.

En beboer stillede forslag om at halvere stigningen på konto 120 til 50.000 kr., så huslejestigningen blev lidt mindre. Han henviste til, at pensioner ikke reguleres hurtigt nok og tilstrækkeligt til at følge prisstigningerne.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning og blev forkastet med to stemmer for, to blanke, mens resten stemte imod. Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

Ad 5: Behandling af indkomne forslag

Der var ikke forslag til behandling under dette punkt.

Ad 6: Intet emne under dette punkt.

Ad 7: Status udvalg

Maja, der sammen med Henriette fra bestyrelsen varetager den løbende drift af det nyoprettede byggerum, orienterede om de foreløbige erfaringer. Der sker fortsat forbedringer i indretningen, og beboere, der ønsker at benytte bytterummet, kan via Ejendomskontoret kontakte Maja eller Henriette.

Gårdudvalget har i den seneste tid haft begrænsede aktiviteter, fordi den planlagte gårdrenovering har afventet altanprojektet. Det er vigtigt, at der fortsat er aktiviteter i den arbejdsgruppe, der planlægger renoveringen af gårdrummet i forlængelse af altanprojektet. På et spørgsmål blev det bekræftet, at batteriet er placeret, så det ikke skaber problemer for de ideer, der foreløbig er kommet til gårdrenoveringen.

Ad 8: Eventuelt

Dion Madsen oplyste, at der fysisk er mulighed for at indrette et gæsteværelse i et loftsrum, hvor der tidligere har været vasket med en gruekedel m.v., så der er indlagt vand med afløb. Hvis der er stemning for det, vil Ejendomskontoret arbejde videre med ideen og forsøge at prissætte udgiften til indretning, så det kan fastsættes en døgn-leje. Tanken er, at alle beboere, der får gæster, via hjemmesiden kan reservere et sådant rum. Bortset fra en enkelt beboer var der generelt tilslutning til ideen.

Mødet afsluttet kl. 20.25.

Herman Jeppesen

dirigent

Steen Hartvig Jacobsen

referent