

## **Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om Budget 2024 m.v. til afdelingsmødet den 5. september kl. 19.30 i Beboerlokalet ved vaskeriet**

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning. Forslaget til budget for 2024 er tilgængeligt på vores hjemmeside [www.oebro95.dk](http://www.oebro95.dk), men kan også udleveres ved henvendelse til Ejendomskontoret.

### **Budget 2024: Stor huslejestigning for andet år i træk (4,65%)**

Det forslag til budget, som vi skal behandle på afdelingsmødet den 5. september, indeholder en huslejestigning på 4,65%, svarende til 316.000 kr. Det er en meget kraftig stigning oven i den endnu større huslejestigning, som blev gennemført pr. 1. januar 2023. Der er primært tre årsager til, at huslejestigningen igen ligger højere, end vi har været vant til – bortset fra 2023-budgettet. For det første stiger udgiften til renovation (konto 109), som fastsættes af Københavns kommune, med 46.000 kr. Dernæst stiger de pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (konto 113), der reguleres i takt med priserne i byggesektoren, med 68.000 kr. Endelig ønsker bestyrelsen, at henlæggelserne på konto 120, der skal finansiere de større vedligeholdelsesopgaver, øges med 100.000 kr.

Sammen med en række mindre stigninger betyder det, at der mangler 316.000 kr. for at få indtægter og udgifter til at balancere. Huslejestigningen på 4,65% skal sammenlignes med de aktuelle prisstigninger (inflationen), der ifølge Danmarks Statistik i 2023 har ligget på mellem 3,5% og 7,5% i forhold til samme måneder i 2022. På den baggrund mener bestyrelsen, at den foreslåede huslejestigning holder sig inden for den overordnede målsætning om, at huslejen ikke må stige væsentligt mere end priser og lønninger. Vi er naturligvis klar over, at regulering af pensioner m.v. halter bagud.

### **Mulighed for modernisering af badeværelserne**

De øgede henlæggelser på konto 120 skal bl.a. tage højde for, at vores faldstammer efterhånden er modne til udskiftning. Når faldstammer udskiftes, skal badeværelses-gulvene brækkes op, og der skal lægges ny terrazzo på den del af gulvet, hvor faldstammerne føres igennem. Vi har i bestyrelsen drøftet situationen grundigt sammen med ejendomsleder Dion Madsen og har konkluderet, at det vil være en god anledning til at åbne for at modernisere de eksisterende badeværelser.

Strategien er, at der på langtidsplanen, der finansieres over opsparingen på konto 120, hensættes 75.000 kr. til hvert badeværelse på den faldstamme, der skal skiftes. Vi forventer, at denne opgave starter omkring 2027 med badeværelserne i Jakob Erlandsens Gade 10 og fortsætter efter nogle år med opgange i Borgmester Jensens Alle.

Inden for de næste 10-15 år vil det formentlig være muligt at få udskiftet alle badeværelses-faldstammer. Ejendomskontoret vil nøje overvåge faldstammernes tilstand, så vi kan sætte opgaven i gang, så snart det viser sig, at nogle faldstammer bliver udskiftningsmodne.

De 75.000 kr. forventes at kunne dække udgifterne til at retablere gulve og afløb. Men de kan også være med til at finansiere en modernisering af badeværelserne, hvis beboerne ønsker at benytte lejligheden f.eks. til at udskifte badekarret med en bruseniche, så badeværelset bliver mere miljøvenligt og ældreegnet. En sådan modernisering vil være frivillig og kan finansieres som en individuel modernisering efter bestemmelserne om råderet. Øbro 95 vil i den sammenhæng kunne optage et fastforrentet realkreditlån – på linje med altanprojektet – der så afskrives over 30 år med en særlig husleje-forhøjelse i de boliger, som får moderniseret badeværelserne.

### **Altan-projektet i krise: Altan.dk er gået konkurs**

Lige inden denne beretning blev skrevet, kom en meget kedelig nyhed om, at Altan.dk, der skulle sætte vores altaner op fra midten af oktober, er gået konkurs. De nærmere detaljer om de konkrete årsager

kendes ikke i skrivende stund, men der er ingen tvivl om, at det formentlig vil skabe udfordringer og forsinkelser, hvis vi sammen med vores rådgiver skal finde en ny leverandør til altanprojektet.

På afdelingsmødet vil vi forsøge at opdatere jer om situationen. Dion Madsen er i løbende kontakt med KAB's kundecenter og jurister om, hvad vi kan gøre for at redde projektet.

### **Batteriet er sat i drift, men problemer med støj**

Efter et par måneders forsinkelse blev vores 80 kWh batteri fra Xolta sat i drift i begyndelsen af august. Batteriet vil forhåbentlig betyde, at vi selv kan bruge mere af vores elproduktion fra solcellerne i stedet for at sælge den til en relativt lav pris (1,02 kr./kWh). Desuden satser vi på, at vi om natten kan lade batteriet op med indkøb til en lav kWh-pris, så vi skal købe mindre om morgenen, ligesom vi kan købe forholdsvis billig el fra midt på dagen, så vi har så meget el på batteriet som muligt, når både timespotpris og nettarif bliver særlig høj i den såkaldte kogespids (kl. 17-21).

Forskellen i timespotpris svinger meget afhængig af vejrforholdene. I skyet og stille vejr, når hverken vindmøller eller solceller producerer ret meget, bliver timespotprisen høj, mens kraftig vind kombineret med sol medfører meget lave spotpriser. Vi satser på, at Xoltas batteristyring løbende kan tilpasse batteriets op- og afladning efter de meget svingende indkøbspriser og tilpasses ejendommens forbrugsmønster. Generelt gælder, at i sommerhalvåret får vi først og fremmest glæde af batteriet ved at lagre mere af vores egen elproduktion, så vi skal købe mindre, når solen går ned. I vinterhalvåret, hvor solcellerne producerer mindre el, kan batteriet først og fremmest hjælpe os med at købe el til batteriet i timer med relativt lave indkøbspriser, så vi skal købe mindre i de dyreste timer.

Desværre har det vist sig, at ventilationen af batteriet, der er nødvendig for at forebygge overophedning, har medført støj, der bliver ekstra generende pga. vores snævre gårdrum. Bestyrelsen og Ejendomskontoret er i dialog med både elinstallatør og batterileverandør om, hvordan vi kan støjdempe batteriet – ligesom vi har gjort med afkastet fra vaskeriets tørretumblere.

Investeringen i batteriet på ca. 650.000 kr. er finansieret dels med tilskud fra vores trækingsretsmidler i Landsbyggefondens, dels med et driftsoverskud fra de første år med solcellerne, så det kommer ikke til at påvirke driftsbudgettet og dermed huslejen. Til gengæld kan vi regne med, at "sol-rabatten", der gør vores elregning mindre, bliver noget større i den kommende tid.

### **Andre aktuelle emner**

Vi har i løbet af sommeren fået malet vores vinduer ind mod gården, og der er almindelig enighed om, at malerfirmaets medarbejdere har leveret en rigtig flot kvalitet. Vinduesmalingen i boligerne blev fulgt op med maling af kældervinder og dørene fra køkkentrapper til gården. Begge dele blev malet med den såkaldte "københavn-grøn" farve, som svarer til farven på de bænke, som vi planlægger at anskaffe i forbindelse med gårdrenoveringen.

Da vi havde stillads oppe, benyttede vi lejligheden til at få ryddet op i de ledninger og kabler, der har været trukket på facaden mod gården, hvor de bestemt ikke har pyntet.

Legepladsen, der efterhånden har en del år på bagen, er nedslidt og ikke længere sikkerhedsmæssigt forsvarlig. Derfor skal den rives ned og erstattes af en ny. Vi kan på afdelingsmødet drøfte, hvordan vi skal forberede den nye legeplads bedst muligt. Udfordringerne med altan-projektet vil muligvis betyde, at vi skal i gang med den nye legeplads, inden vi får færdiggjort altanprojektet. Forhåbentlig kan vi komme så langt, at arbejdet med den nye legeplads kan starte i begyndelsen af 2024, så den er klar til børnene, når det bliver fint opholdsvejr i gården. Det er stadig uklart, hvilke krav kommunen på længere sigt vil stille til en eventuel adskillelse af regnvand og kloakvand – krav, som kan medføre større opgravninger i gården.

### **Ny medarbejder fra 1. oktober**

Det er lykkedes Dion Madsen at overtale en meget engageret og kvalificeret medarbejder i en anden AKB-afdeling til at skifte til Øbro 95. Det sker den 1. oktober, og vi glæder os meget til at byde Claus Johansen velkommen. Han vil i første omgang primært arbejde med de forskellige opgaver i gården. Senere er det tanken, at udvidelsen af medarbejderstaben på Ejendomskontoret vil gøre det muligt at trække de kommende ungdomsboliger i Morten Grundwalds Have med ind under vores Ejendomskontor. Det kan gøres, uden at Øbro 95's udgifter til drift af Ejendomskontoret stiger af den grund.

Det har under de kraftige regnskyl i løbet af sommeren vist sig, at der fra gadesiden trænger vand ind i nogle af erhvervslejemålene. Det er ejendomskontoret gået i gang med at finde en løsning på.

Vi skal også have fundet en hensigtsmæssig placering til de 7-8 ladcykler, som beboerne har anskaffet. Ladcykler er jo en genial og klimavenlig måde at transportere sine børn på i en by som København, der er ved at gå til i biltrængsel. Men vi kan ikke have dem stående rundt omkring i gården, hvor de både er i strid med hensynet til, at beredskabet skal kunne komme frem i tilfælde af brand, og fylder op, så den almindelige tilgængelighed i gårdrummet bliver begrænset. Gode forslag til en rigtig placering må meget gerne komme på afdelingsmødet på tirsdag.

På vores afdelingsmøde i maj nedsatte vi en mindre arbejdsgruppe, der skal undersøge den mest rationelle løsning på vores internet-opkobling. YouSee har nogle meget høje priser, mens Waoo, der er noget billigere, ikke har helt samme stabilitet. Så det kan være, at vi skal vælge noget helt tredje. Vi skal også tage stilling til, om vi skal vælge en fælles – og billigere – opkobling, eller om det fortsat skal være den enkelte families afgørelse, hvem man vil bruge som Internet-leverandør.

### **Bestyrelsens sammensætning**

Siden afdelingsmødet i maj har bestyrelsen bestået af følgende beboere:

Søren Holm, Urbansgade 2 (formand)

Steen Hartvig Jacobsen, Østerbrogade 95

Henriette Pedersen, Urbansgade 4

Niels Peder Ravn, Østerbrogade 95

Rene Nissen, Borgmester Jensens Alle 5

Thomas Blicher, Borgmester Jensens Alle 1 (suppleant)

Niels Holm, Østerbrogade 95 (suppleant)

Vi håber at se mange af jer til mødet på tirsdag den 5. september kl. 19.30.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret