

Referat fra budget-beboermødet i AKB-Øbro 95 tirsdag den 13. september 2022

Der deltog ca. 45 beboere i mødet samt ejendomsleder Dion Madsen. Deltagerne repræsenterede 37 boliger med i alt 74 stemmer. Forud for mødet var bestyrelsens skriftlige beretning og et budgetforslag for 2023 omdelt til beboerne sammen med 2 forslag fra bestyrelsen. Dagen før mødet blev der omdelt et ændringsforslag til budget 2023 fra en beboer.

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 Henriette Pedersen og Rene Nissen blev valgt som stemmetællere.

Ad 3: Afdelingsbestyrelsens beretning

Afdelingsformand Søren Holm henviste indledningsvis til den omdelte skriftlige beretning og understregede, at det efter forespørgsel fra en beboer er vigtigt at understrege, at deltagerne ikke ved at godkende beretningen samtidig godkender budget 2023 og de to forslag fra bestyrelsen, selv om emnerne er omtalt i beretningen. Budget og forslag behandles særskilt under hhv. punkt 4 og 5.

Under diskussionen om beretningen blev der rejst spørgsmål, om ikke det vil være hensigtsmæssigt at udskyde den omtalte fornyelse af beboervaskeriet, der er planlagt gennemført i 2023, i betragtning af, hvor anstrengt både Øbro 95's og beboernes økonomi er blevet. Søren Holm svarede, at en gennemførelse af vaskeriprojektet ikke vil påvirke huslejeudviklingen, da udgifterne til det nye vaskeri allerede er sparet op via henlæggelser på konto 120. Desuden vil en fornyelse af vaskeriet betyde, at vi i de første år sparer udgifter til serviceaftale, der efter garantiperioden også vil være lavere end den nuværende aftale, der skal håndtere et 15 år gammelt vaskeri. Steen Hartvig Jacobsen fulgte op med en oplysning om, at Øbro 95 herudover kan regne med at spare ca. 15.000 kr. om året på mindre el- og vandforbrug, ligesom man vurderer, at vaskekvaliteten er bedre i de nye maskiner.

Det andet hovedemne under beretningsdiskussionen var spørgsmålet om behovet for udskiftning af faldstammer og de medfølgende konsekvenser for ejendommens badeværelser. Der blev spurgt, om der reelt er truffet beslutning om at give et tilskud på 75.000 kr. pr. badeværelse med midler fra langtidsplanen (konto 120), og om det er nødvendigt at gennemføre så store ændringer i badeværelserne, blot fordi faldstammerne udskiftes.

Ejendomsleder Dion Madsen forklarede, at der er opstået store problemer med afløb fra badekarrene i mange badeværelser, og når faldstammen skal udskiftes, skal en del af gulvet brækkes op, og der skal etableres nyt afløb. Selv om den økonomiske situation er kritisk, er faldstammernes tilstand efterhånden også så medtaget, at der skal igangsættes en udskiftning. Ejendomskontoret har besigtiget 10 forskellige badeværelser sammen med rådgiverfirmaet A4, der har lovet en tilstandsrapport i november måned. Han opfordrede til at afvente yderligere diskussion om badeværelserne, indtil Øbro 95 har modtaget tilstandsrapporten.

På et spørgsmål fra en beboer, om udskiftning af faldstammer betyder, at beboerne ikke længere kan beholde deres badekar, svarede Steen Hartvig Jacobsen, at tilskuddet på de 75.000 kr. er et grundbeløb til en modernisering af badeværelserne, og at bestyrelsen har besluttet, at beboerne kan vælge mellem at bruge tilskuddet som medfinansiering til et nyt badeværelse med enten badekar eller bruseniche efter eget valg, eller at holde badeværelset i den eksisterende tilstand. I sidstnævnte tilfælde vil de 75.000 kr. finansiere de gulvarbejder, der bliver nødvendige, når faldstammerne ud-

skiftes. Det er bestyrelsens plan, at faldstammerne skal udskiftes gradvis, og at der startes med de faldstammer, der er hårdest medtaget.

Som en del af beretningsdiskussionen gennemgik Steen Hartvig Jacobsen en grafisk visualisering af den prismæssige sammenhæng mellem elproduktion og elforbrug. I det europæiske elmarked bliver der produceret el af vindmøller, solceller, vandkraftværker, atomkraftværker, affalds- og biomassefyrede kraftvarmeværker, kulfyrede kraftværker og gasfyrede kraftværker. Disse elproducenters marginale produktionsomkostninger er meget forskellige, og de tilbyder derfor deres produktion til meget forskellige priser. Proceduren for fastsættelsen af elprisen time for time betyder, at elprisen i den enkelte time fastsættes til det niveau, som den dyreste elproducent skal have for at forsyne den sidste del af det samlede behov.

Som eksempel nævnte han, at når det blæser meget, kan vindmøllerne dække næsten hele elforbruget i timer med forholdsvis lavt elforbrug, f.eks. om natten og i weekendens dagtimer. I sådanne timer kan det samlede elforbrug dækkes af producenter med lave produktionsomkostninger, f.eks. vindmøller og solceller, og timeprisen bliver derfor lav. Omvendt gælder, at når produktionen er lille fra de producenter, der har lave omkostninger, så bliver der større behov for at købe el fra producenter med høje omkostninger, f.eks. gasfyrede kraftværker, og timeprisen kan blive mange gange højere end i de billigste timer. Det gælder ikke mindst i de timer på døgnet, hvor elforbruget er størst, dvs. morgentimer (kl. 7-9) og tidlige aftentimer (kl. 17-20). Dertil kommer, at der fra 1. januar 2023 kommer nye priser på nettatarifferne, der i vinterhalvåret vil svinge fra 21 øre/kWh om natten til 191 øre kl. 17-21. Det kan medføre prisforskelle fra 188 øre/kWh til over 10 kr./kWh, når der indregnes alle omkostninger, dvs. også systemtarif, elafgift og moms.

Efter debatten blev beretningen sat til afstemning, hvor den blev vedtaget med 44 stemmer for, 2 imod og 18, der stemte blankt.

Ad 4: Godkendelse af budget 2023

Bestyrelsens forslag til budget 2023 indeholder en huslejestigning på 6,61%, men de 117.000 kr. i stigning er reelt en overførsel af penge fra beboernes eludgifter til driftsbudgettet. Så budgetforslaget medfører en stigning i boligudgifterne til el, varme og husleje på ca. 4,8%. Søren Holm understregede, at afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret reelt kun har faktisk indflydelse på et begrænset antal konti på budgettet. De vigtigste ændringer er omtalt i den skriftlige beretning. Siden beretning og budgetforslag blev udsendt, har Landsbyggefonden oplyst, hvor meget de pligtmæssige bidrag (konto 113) skal stige i 2023. Bidragene bliver reguleret efter udviklingen i byggeomkostningsindekset, og det er steget så meget, at den foreslåede stigning i budgettet på 50.000 kr. ikke slår til. Så der kommer formentlig et underskud på 2023-regnskabet på denne konto.

På forespørgsel blev det oplyst, at elforbruget i vaskeriet betales over konto 111 sammen med øvrigt elforbrug til fælles formål (belysning, elevatordrift, varmecentral m.v.). Søren Holm forklarede på forespørgsel, at reglerne for opsamlet overskud eller underskud i et regnskabsår betyder, at beløbet skal afskrives over de følgende 3 år. Øbro 95 har haft store overskud på regnskaberne i perioden 2018-2020, der har medvirket til, at der ikke har været behov for huslejestigninger. Men i 2021 var overskuddet meget lille, fordi der skulle regnskabsføres et kurstab på de obligationer, som vores opsparede midler er investeret i.

Steen Hartvig Jacobsen supplerede med at oplyse, at de forkætrede regler om kurstab og kursgevinster var blevet ændret i ugen inden afdelingsmødet, og at der derfor ikke længere er risiko for, at regnskabet for 2022 kommer til at indeholde et tab på ca. 400.000 kr. fra kursregulering. På den baggrund fandt han det rimeligt at nedsætte den foreslåede stigning på konto 120 med 100.000 kr., så stigningen kan holdes på 100.000 kr. Det vil spare omkring 1,5 procentpoint af budgetforslagets stigning på 6,61%. Det vil også være i overensstemmelse med bestyrelsens målsætning om en jævn udvikling i huslejen, fordi henlæggelserne så kan øges igen i 2024-budgettet, hvor driftsøkonomien formentlig er mindre presset.

Søren Holm oplyste, at ændringsforslaget fra en beboer om 0% stigning i huslejen vil have som konsekvens, at henlæggelserne skal nedsættes med 429.000 kr. i sammenligning med det oprindelige budgetforslag. Han tilsluttede sig i øvrigt ideen om at begrænse stigningen på konto 120 til 100.000 kr. Han tilføjede, at henlæggelserne på konto 120 bruges til at udjævne de udgifter til vedligeholdelse, der skal regnskabsføres på konto 116 i det enkelte år, så de meget varierende udgifter til vedligeholdelse fra år til år ikke medfører tilsvarende udsving i huslejen.

Der blev stillet endnu et ændringsforslag til budgettet fra en beboer om helt at undlade at øge henlæggelserne til konto 120, så huslejestigningen kan begrænses yderligere. Flere beboere advarede mod at spare for meget på henlæggelserne, fordi det vil gå ud over bygningens standard på længere sigt.

En beboer rejste spørgsmålet, om der stadig var indregnet bidrag fra altanprojektet i budgettet for gårdrenoveringen. Steen Hartvig Jacobsen svarede, at altanprojektet indeholder udgifter til nedrivninger for at skabe plads til den lift, der skal installere altanerne, og til retablering af gårdrummet. Efter tidligere beslutning på et afdelingsmøde er disse midler stillet til rådighed for den beboergruppe, der med bistand fra to landskabsarkitekter har arbejdet med gårdrenoveringen. Der er fortsat ikke kommet en endelig byggetilladelse til altanerne fra Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, og i den lange sagsbehandlingstid er renteniveauet steget så meget, at huslejestigningen for altanlejerne formentlig bliver væsentligt forøget. Når ansøgningen er endeligt afgjort, vil bestyrelsen og ejendomskontoret evaluere de opdaterede vilkår.

Dirigenten fastslog, at der hermed forelå 3 ændringsforslag til budgettet. Det mest vidtgående om en 0% stigning i huslejen var det mest vidtgående og blev sat til afstemning først. Det blev forkastet med 10 stemmer for, mens et stort flertal stemte imod.

Forslaget om at undlade stigning på konto 120 blev først sat til afstemning ved håndsoprækning, der viste 37 stemmer for, 4 blanke og 36 stemmer imod. På baggrund af det usikre resultat blev det besluttet at gennemføre en skriftlig afstemning om forslaget. Den viste, at 32 stemte for, 11 stemmer var blanke, mens 34 stemte imod. Forslaget blev dermed forkastet med et lille flertal.

Men stemmerne blev talt op, tilbød tre beboere at være med til at planlægge og gennemføre Halloween-festen i gården i slutningen af oktober. Andre interesserede kan melde sig hos Dion Madsen på ejendomskontoret.

Herefter blev forslaget om at begrænse stigningen på konto 120 til 100.000 kr. sat til afstemning. Her viste en afstemning med håndsoprækning, at der var 22 stemmer imod, 2 blanke, mens 48 stemte for. Forslaget var dermed vedtaget. Herefter blev budgetforslaget med en huslejestigning på 5,07% vedtaget med stort flertal.

Ad 5: Behandling af indkomne forslag

Dirigenten fastslog, at der var kommet to forslag fra bestyrelsen om hhv. at investere i et batteri og i at renovere containerbygningen i gården med bl.a. et orangeri.

Forslag om batteri: På grundlag af beslutningen på afdelingsmødet i maj har bestyrelsen og ejendomskontoret arbejdet videre med konsekvenserne af en investering i et stationært batteri i gården ved containerbygningen. Steen Hartvig Jacobsen gennemgik et aktuelt søjlediagram fra Energi-styrelsens Spareenergi-hjemmeside, der viste, hvor meget timespotprisen svinger fra time til time. Oven i timespotprisen skal lægges nettarif, systembetaling, elafgift og moms. Radius har netop meldt ud, at nettariffen i vinterhalvåret bliver mere end fordoblet til 191 øre/kWh, inkl. moms, kl. 17-21 med virkning fra 1. januar 2023.

Han henviste til informationerne under beretningsdiskussionen og anslog, at en investering i den foreslåede batteriløsning på ca. 600.000 kr. vil være en god forretning for beboerne. Der kan regnes med tilskud fra Øbro 95's egne trækingsretsmidler i Landsbyggefonden, så der reelt kun skal lånes

omkring 200.000 kr. rentefrit i Øbro 95's opsparede midler. Ved at købe ekstra el i de billigste timer om natten og midt på dagen, så indkøb begrænses i de dyreste timer, kan der spares væsentligt mere end de 20.000 kr., som batteriet vil koste om året i lånets tiårige løbetid. Herudover vil et batteri betyde, at vi i sommerhalvåret kan lagre mere af vores overskydende elproduktion fra dagtimer med solskin. Ved selv at bruge mere af denne elproduktion, vil vi spare ca. 2 kr./kWh, og det vil give en gevinst på 30.-40.000 kr. om året, idet Øbro 95 i de seneste år har solgt omkring 25.000 kWh til en pris, der er markant lavere end indkøbsprisen.

En beboer rejste spørgsmålet, om det ikke vil være en fordel at investere i et endnu større batterilager, så besparelsen på smarte elindkøb kan vokse, men Steen Hartvig Jacobsen anbefalede at vente med en sådan udvidelse, indtil Øbro 95 har oplevet den praktiske drift. Batterilagerets kapacitet kan løbende øges, hvis det senere viser sig hensigtsmæssigt, f.eks. hvis kommunen vil udlåne nogle parkeringspladser i Urbangade, så der kan opsættes ladestanderer til beboernes elbiler med elektricitet fra solceller og billige indkøb i Øbro 95.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning, og forslaget blev vedtaget med 5 blanke, ingen imod og resten for. Der var stor ros til bestyrelsen for dens ihærdige arbejde med solceller, elafregning og batteri.

Renovering af containerbygning med bl.a. orangeri: Der var udbredt skepsis blandt deltagerne over for at igangsætte renoveringen, fordi både Øbro 95's og beboernes økonomi i forvejen er meget presset. Derfor bør der ikke igangsættes opgaver, der ikke er strengt nødvendige, og som vil medføre en huslejstigning. På den baggrund stillede bestyrelsen et ændringsforslag om at give bestyrelsen mandat til at bruge op til 100.000 kr. fra de henlagte midler til at finansiere en professionel bistand til beboergruppen fra de landskabsarkitekter, der havde hjulpet initiativet i gang. Forslaget blev vedtaget med 10 blanke, ingen imod, og resten for.

Ad 6: Intet emne under dette punkt.

Ad 7: Status udvalg

Behandlet i pausen under optælling af stemmer om ændringsforslag til budgettet.

Ad 8: Eventuelt

Dion Madsen oplyste, at ejendomskontoret arrangerer julekomsammen i porten den 5. december. Nærmere oplysninger kommer via opslag og på Facebook-siden.

En beboer oplyste, at kommunen har lavet forsøg med mindre støjende regulering af krydset Jagtvej/Østerbrogade. Beboere, der oplever en ændring til det bedre eller værre, må gerne henvende sig til ejendomskontoret, der vil sørge for at få holdningerne sendt videre til kommunen.

En beboer tilbød at stå for et genbrugslokale, hvor beboere kan udveksle ting og sager, som man ikke længere har brug for. Mødet fandt, at det er et godt initiativ for en mere bæredygtig hverdag, som ejendomskontoret og bestyrelsen v/Henriette Pedersen vil støtte, bl.a. ved at gå på jagt efter et egnet lokale.

Mødet afsluttet kl. 22.45.

Herman Jeppesen

Steen Hartvig Jacobsen

dirigent

referent