



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 4. december 2018

Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Søren Holm, Claus Valentiner og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen. Afbud fra Henriette Pedersen, Christine Andersen og Niels Peter Ravn.

Ad 1. Godkendelse af referater

Referater fra 27. juni og 28. august er omsider udarbejdet. Kommentarer fra bestyrelsen sendes til SHJ snarest muligt, så de kan blive lagt på hjemmesiden. Referat fra afdelingsmødet den 11. september godkendt.

Ad 2. Fra kontoret

Ejendomskontorets aktuelle og fremtidige bemanding: KAB har endnu ikke spillet formelt ud med et konkret oplæg til forsøgsordningen med fleksibelt driftsfællesskab mellem Kanslergården og Øbro 95. Bestyrelsen har sammen med Kanslergården holdt møde med repræsentanter fra Kundecenter D, hvor der var enighed om så vidt muligt at lade Kanslergården og Øbro 95 i fællesskab overtage ansvaret for servicemedarbejdereleven på Ejendomskontoret Østerbro, der er under afvikling. Kontorets HK'er er stoppet i KAB, og det rejser spørgsmålet, om driftsfællesskabet ikke kan klare sig uden sekretærbistand i hvert fald i en startperiode. Der er aftalt evalueringsmøde for forsøgsperiodens første måneder i starten af april. Jesper Bjarnø, der har været midlertidigt ansat som servicemedarbejder i Kanslergården, er pr. 1. januar 2019 fastansat som driftsassistent. Driftsfællesskabet indebærer, at Dion bruger ca. 10 timer om ugen i Kanslergården, mens Øbro 95 kan råde over den fælles elev i 15-17 timer om ugen. Denne fleksible ordning forventes at blive omkostningsneutral for Øbro 95.

Renovering af elevator: Efter gentagne forsinkelser og udskydelser har elevator-servicefirmaet nu garanteret, at elevatoren bliver renoveret i uge 3. Forsinkelserne er efterhånden ved at blive et problem, da fristen for den offentlige sikkerhedskontrol er overskredet.

Udskiftning af batterier i varmemålere: Det er aftalt med et målerfirma, at det udskifter batterierne i alle varmemålere i løbet af marts og samtidig foretager aflæsning af målerne. Det bliver tidsmæssigt stramt med udformning af varmeregnskab inden for den lovpligtige 5 måneders frist, men det burde kunne klares.

Renovering af faldstammer: Dion skulle egentlig have benyttet januars måler aflæsning til en status på alle faldstammer i badeværelser og toiletter. Denne omfattende statusgennemgang må så udskydes til januar 2020. I mellemtiden vil det være mest praktisk at lave en forsøgsløsning med strømpeføring af de 2 faldstammer i Østerbrogade 95's 6 værelses lejligheder, der er hårdest medtaget. Det gennemføres i løbet af 2019.

Usikre sålbænke: Som led i Projekt 2015 blev sålbænkene under vinduerne sat i stand. Entreprenøren valgte at sætte kobber-sålbænke fast med lim i stedet for den løsning med skruer, som hidtil har været brugt. Dion har på byggemøder advaret mod løsningen, men entreprenøren fastholdt. Nu er 4-5 sålbænke i hhv. BJA 5 og Ø 95 allerede faldet af. Dion har drøftet situationen med KAB's byggeafdeling, der har anbefalet at ofre 23.000 kr. på en udbedring. Bestyrelsen afviste denne model, fordi det på baggrund af Dions advarsler alene må være entreprenørens ansvar, at udførelsen har vist sig at være uholdbar, da der også har været en grundig gennemgang i maj 2018, virker det ikke særligt hensigtsmæssigt, at gennemgå



dem igen. Det bør derfor tages op i forbindelse med den aftalte 5 års gennemgang. Som er beskrevet fra 1 prs gennemgangen

Elmålere: Der er behov for, at der i forbindelse med nye indflytninger på loftet sættes en ekstra gruppe i loftsværelsernes eltavle de steder, hvor der stadig kun er en gruppe, da beboernes elforbrug normalt ikke kan klares med en enkelt gruppe.

Der er et ønske fra en projektgruppe under Landsbyggefonden om at kunne gennemføre en test af et nyudviklet automatiseret IT-system for dataopsamling og -håndtering i elfordelingsregnskaber. Bestyrelsen er indforstået med, at projektgruppen kan gennemføre en sådan test i foråret under forudsætning af, at det gennemføres uden omkostninger for Øbro 95 og uden væsentlige gener for beboerne. Gevinsten for Øbro 95 vil så være, at beboerne i 2 måneder vil få en overskuelig information om udviklingen og status for deres elforbrug som supplement til den lakoniske besked på huslejeopkrævningen "Afregning forbrugsopgørelse", der ikke indeholder datering. Testen vil også give bestyrelsen et grundlag for at vurdere, om Øbro 95 skal overgå til det automatiserede system, når det er færdigudviklet i løbet af 2019 og derigennem også blive i stand til at overholde myndighedskrav om aflæggelse af elfordelingsregnskaber hvert kvartal.

Murerfirma konkurs: Det murerfirma, der har lejet et af erhvervsmaalene i kælderens, er gået konkurs, og lejemålet må genudlejes til anden side. Det vil utvivlsomt medføre et mindre lejetab, da boet er under kurator-behandling, og lejemålet derfor ikke er umiddelbart tilgængeligt. Det skulle dog blive frigivet medio december. Til gengæld vurderer Dion, at lejemålet kan genudlejes til en højere husleje, da det er sat flot i stand, og vi får Metro-station lige overfor. Så det aktuelle lejetab vil blive mere end opvejet af øgede lejeindtægter allerede i 2019.

Ringeanlæg: Med afsæt i de gode erfaringer fra det nye ringeanlæg i Urbansgade 2 vil de øvrige ringeanlæg blive udskiftet i løbet af foråret 2019.

Altanudvalget har bedt om at få et møde med bestyrelsen for at gøre status for arbejdet inden afdelingsmødet i maj. Bestyrelsen vil invitere udvalget til sit næste møde i slutningen af februar som første punkt på dagsordenen.

Rengøring: Der er udført hovedrengøring på både hoved- og køkkentrapper. Nu mangler bare loftsgangene.

Budgetkontrol 2018: Dion forventer et pænt overskud på regnskabet for 2018 i størrelsesordenen 45.000-60.000 kr.

Mieles vaskeri-styringsystem: Systemet er blevet opgraderet, og de nye priser, der er omtalt i beretning og referat fra afdelingsmødet den 11. september, er dermed trådt i kraft. Nu vil det også være muligt via Internettet at følge sit løbende forbrug i vaskeriet.

Ad 3. Næste møder

Bestyrelsesmøde om 2018-regnskabet holdes den 9. april. Afdelingsmødet om regnskabet holdes den 14. maj.



Ad 4. Diverse sager til opfølgning

Elforbruget hos den beboer, der har valgt at stå uden for den fælles elforsyning i Øbro 95, er blevet betalt af både beboeren og af det fælles elindkøb i Øbro 95, fordi beboerens elforsyning går igennem den fælles

afregningsmåler, samtidig med at beboeren fortsat afregnes efter sin oprindelige måler. Dion har forgæves forsøgt at få Ørsted, der er beboerens elhandler, til at refundere Øbro 95's dobbelte betaling. Det er derfor nødvendigt at stille beboeren over for 3 alternativer: 1. Beboeren giver Dion adgang til den lokale afregningsmåler og refunderer, hvad Øbro 95 har betalt for meget siden juli 2016, og må så selv søge at få refunderet beløbet hos Ørsted. 2. Beboeren tilslutter sig den fælles elforsyning, og vi forsøger i fællesskab at finde en mindelig ordning med Ørsted. 3. Beboeren bliver pålagt at etablere en selvstændig fysisk tilslutning fra afregningsmåleren til Radius' elnet, så forbruget går uden om Øbro 95's fælles afregningsmåler. Ifølge BL skal beboeren selv betale alle omkostninger hertil. Dion får KAB's jurister til at tjekke det juridisk korrekte i denne fremgangsmåde. Om nødvendigt kan KAB's jura-afdeling få regelsættet bekræftet af Frans Clemmensen, der som tidligere chefkonsulent i BL har fulgt myndighedernes regler på området.

GaiaSols visualisering af solcelleanlæggets elproduktion er fortsat af en helt uacceptabel kvalitet. Dion søger hurtigst muligt at få visualiseringsopgaven overdraget til Evishine, der har en langt bedre model.