

## **Afdelingsbestyrelsens beretning til budget-beboermødet tirsdag den 23. september 2014 kl. 19.30 i Beboerrummet**

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet om budget 2015 tirsdag den 23. september kl. 19.30 i beboerrummet ved siden af vaskeriet.

### **Budget 2015: Huslejestigning på 2,03 %**

I det budgetforslag, som bestyrelsen fremlægger til diskussion og godkendelse på beboermødet, er der regnet med en huslejeforhøjelse på 113.000 kr., svarende til 2,03 %, lidt lavere end i dette års budget.

De største stigninger i budgetforslaget kommer fra de udgifter, som Københavns kommune opkræver i ejendomsskatter og renovation. Disse to poster stiger med 68.000 kr. i alt. Til gengæld bliver vores udgifter til vandforbrug 23.000 kr. lavere.

Vi foreslår, at der under Renholdelse afsættes et ekstra beløb på 20.000 kr. til bekæmpelse af væggelus i Jakob Erlandsens Gade 10. Disse skadedyr har bredt sig fra en enkelt lejlighed til 5 boliger, og der skal arbejdes med bekæmpelsen hver eneste uge for at få bugt med problemet.

Desuden foreslår vi, at henlæggelserne til de planlagte vedligeholdelsesopgaver øges med 50.000 kr. til 2.075.000 kr. samt at vi afsætter ekstra 20.000 kr. til uforudsete udgiftsstigninger.

Under gennemgangen af budgetforslaget er vi stødt på et par uklare punkter. Det viser sig således, at det 2013-regnskab, som vi også skal tage stilling til på beboermødet, jfr. senere i beretningen, indeholder en udgift til vandforbrug på 368.071 kr., svarende til et forbrug på 10.035 m<sup>3</sup>, men Dions egne registreringer af vandforbruget viser kun et forbrug på 9.318 m<sup>3</sup>. Det er ikke lykkedes os at få en forklaring fra KAB, inden beretningen skulle skrives, men vi håber at kunne give en forklaring på beboermødet.

Der ser desuden ud til at være et problem med udgiften til renovation, der i budgettet for 2014 kun er sat til 171.000 kr., mens udgiften ifølge ejendommens skattebillet for 2014 viser et beløb på 199.789 kr. Det kan medføre, at der også opstår underskud på 2014-regnskabet.

Vores gentagne problemer med at få betalingen til "hjemfaldsydelse" til at passe med de afdrag og renter, som vi skal betale på lånet, fortsætter. Da vi behandlede regnskabet for 2013 i maj, indeholdt regnskabet en udgiftspost på konto 132 på 123.000 kr. og resulterede i et underskud på 4.078 kr. Det fremgik af regnskabet, at det var revideret af Deloitte den 6. maj, men det har efterfølgende vist sig ikke at passe. Regnskabet var ikke revideret, og Deloitte har ikke villet acceptere, at der i regnskabet overføres beløb mellem hjemfald og drift. Vi skal derfor behandle et ændret regnskab, der indeholder en udgiftspost på 135.888 kr. på konto 132 og et deraf følgende øget underskud på 16.966 kr.

Til gengæld har KAB i forbindelse med huslejeopkrævningen for september refunderet et beløb, der svarer til ca. 1 kr. pr. m<sup>2</sup> om året, uden at give hverken Dion, bestyrelsen eller beboerne nogen information herom. Vi vil forsøge inden beboermødet at få opklaret, hvordan denne refusion skal forstås. I budgetforslaget for 2015 er hjemfaldsydelsen sat ned til 100.000 kr., svarende til dette års budget, og så er vi i hvert kommet noget tættere på de 91.124 kr., som den årlige låneydelse udgør. Men vi har ved udgangen af 2013 fortsat opsamlet over 100.000 kr. i for meget betalt hjemfald.

Årsagen til disse irriterende uoverensstemmelser skal formentlig findes i, at realkreditlånet til betaling af hjemfald er optaget som et flekslån med variabel rente for at holde startudgiften så lav som mulig. Da vi startede med at skulle betale for en halv snes år siden, var renten højere, og den årlige ydelse var på 135.888 kr., svarende til 11 kr. pr. m<sup>2</sup>. Senere er låneydelsen blevet reguleret ned

i takt med den faldende rente og udgør i dag kun 91.124 kr. Men KAB har i flere år insisteret på, at vi skulle blive ved med at betale den oprindelige ydelse, formentlig for at have noget, som vi kan stå imod med, hvis renten pludselig skulle stige igen. Vi håber som nævnt, at vi kan give jer en fornuftig forklaring på mødet, når vi skal behandle det 2013-regnskab, der altså først blev revideret efter beboermødet i maj.

På mødet skal vi også behandle antennebudgettet for 2015. Trods det udkast, som er fremlagt af boligselskabet, vil vi sigte på en ændring, der afslutter afskrivningen af kabelprojektet allerede i 2015 for at spare fremtidigt administrationsgebyr.

Varmebudgettet for 2015, der også skal behandles på mødet, indeholder en stigning på 6,6 %, fordi HOFOR's forbrugerpris for 2015 er steget med godt 10 % i forhold til den pris, der lå til grund for 2014-varmebudgettet. Til gengæld har vores gennemsnitlige varmeforbrug i de seneste ti år været på 1.864 m<sup>3</sup>, så vi vil godt anbefale, at vi fastsætter a conto-bidragene på grundlag af et forventet forbrug på 1.900 m<sup>3</sup>. Der udestår dog et enkelt uafklaret punkt vedr. HOFOR's priser. De udmeldte 2015-priser er fastsat med en forventning om, at HOFOR's varmekunder skal betale den såkaldte forsyningsikkerhedsafgift, også kaldet brændeafgift. Men Folketingets partier har besluttet at droppe denne afgift som led i juni måneds vækstpakke, og derfor er der forhåbentlig udsigt til, at HOFOR vil nedsætte sine 2015-priser. Hvis det sker, er vi indstillet på at nedsætte a conto-betalingerne med et beløb, der svarer til en sådan prisnedsættelse.

#### **Justeringer af langtidspanen for vedligeholdelse**

Det har vist sig, at der i mindst en lejlighed er store problemer med kondens. Det har overrasket bestyrelsen, der havde forventet, at der med energirude-projektet ville være sikret fuldstændig tætte forsatsrammer og dermed ingen kondens-problemer. Hvis der er andre beboere, der oplever kondens i vindueskonstruktionen, må I meget gerne give besked til Dion, så vi kan få sat bedre vridere på forsatsrammerne. Vi har afsat 25.000 kr. i de kommende år på langtidspanen til denne opgave.

Vi har afsat et beløb på 800.000 kr. til at udskifte låsesystemet og dørtelefonlægget i 2016, da det eksisterende anlæg efterhånden er temmelig nedslidt, og låsesystemet er blevet forældet. Dion kan give nærmere oplysninger om vores planer, hvis der er interesse for det på mødet.

Vi regner med at skulle udskifte asfaltbelægningen i gården i 2016, men inden det sker, vil vi gerne undersøge forskellige alternative beboer- og klimavenlige løsninger. Vi vil også gerne finde ud af, hvordan vi kan begrænse gener fra kuldeindfald fra hoved- og køkkentrapper. En del af problemet stammer formentlig fra åbne vinduer i opgangene, fordi de beboere, der ulovligt ryger i opgangen, glemmer at lukke vinduet efter sig.

Der er begyndt at opstå problemer med gulvene på loftsværelserne, fordi de bliver slebet ned i forbindelse med ind- og udflytninger meget hyppigere end i lejlighederne. Derfor har vi igangsat et forsøg med et mere holdbart gulvmateriale i et af de klubværelser, der er blevet ledigt efter sommerferien.

Fra 2016 vil vi også begynde at udskifte linoleum på hovedtrapperne. Vi regner med at tage 2 opgange om året, så vi kan ordne den sidste opgang i 2019. Køkkentrapperne vil blive malet i perioden 2017-2020.

Vi har i bestyrelsen drøftet, om vi skal få Dion til at agere skuespiller som "gør-det-selv-beboer" i nogle instruktionsvideoer i hensigtsmæssig vedligeholdelse af nogle af de forhold, der typisk kan udvikle sig kritisk. Videoerne skal så kunne downloades fra hjemmesiden og vores Facebook-side.

Efter det seneste skybrud viste det sig heldigvis, at de udbedringer, som Dion fik lavet efter skybruddet i 2011, har fungeret så godt, at vi som en af de få Østerbro-ejendomme ikke har skullet anmelde skader til forsikringsselskabet.

### **Projekt 2015**

Vi havde håbet, at vi kunne have haft et færdigt forslag til Projekt 2015 klar til endelig beslutning på dette beboermøde. Men selv om AKB Københavns organisationsbestyrelse den 18. juni bevilgede os det ansøgte tilskud på i alt 6.075.000 kr., fik KAB først udpeget en ny projektleder efter sommerferien. Den formelle ansøgning til Landsbyggefondens skulle nu være undervejs fra KAB til Landsbyggefondens sekretariat, og da ansøgningen opfylder alle formelle krav, og vi har fået tilsagn fra AKB København, skulle den endelige godkendelse være en formalitet. Men vi vil ikke bruge flere penge på projektet, før vi har sikkerhed for, at vi også får tilskuddet.

I den skriftlige beretning til maj-mødet oplyste vi, at afdelingsbestyrelsens egne overslag, baseret på skønnede priser fra Byens Tegnesteue og priser fra vores langtidspan, omfattede følgende beløb:

Delprojekt A (maling og anden vedligeholdelse af facaden på gadesiden): 6.425.000 kr.

Delprojekt B (solceller og nyt tag på gårdsiden, dog ikke mod Urbansgade): 7.250.000 kr.

Delprojekt C (modernisering af vandforsyningen): 10.750.000 kr.

Delprojekt D (rådskafe og akutte tagreparationer): 1.500.000 kr.

I alt knap 27 mio. kr., hvoraf godt 6 mio. kr. bliver givet som tilskud fra Landsbyggefondens.

Efterfølgende har det vist sig, at der kan være en ide i at tage hele gårdtaget med i denne omgang, da vi ellers skal i gang med denne del af taget særskilt om 10-15 år. Det vil formentlig koste i omegnen 3 mio. kr. ekstra, altså i alt ca. 30 mio. kr. Det er usikkert, om vi på AKB Københavns bestyrelsesmøde i november kan få bevilget endnu en forhøjelse af tilskuddet, så det også vil dække Urbansgade-taget. Da vi som nævnt ovenfor endnu ikke har fået tilknyttet en ekstern rådgiver, hviler projektet fortsat på et meget foreløbigt og usikkert økonomisk og teknisk grundlag.

På den baggrund har vi i bestyrelsen vedtaget følgende proces:

Når Landsbyggefondens tilsagn foreligger, igangsætter KAB et rådgiver-miniudbud.

Når rådgiveren er udvalgt, gennemføres et byggemøde mellem rådgiver, projektleder og bestyrelsen for at præcisere projektets omfang og karakter.

På det grundlag udarbejder rådgiveren et projektforslag med mere sikkert prisoverslag, som bestyrelsen vil forelægge for beboerne til vedtagelse på et ekstraordinært beboermøde, formentlig i november.

Hvis Projekt 2015 vedtages på dette møde, udarbejder rådgiveren et udbudsmateriale, der sendes i licitation med det mål, at Projekt 2015 kan sættes i gang i slutningen af marts eller begyndelsen af april. Tidsplanen skal udformes således, at det samlede arbejde søges afsluttet senest medio oktober.

Hvis licitationsresultatet afviger væsentligt, f.eks. mere end 5 %, fra prisoverslaget, må der indkaldes til et fornyet ekstraordinært beboermøde. Det støttetilsagn, der opnås hos Landsbyggefondens, kan ikke efterfølgende forhøjes, hvis licitationsresultatet bliver højere end det budget, der ligger til grund for ansøgningen, der omfatter solcelleprojekt på nyt undertag (delprojekt B) samt de energi- og vandbesparende elementer i delprojekt C.

Der skal derfor ikke træffes beslutning om Projekt 2015 på beboermødet den 23. september. Foreløbig er der kommet et tilbud på installation af solceller fra Gaia Solar, der er ca. 300.000 kr.

billigere end det tilbud, vi modtog under den langstrakte udbudsprocedure i 2012 (gadesiden) og efterfølgende i august 2013 (gårdsiden).

### **Væggelus i Øbro 95**

Som det er fremgået af opslag i opgangene, er vi også blevet hjemsøgt af væggelus. Det er en følgevirkning af Københavns kommunes lemfældige omgang med den kommunale anvisningsret. Det er bestyrelsens holdning, at vi gerne påtager os en rimelig del af det boligsociale ansvar med at skaffe boliger til kommunens socialt udsatte, dvs. hjemløse, narkomaner og andre misbrugere. Men vi betragter det som en klar forudsætning, at kommunens socialforvaltning til gengæld sørger for en kvalificeret støtte til de beboere, som på det grundlag bliver anvist. Her er der meget at indhente for kommunen, og vi vil gennem AKB København lægge pres på KAB for at få et mere aktivt medspil fra kommunen.

Men indtil videre har vi altså sammen med en af de kommunalt anviste beboere fået væggelus, og det har været en meget besværlig proces at få den opgående beboer til aktivt at bistå med at få has på problemerne. I mellemtiden har væggelusene bredt sig til 4 andre boliger, og i samarbejde med et firma, der er specialiseret i skadedyrsbekæmpelse, sættes der nu ind med sprøjtning m.v. en gang om ugen. Det er firmaets vurdering, at det vil tage det meste af 2015 at få bugt med problemerne, og derfor har vi – som nævnt under budgetomtalen – afsat 20.000 kr. ekstra til denne opgave.

Det er meget vigtigt, at alle er opmærksomme på, om problemet breder sig. Væggelusene giver sig tydeligt til kende gennem kradsende bid og små sorte ekskrementer, især i og omkring senge. Hvis I opdager symptomer på væggelus-angreb, er det vigtigt, at I hurtigt kontakter Dion. Væggelus-angrebne madrasser og lign. må ikke placeres i storskraldrummet, men skal bortskaffes af det skadedyrsbekæmpelses-firma, som vi samarbejder med.

### **Andre løbende sager**

Erhvervslejemålene i kælderen har stor betydning for vores huslejeniveau. Uden indtægter herfra ville vi skulle betale omkring 7 % mere i husleje. Derfor er bestyrelsen meget tilfreds med den store indsats Dion har ydet gennem de seneste måneder for at sikre fortsat udlejning, efter at firmaet BioTech har sagt sit lejemål op. Det er nu nået en fin løsning, hvor to håndværkerfirmaer deler BioTechs tidligere lejemål, så vi alene skal søge at få udlejet et mindre erhvervslejemål.

I samarbejde med vores faste VVS-firma er alle 118 ventiler i kælder og på loft blevet udskiftet i tide, inden varmesæsonen sætter ind. De samlede udgifter på omkring 300.000 kr. er betalt over langtidsplanen. Vi regner med, at det vil give en mere driftssikker varmforsyning.

Der har været en del omtale i medierne af adgangen til at udleje sin bolig til storby-turister, når man selv er på ferie. KAB's bestyrelse har besluttet at give beboerne i de KAB-administrerede ejendomme mulighed for at udnytte en sådan adgang. Men det sker på temmelig restriktive vilkår. Man må kun opkræve en husleje, der svarer til, hvad man selv betaler, samt udgifter til el og varme. Der skal ansøges om tilladelse til det hos KAB. I kan læse mere om muligheder og betingelser på KAB's hjemmeside: [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

Vi ses tirsdag den 23. september i beboerlokalet ved vaskeriet.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen