



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 1. april 2014

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

Ikke tilstede: Benedikte Pio

Ad 1. Referat fra 11. marts

Godkendt.

Ad 2. 2013-regnskabet og andre emner til maj-beboermødet:

Der er stadig problemer med regnskabet i den foreliggende form, og svaret fra KAB's økonomiafdeling er ikke tilfredsstillende. Vi har kunnet registrere, at KAB fortsat opkræver et beløb på 11 kr. pr. m² om året som særskilt hjemfaldsydelse hos beboerne, svarende til en samlet betaling på 135.888 kr. Men da beboerne i september 2013 vedtog budgettet for 2014, indeholdt det både en indtægt (fra opkrævningen hos beboerne) og en udgift (betaling til Landsbyggefonden via KAB) på 100.000 kr. Afdelingsbestyrelsen ønsker at få korrigeret beboernes betaling for 2014 så hurtigt som muligt, således at den samlede betaling for 2014 kommer til at udgøre de ca. 100.000 kr., som beboerne har vedtaget.

Der er fortsat problemer med 2013, hvor der i budgettet, vedtaget i september 2012, er indeholdt et beløb på 123.000 kr., svarende til 10 kr. pr. m². Alligevel har KAB regnskabsført en udgift på 135.888 kr., selv om der allerede pr. 1. januar 2013 var ophobet en merbetaling på 62.666 kr., der vil stige til 107.430 kr., hvis tallet ikke korrigeres. Det er afdelingsbestyrelsens ønske, at tallet i konto 132.55 (ydelse hjemfald) reduceres fra 135.888 kr. til de 91.124 kr., der svarer til den faktiske låneydelse, således at der ikke ophobes en unødigt ekstra merbetaling fra beboerne. Afdelingsbestyrelsen kan dog for 2013-regnskabet leve med, at kontoen reduceres til de 123.000 kr., som er indeholdt i det godkendte budget. Hvis ikke der foretages en sådan korrektion i regnskabet for 2013, før det forelægges på afdelingsmødet den 21. maj, vil afdelingsbestyrelsen indstille regnskabet til forkastelse, således at tilsynsmyndigheden får mulighed for at tage konkret og principiel stilling til processen om beregning og opkrævning af hjemfaldsydelsen, så uklarhederne én gang for alle bringes ud af verden.

Afdelingsbestyrelsen skal ikke lægge skjul på, at vi er forundret over, at der år efter år opstår den type kaos omkring hjemfaldsydelsen. Der er ikke tale om de store summer, men det er et tilbagevendende og tidskrævende irritationsmoment, som afdelingsbestyrelsen lægger vægt på at få løst.

Desuden er der fejl i note 14 303.1, pkt. 7 Solcelleanlæg på tag, hvor betegnelserne for de enkelte regnskabsposter er direkte misvisende og har givet anledning til store fortolkningsproblemer i afdelingsbestyrelsen. Første linje i pkt. 7 skal være "Projektering, ingeniør" på 356.313 kr. Af hensyn til beboernes forståelse af de reelle foreløbige udgifter til solcelleanlægget vil det være en fordel, hvis der bliver fratrukket de 269.625 kr., der fejlagtigt er opgivet som en indtægt fra "Forundersøgelser" i linje 4. Så vidt afdelingsbestyrelsen kan tolke tallene – også fra den meget omfattende regnskabsposter, som vi under mødet søgte at orientere os i, stammer de 269.625 kr. fra en regning, som COWI sendte i januar 2013, og som efter bestyrelsens opfattelse indgår i de 404.618 kr., der var saldoen pr. 1. januar 2013.

Pkt. 7 bør derfor samlet rettes til følgende:



Projektering, ingeniør:	86.688 kr.
Projektering, arkitekt	21.250 kr.
Tryk af tegninger	4.156 kr.
Byggesagshonorar	53.500 kr.
I alt	165.594 kr., der sammen med saldoen pr. 1. januar 2013 i alt udgør de 570.212 kr., som indtil nu er brugt på solcelleanlægget.

Endelig vil det være fint, hvis afdelingsbestyrelsen kan få oplyst, hvad arkitekt Niels Herskind fra Byens Tegnestue har fået udbetalt i honorar for sit arbejde med råds-kade i taget, da det beløb på 417.575 kr., der optræder i note 15 303.2, pkt. 9 Projekt 2015 - så vidt bestyrelsen kan udrede - alene vedrører håndværkerudgifter, der er betalt til Peter Maler A/S.

I antennebudgettet for 2015 skal vi huske at forhøje afskrivning på kablingsprojektet fra 33.300 kr. til 39.673 kr., så det oprindelige lån i egne midler bliver fuldt afskrevet i 2015, for derigennem at forebygge, at KAB opkræver et administrationsbidrag på knap 5.000 kr. for at håndtere en afskrivning på knap 6.400 kr.

I den skriftlige beretning skal vi omtale sagen om filmoptagelser i Østerbrogade 95 uden forudgående tilladelse fra Ejendomskontoret. Det skal præciseres i beretningen, at beboere ved fremtidige forespørgsler om sådanne aktiviteter, der helt eller delvis foregår uden for egne fire vægge, og/eller som kan være til gene for andre beboere, skal indhente særskilt tilladelse på Ejendomskontoret, før de kan indgå aftaler om filmoptagelser.

Steen og Benedikte er på valg til bestyrelsen i 2014. Benedikte har meddelt, at hun af arbejdsmæssige årsager ikke længere kan deltage i bestyrelsesarbejde. Bestyrelsen indstiller i stedet Lone Spliid til bestyrelsen. Dion retter en formel forespørgsel herom. Bestyrelsen vil i øvrigt i beretningen åbne for, at bestyrelsen udvides til 7 medlemmer, hvis der er andre beboere, der ønsker at deltage i bestyrelsens arbejde.

Herman Jeppesen indstilles som dirigent, da han de seneste gange har varetaget hvervet fortræffeligt.

Datoen for beboermødet flyttes fra 20. til onsdag den 21. maj (ingen onsdagsfodbold pga. forberedelser til VM i Brasilien).

Ad 3. Projekt 2015

Steen havde på baggrund af et møde med Dion og Niels Herskind revideret de økonomiske overslag på de forskellige delprojekter, der indgår i Projekt 2015: A: Vinduesmaling og anden facadevedligeholdelse mod gadesiden, B: Solceller med nyt undertag mod gårdsiden, C: Modernisering af vandforsyningen, D: Udbedring af råds-kader på tag m.v. De opdaterede tal viste en samlet netto-huslejestigning på ca. 3 % fra 1. januar 2016. I den skriftlige beretning, der skal forklare bestyrelsens indstilling om at samle disse forslag i en 30-årig realkreditfinansiering, skal det præciseres, at facadevedligeholdelsen mod gadesiden i store træk alene har 15 års levetid, og at der derfor inden for de kommende år skal påbegyndes en fornyet henlæggelse til denne forventede udgift omkring 2030.



Det blev besluttet, at arbejdet med at vedligeholde og forbedre de indvendige nedløb fra taget tages ud af Projekt 2015 og afventer en løbende vurdering af det akutte vedligeholdelsesbehov. I stedet sigtes på at udføre opgaven sammen med næste vinduesmalning på gadesiden, dvs. omkring 2030. Akutte vedligeholdelsesbehov må i givet fald udføres som konto 116-arbejder (langtidsplanen). Det samme gælder en løbende behovsstyret udskiftning af faldstammer på badeværelserne, der i så fald formentlig kan gennemføres uden fordyrende omkostninger til rådgivning, byggeadministration m.v.

I den opdaterede oversigt gennemføres følgende konsekvensrettelser:

Den samlede udgift til delprojekt A reduceres fra 8.670.000 kr. til ca. 7.600.000 kr. som i det oprindelige fremtidsbillede, og den årlige ydelse på realkreditlånet reduceres dermed til 56.000 kr.

I delprojekt B var der ikke indregnet besparelse på stillads/lift fra Gaia Solars overslag/tilbud fra august 2013. Efterfølgende tilbagemeldinger fra Gaia Solar og tjek af oprindelige 2012-tilbud viser stilladsudgifter på mellem 40.000 kr. og 200.000 kr. (formentlig afhængig af, om der anvendes stillads eller lift). Indtil videre regnes derfor alene med en besparelse på ca. 100.000 kr. i overslagene fra Gaia Solar på de samlede udgifter til solceller både på gade- og gårdsiden. Til gengæld var en udgift på særligt stillads til "Felt 1 nyt undertag" fra Niels Herskinds økonomioverslag fra 31. januar ikke kommet med. Delprojekt B konsekvensrettes derfor til:

Bp 02 Stillads til felt 1 gade og gård	234.000 kr.
bp 03 Stillads til overdækning af tagflader	320.000 kr.
bp 05-06 Diverse (skønnet andel på ca. en tredjedel)	10.000 kr.
Samlede forventede håndværkerudgifter	1.428.160 kr.
Rådgivning og uforudsete (23 %)	328.706 kr.
25 % moms af samlede udgifter	439.466 kr.
I alt inkl. moms	2.197.333 kr.
Afrundet for solcellefelt 1 (257,7 m ²)	2.200.000 kr.
Beregnet udgift for tagfelt 2-4 (179 m ² , svarende til 69,5 % af 257,7 m ²)	1.529.000 kr.
Forventede udgifter til ekstra tagudskiftning i felt 2	75.000 kr.
I alt udgifter til nyt undertag med følgearbejder og særligt stillads (afrundet)	3.800.000 kr.
Øvrige udgifter til solcelle/nyt tag-projektet:	
Tilbud fra Gaia Solar på solceller til både gård og gade i alt	2.400.000 kr.
Modregning i forventede stillads-andel af tilbud	÷ 100.000 kr.
Installering af timeaflyste målere og power readers	250.000 kr.
Rådgivning (ekskl. nyt undertag, men inkl. afholdte udgifter)	850.000 kr.



Administration (KAB, Byggeskadefond m.v.)	300.000 kr.
Samlede forventede bruttoudgifter (solceller og nyt undertag) (afrundet)	7.500.000 kr.
Forventet BLF-tilskud (3.334.600 kr. bevilget + 1,25 mio. kr. nyt tilskud)	4.584.600 kr.
Rest til egenfinansiering	2.916.400 kr.
Årlig ydelse på 30-årigt realkreditlån (6 %) afrundet	175.000 kr.
Besparelse på solcelleanlæggets elproduktion (92.362 kWh a 2,25 kr.)	205.000 kr.
Betaling af rådighedstarif til DONG Energy (92.362 kWh a 0,13 kr.)	12.000 kr.
Årligt overskud på 30-årig finansiering	18.000 kr.

Der er ikke indregnet udgifter til løbende vedligeholdelse/renholdelse af solcelleanlægget. I de tilbud, som blev modtaget under 2012-udbuddene, var der indeholdt en serviceaftale for de første år. De mulige omkostninger til vedligeholdelse/renholdelse vil formentlig blive mere end opvejet af den ekstra besparelse, der opnås de følgende år i takt med de forventede stigninger på elforbrugerprisen (anslås til mellem 2,5 og 4 % om året af hhv. Dansk Energi og Energistyrelsen).

Økonomien i projektet afhænger meget af, om AKB Københavns organisationsbestyrelse bevilger et supplerende tilskud på forventet 1,25 mio. kr. til delvis dækning af merudgiften til nyt undertag, som er en forudsætning for at kunne placere solceller på gårdtaget. Uden et sådant tilskud vil projektet give underskud de første år, selv med et 30-årigt realkreditlån, formentlig i omegnen af 50.000 kr. om året. Det er i beregningerne forventet, at Øbro 95 vil være i stand til at aftage hele solcelleanlæggets elproduktion også i de timer, hvor der er høj elproduktion og lavt elforbrug.

Det kan – afhængig af den mere præcise fordeling af ejendommens samlede elforbrug time for time hen over året – vise sig at være hensigtsmæssigt at supplere solcelleanlægget med et batteri. Det indgår i et projekt under Dansk Energis ELFORSK-program, der indledes i AKB Københavns afdeling Grøndalsvænge, at der udvikles et dimensioneringsværktøj, der kan beregne beboerøkonomien i en sådan kombination, afhængig af de konkrete forhold i hver enkelt ejendom. Det skal også præciseres i bestyrelsens oplæg til beboermødet, at en del af den forventede besparelse på elregningen ikke vil komme Øbro 95's driftsregnskab til gavn, men blive fordelt på beboernes private elregninger. Omfanget afhænger af forholdet mellem fællesforbrugets timefordeling og solcelleanlæggets elproduktion time for time.

For at bidrage til at afklare, om det med den foreslåede power reader til registrering af elforbrugets timefordeling og synliggørelse også kan være hensigtsmæssigt at benytte power readeren til mere præcis styring af varmekomforten, vil Ejendomskontoret anskaffe digitale Danfoss by Living-termostater, som power readeren kan kommunikere med. Denne kombination søges afprøvet i to lejligheder med forskellig beliggenhed og beboersammensætning i den kommende varmesæson, men det skal understreges, at besparelser i varmekomforten i én lejlighed som regel vil føre til øget opvarmningsbehov i lejligheder, der ligger op til denne lejlighed. Men i forvejen har analyser af ejendommens varmeregnskab vist, at der er kolossal stor forskel på det individuelle varmekomfortforbrug, så "import" og "eksport" af varme foregår allerede i et betydeligt omfang. Denne overførselseffekt betyder imidlertid, at man langt fra kan forvente den samme



besparelseseffekt for hele ejendommen som i den enkelte lejlighed, således som det vil være tilfældet i et fritliggende parcelhus.

I delprojekt C foretages ingen ændringer i oplægget til beboermødet den 21. maj.

I projekt D skal de afholdte udgifter til rådgivning i forbindelse med rådskearbejdet i 2013 nedsættes fra 356.313 kr. til ca. 95.000 kr., sådan som det fremkom gennem bestyrelsens foreløbige analyse af regnskabsposter i den 96 sider lange posteringsoversigt. Det fører til følgende konsekvensrettelser i projekt D:

Rådgivning v/arkitekt og ingeniør	95.000 kr. (inkl. moms)
Håndværkerudgifter afholdt i 2013	417.575 kr. (inkl. moms)
Allerede afholdte udgifter	512.575 kr. (inkl. moms)
Udbedring af rådskeer i modsat ende af JEG-gårdtaget	200.000 kr. (ekskl. moms)
Ommuringer af murkrone ved rådskeer m.v.	300.000 kr. (ekskl. moms)
Kontrolåbninger tagfod for råd	40.000 kr. (ekskl. moms)
Nye udgifter i alt, inkl. rådgivning, uforudsete udgifter og moms	830.000 kr. (afrundet)
Samlede afholdte og forventede fremtidige udgifter til rådskeer	1.350.000 kr. (afrundet)
Forventede udgifter til administration og lånefinansiering (ca. 8,5 %)	115.000 kr. (afrundet)
I alt til realkreditfinansiering i kombination med gade-vedligeholdelse	1.465.000 kr.
Årlig forøgelse af låneydelse ved 30-årigt realkreditlån	87.900 kr.
I den samlede finansieringspakke foretages følgende konsekvensrettelser:	
Facaderenoveringsprojektet (merudgift)	56.000 kr.
Solcelleprojekt med nyt undertag (mindre udgift)	18.000 kr.
Vandprojektet (mindre udgift)	14.000 kr.
Forventede driftsbesparelser	32.000 kr.
Forventet resultat af de 3 delprojekter som samlet projekt i 2015:	24.000 kr.
Forventning til ydelse på den del af lånet, der finansierer projekt D	87.900 kr.
Samlet effekt på driftsbudgettet fra og med 1. januar 2016	111.900 kr.

Svarende til en huslejstigning på ca. 1,7 % i forhold til 2014-huslejeniveauet, dog således at den faktiske huslejstigning på de her givne forudsætning vil blive lidt større, fordi en del af besparelsen fra solcelleprojektet kommer beboernes private eludgifter til gavn og ikke fuldt ud vil slå igennem på Øbro 95's driftsbudget. Det er også vigtigt at fremhæve, at beregningerne fortsat er forbundet med en betydelig



usikkerhed, selv om der overalt er indregnet 10 % ekstra til uforudsete udgifter og arbejdet med ret robuste prisoverslag for de konkrete håndværkeropgaver.

Der mangler endnu at blive regnet på referencen til fremtidsbillederne, dvs. en fortsættelse af hidtidig praksis i form af maling af gadevinduer m.v. i 2016, vedligeholdelse af vandsystemet finansieret over langtidsplanen og afvisning af solceller med nyt undertag. Referencen skal på den baggrund tage højde for afskrivning af udgifter til rådkader m.v., hel eller delvis afskrivning på afholdte udgifter til solcelleprojektet og de forventede fremtidige udgifter til udskiftning af hele gårdtaget om 10-15 år.

Referencen og fremtidsbilledet søges så vidt muligt fremskrevet i en grafisk visualisering af de forventede huslejeniveauer i de næste 15 år (bortset fra øvrige driftsudgifts-stigninger), der indregner fremtidige henlæggelser til udgifter til gadevedligeholdelse og tagudskiftning i langtidsplanen. Den grafiske visualisering skal tydeliggøre, hvordan låneydelsen på realkreditlånet i et vist omfang modsvarer af besparelser på langtidsplanen (konto 120) samt på vand- og varmtvands-forbrug.

Dion må i samarbejde med Bent Bugge forsøge at skrive en ansøgning sammen til AKB Københavns organisationsbestyrelse, baseret på de senest opdaterede tal, vedr. gennemførelse af energi- og miljøforbedringerne i projekt B og C. Steen udarbejder et oplæg hertil i uge 15, mens Dion via Bent Bugge undersøger tidsfrister for en sådan forårs-ansøgning.

Til beboermødet i maj vil det være godt at få udført en visualisering af de tagintegrerede solceller i gårdtaget, så beboerne kan få et indtryk af, hvordan gården kommer til at tage sig ud efter 2015. Steen tager kontakt til Gaia Solar og/eller Niels Herskind.

Dion arbejder videre med at få registreret timefordelingen på ejendommens samlede elforbrug gennem en hel uge.

Ad 4. Udlejning af værksted

Kælderrummene, der kan indrettes til VVS-værksted, udlejes pr. 1. juni for 5.000 kr. om måneden. Dette års lejeindtægter forventes modregnet i den del af etableringsudgifterne, som Øbro 95 må regne med at afholde. Fra 2015 vil lejeindtægterne blive forøget med 60.000 kr. om året.

Ad 6. Status på konto 116-arbejder i 2014

Dion vil indhente priser på en modernisering af ringeanlæg, opdelt i forskellige delopgaver, for at skabe et beslutningsgrundlag for at vurdere omfanget af en sådan modernisering. Dion skaffer ligeledes et opdateret tilbud på videoovervågning, herunder hvordan der kan etableres en omkostningseffektiv online-overvågning af varmeveksleren.

Ad 7. Forberedelse af ejendomsgennemgang i juni og langtidsplan til 2015-budgetter

Dion fik mandat til inden for en rimelig udgift at inddrage Niels Herskind i en kvalitetssikring af priserne på de forskellige planlagte opgaver i langtidsplanen. Herunder er det vigtigt af hensyn til udarbejdelse af fremtidsbillede og reference, jfr. pkt. 3, at få et overslag over, hvad en samlet udskiftning af taget på gårdsiden kan forventes at koste i 2025-2030, hvis der ikke etableres solceller med nyt undertag i 2015.

Ad 8. Referater på hjemmesiden



Der er opstået IT-tekniske barrierer for at fortsætte det eksisterende system med kodet adgang til visse informationer på hjemmesiden, bl.a. referater og beretninger, men afdelingsbestyrelsen har ikke noget imod, at disse ligger frit fremme, da personfølsomme oplysninger og lign. i forvejen holdes ude af de officielle skriftlige referater fra bestyrelses- og beboermøder.

Ad 9. Evt.

Der var enighed om at kompensere familien Eriksen i BJA 5, 2. sal, der reelt har mistet sit gratis loftsrums pga. den midlertidige afstivning af tagkonstruktionen, ved at fritage familien for at betale leje af det betalte loftsrums i perioden frem til det gratis loftsrums atter er fuldt tilgængeligt.