



Til beboerne i Øbro 95!

Østerbro den 21. februar 2014

Et samlet projekt med solceller/nyt undertag, maling af vinduer mod gaden & udskiftning af tagkviste m.v. samt renovering af vores fordelingsystem for koldt og varmt vand samt køkkenfaldstammer i 2015?

Oplæg til beboermødet 26. februar kl. 19.30 i Beboerlokalet ved vaskeriet

Afdelingsbestyrelsen har på sit møde den 17. februar drøftet de fremtidige større vedligeholdelsesopgaver og etablering af et solcelleanlæg på taget mod både gade- og gårdsiden. Vi står over for et afgørende valg:

1. Enten kan vi forsøge at gennemføre de store vedligeholdelsesopgaver som ét fælles projekt i 2015 sammen med etableringen af solceller & nyt undertag mod gården og lade de samlede netto-udgifter finansiere med et 20- eller 30-årigt realkreditlån og derved udnytte, at renten er ekstraordinært lav i disse år. Det giver os flere år til at betale af på de meget store omkostninger, og vi kan udnytte nogle stordriftsfordele til stillads, indretning af byggeplads m.v.
2. Eller vi kan vælge at gennemføre projekterne hver for sig - Dvs. at vi
 - a. gennemfører maling af vinduer mod gadesiden og udskiftning af kviste på taget m.v. som planlagt i 2016 og finansierer disse opgaver med de penge, som vi allerede har henlagt til dette formål på vores langtidspan,
 - b. tager særskilt stilling til, om vi vil gennemføre et projekt med solceller også på taget mod gården, hvor der skal etableres et nyt undertag, således at solcelleanlæg på både gade- og gårdsiden etableres i løbet af 2015,
 - c. fortsætter med at udskifte de mest trængende stigstreng og faldstammer (hele eller delvise) lidt efter lidt, svarende til de afsatte midler i langtidspanen.

Inden afdelingsbestyrelsen arbejder videre med et af disse alternativer, vil vi gerne høre jeres holdning allerede på beboermødet den 26. februar. For bestyrelsen er der ingen tvivl om, at et samlet projekt i 2015 giver os store fordele, bl.a. et væsentligt bedre system til distribution af koldt og varmt vand. Men et samlet projekt betyder også, at vi fremskynder nogle opgaver, som ellers skal gennemføres i løbet af de næste 12-15 år. Det vil efter bestyrelsens foreløbige grove beregninger medføre en huslejestigning pr. 1. januar 2016 på ca. 13 eller 10 procent, afhængig af om vi vælger et 20- eller 30-årigt realkreditlån.

På beboermødet vil vi gennemgå de 3 store projekter og forsøge at sætte beløb på. Den endelige udgift for os beboere afhænger både af de priser, vi kan hente gennem forpligtende udbud (de nuværende er overslagspriser fra udvalgte leverandører), af vores muligheder for at opnå supplerende tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond til energiforbedrende arbejder og til længden og renteniveauet på det realkreditlån, som skal finansiere projekterne, hvis vi vælger at gennemføre dem som ét samlet projekt.

På beboermødet den 26. februar skal vi ikke tage endelig stilling til, om projekterne skal gennemføres, men alene træffe det principielle valg mellem de to alternativer: "gennemføre ét samlet projekt i 2015" eller "udføre projekterne hver for sig over de næste 12-15 år". På grundlag af en sådan principiel beslutning vil bestyrelsen arbejde for et mere udførligt beslutningsgrundlag til det ordinære beboermøde i maj med en mere præcis vurdering af konsekvenserne for vores husleje.

Den endelige beslutning og omfanget af valgt projekt vil påvirke os alle, og vi håber, at mange af jer vil være med til at drøfte denne meget vigtige beslutning onsdag den 26. februar.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Øbro 95