



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 11. marts 2014

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

Afbud: Benedikte Pio

Ad 1.a: Projekt 2015

For at kunne fastlægge de økonomiske forudsætninger for de enkelte delprojekter og identificere de besparelser, der kan opnås ved at anvende stilladser til flere tidsmæssigt sammenfaldende opgaver, er det nødvendigt at bede arkitekt Niels Herskind fra Byens Tegnestue om at anslå de samlede udgifter til stillads, hvis alle de planlagte opgaver udføres samtidig. Disse stilladsaktiviteter omfatter følgende:

Stillads til udskiftning af tag på gårdsiden ved felterne 1-4, hvor der tænkes placeret solcellemoduler på nyt undertag. Det er bestyrelsens opfattelse, at tagoverdækningen forudsætter, at der opsættes stillads på både gade- og gårdsiden de relevante steder, dvs. at der skal beregnes omkostninger til at opstille bærende stillads på gadesiden samt opstille arbejdsstillads til fjernelse af tagsten og etablering af nyt undertag samt solcellemoduler. Desuden skal der opgøres stilladsudgifter på gårdsiden mod Urbansgade til udskiftning af taghætter (som supplement/alternativ kan der opgives en pris på anvendelse af lift til denne del af taghætte-udskiftningen) samt til kontrolprøver for evt. rådskader på denne del af gårdtaget. Videre skal der anslås udgifter til stillads på gadesiden i Urbansgade, hvorfra der skal etableres solceller. Som sidste punkt i beregningen af stilladsudgifter ønskes en særskilt pris for tilpasning af alle stilladser på gadesiden, så de ikke kun kan anvendes som støtte for tagoverdækning og etablering af solcellemoduler, men også gøres egnet til malerarbejde, renovering af kviste m.v. Når disse skønnede udgifter foreligger, vil Steen via kontakt til Gaia Solar indhente oplysninger om, hvor stor en del af det tidligere fremsatte tilbud på solceller, der omfatter stilladsudgifter.

Der var i bestyrelsen enighed om, at det er afgørende for en konstruktiv diskussion på beboermødet i maj, at der bliver opstillet nogle økonomisk klare fremtidsbilleder, hvor de huslejemæssige konsekvenser af at vælge forskellige løsninger bliver tydeliggjort. De tre delprojekter omfatter følgende:

- A. Maling af vinduer, renovering af kviste m.v. på gadesiden fremrykkes fra 2016 til 2015 for at skabe synergi med det planlagte projekt for solceller. Dette facadeprojekt omfatter følgende delopgaver:

Maling af vinduer som beskrevet i langtidsplanen	2.500.000 kr.
mu 11 Følgearbejder ved udskiftning af zink/bly på kviste	150.000 kr.
mu 12 Eftergang tegl og overstrygning på gadesiden	50.000 kr.
tø 09 Efterisolering af eks. kviste til gadesiden	30.000 kr.
tø 10 Underlag for kvistbeklædninger	120.000 kr.
bl 02 Ny zinkbeklædning på altankviste	225.000 kr.
bl 03 Nye tagbeklædninger til altankviste	262.500 kr.
bl 06 Store zinkhætter fornyes (på gårdsiden)	313.500 kr.



bl 07 Tagrender til gadesiden	140.400 kr.
bp 01 Byggeplads til maling m.v.	120.000 kr.
bp 04 Tillægspris for stillads til maling af vinduer mod gadesiden	613.800 kr.
Samlede forventede håndværkerudgifter til gade-facaderenovering (afrundet)	4.525.000 kr.
Udgifter til rådgivning og uforudsete udgifter (23 % af 4.525.000 kr.)	1.040.750 kr.
Samlede udgifter ekskl. moms	5.565.750 kr.
25 % moms	1.391.438 kr.
Samlede udgifter, ekskl. administration og finansieringsudgifter (afrundet)	7.000.000 kr.
Administration og finansiering	600.000 kr.
Udgifter til realkreditfinansiering	7.600.000 kr.
Årlig ydelse ved 30-årigt lån (ca. 6 % ydelse)	456.000 kr.
Besparelser på konto 120 (henlæggelser til langtidsplanen)	400.000 kr.
Nettoforhøjelse af huslejen fra 1. januar 2016	56.000 kr.

Der er i denne beregning ikke medtaget udgifterne på 490.000 kr. ekskl. rådgivning, uforudsete og moms under "mu 10 – Altan renovering med nyt afløb og tilkoblinger til nedløbsrør ført skjult i murværk". Dion må afklare, om denne opgave skal indarbejdes i facaderenoveringsprojektet, eller om der skal finansieres særskilt over langtidsplanen.

- B. Solcelleprojekt med udskiftning af gårdtaget på 4 felter og etablering af nyt undertag disse steder. Dette projekt omfatter følgende delopgaver (prissætningen har taget udgangspunkt i budgetposter til felt 1 (257,7 m²) og efter sammentælling oprundet til det samlede areal på gårdtaget (436,7 m²)):

mu 01 Nye tagsten på gårdside	20.460 kr.
mu 03 Ryg og gratter	39.000 kr.
tø 01 Nedrivning af eks. tag m.v.	64.000 kr.
tø 04 Etablering af nyt undertag, inkl. spær-forstærkning	340.000 kr.
tø 07 + 08 Efterisolering på gårdsiden	25.000 kr.
bl 04 Omlægninger af gårdkviste	18.800 kr.
bl 05 Tilpasning af gårdkviste	18.800 kr.
bl 08 Tagrender tilpasses til nyt undertag	18.000 kr.
bl 09 Zink-løskant	10.000 kr.



bl 10 Flytning af udluftningshætter m.v.	100.000 kr.
bl 11 Nye inddækningskanter	56.100 kr.
el 01 Omlæsning af diverse svagstrømskabler	20.000 kr.
el 02 Opgradering af belysning i loftsrum	60.000 kr.
bp 01 Solcelleprojektet andel af byggeplads	75.000 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	1.195.160 kr.
Rådgivning og uforudsete (23 %)	274.887 kr.
25 % moms af samlede udgifter	367.512 kr.
I alt inkl. moms	1.837.559 kr.
Afrundet for solcellefelt 1 (257,7 m ²)	1.850.000 kr.
Beregnet udgift for tagfelt 2-4 (179 m ² , svarende til 72 % af 257,7 m ²)	1.332.000 kr.
Forventede udgifter til ekstra tagudskiftning i felt 2	75.000 kr.
I alt udgifter til nyt undertag med følgearbejder og særligt stillads (afrundet)	3.250.000 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.
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)	7.000.000 kr.
Forventet BLF-tilskud (3.334.600 kr. bevilget + 1 mio. kr. nyt tilskud)	4.334.600 kr.
Rest til egenfinansiering	2.665.400 kr.
Årlig ydelse på 30-årig realkreditlån (6 %) afrundet	160.000 kr.
Besparelse på solcelleanlæggets elproduktion (92.362 kWh a 2,25 kr.)	205.000 kr.
Årligt overskud på 30-årig finansiering	45.000 kr.



Der er ikke indregnet udgifter til forstærkning af spær (sc 01) og udvekslinger for paneler (sc 02) på i alt 207.000 kr. (ekskl. rådgivning, uforudsete udgifter og moms), da opgørelsen af disse budgetposter forudsætter opklarende drøftelser med COWI og Gaia Solar.

NB! Både facaderenoveringen og solcelleprojektet kan først beregnes mere præcist, når vi kender Niels Herskinds overslag over de samlede stilladsudgifter og disse udgifters fordeling på de to delprojekter.

- C. Vandprojektet går ud på at forny det samlede fordelingssystem for koldt og varmt brugsvand (stigstreng, hovedstreng (med størst mulig isolering), køkken- og toilet-faldstammer og nye armaturer, men ikke nye badeværelses-faldstammer. Det skal over for beboerne præciseres i beretning og oplæg til beboermødet i maj, at de beboere, der har disse rørføringer som skjulte rør, selv kommer til at bekoste retablering af inddækninger, f.eks. betalt over den indvendige vedligeholdelseskonto

På grundlag af Niels Herskinds økonomiske opstilling fra 29.11.2013 kan håndværkerudgifter, rådgivning og uforudsete udgifter til vandprojektet, inkl. nye armaturer opgøres til ca. 10 mio. kr. Det forventes, at der i kraft af de varme- og vandbesparende elementer i vandprojektet kan opnås tilskud fra afdelingens egne BLF-trækningsretsmidler, der kan opgøres til ca. 1,25 mio. kr., når vi trækker på de næste 5 års midler. Med forventede udgifter til byggeadministration og lånefinansiering på 850.000 kr. kan de samlede udgifter, der skal realkreditfinansieres opgøres til 9,6 mio. kr. Med et 30-årigt lån vil de årlige ydelser blive

	576.000 kr.
Forventede besparelser på konto 120 (henlæggelser til langtidsplanen)	400.000 kr.
Forventede årlige besparelser på vand-vedligeholdelse (konto 115 + 116)	100.000 kr.
Forventede vandbesparelser 10 % (en tredjedel af leverandørens vurdering)	40.000 kr.
Forventede varmebesparelser 5 % (forsigtigt anslået)	50.000 kr.
Samlede forventede besparelser	590.000 kr.
Forventet overskud på driftsbudgettet fra 1. januar 2016	14.000 kr.

Opsummering af de foreløbige og usikre beregninger på de huslejemæssige konsekvenser:

Facaderenoveringsprojektet (merudgift)	56.000 kr.
Solcelleprojekt med nyt undertag (mindre udgift)	45.000 kr.
Vandprojektet (mindre udgift)	14.000 kr.
Forventede driftsbesparelser	59.000 kr.
Forventet resultat af de 3 delprojekter som samlet projekt i 2015:	÷ 3.000 kr.

Foruden disse 3 delprojekter udestår en opgørelse af udgifterne til udbedring af rådskaderne, der indtil videre er holdt ude af gårdrenoveringsprojektet fra 2013. Disse udgifter kan foreløbig opgøres til følgende:



Rådgivning v/arkitekt Niels Herskind fra Byens Tegnestue (jfr. regnskabsudkast moms)	356.313 kr. (inkl.)
Håndværkerudgifter afholdt i 2013 (moms)	417.575 kr. (inkl.)
Udbedring af rådskader i modsat ende af JEG-gårdtaget	200.000 kr. (ekskl. moms)
Ommuringer af murkrone ved rådskader	122.500 kr. (ekskl. moms)
Kontrolåbninger tagfod for råd	40.000 kr. (ekskl. moms)
I alt, inkl. rådgivning, uforudsete udgifter og moms	557.343 kr.
Samlede afholdte og forventede fremtidige udgifter til rådskader	1.330.000 kr. (afrundet)
Forventede udgifter til administration og lånefinansiering (ca. 8,5 %)	115.000 kr. (afrundet)
I alt til realkreditfinansiering i kombination med gade-facaderen.	1.445.000 kr.
Årlig forøgelse af låneydelse ved 30-årigt realkreditlån	86.700 kr.
Besparelse på de 3 delprojekter	3.000 kr.
Samlet forventet nettoeffekt på huslejen pr. 1. januar 2016	83.700 kr.

Svarende til en ekstra husleje-forhøjelse på ca. 1,3 % i forhold til 2014-huslejeniveauet. Det skal dog siges, at en del af de forventede indtægter fra solcelleanlæggets elproduktion ikke kommer det fælles driftsbudget til gode, men bliver en besparelse på beboernes private elregninger.

Endelig skal det tages i betragtning, at vi ved at etablere nyt undertag på de 4 felter, hvor der placeres solcellemoduler på taget mod gården på forhånd finansierer en væsentlig del af udgifterne til renovering af denne del af taget, der formentlig skal gennemføres inden for de næste 10 år og derfor bør optages i den langtidspan, der skal udarbejdes i forbindelse med Budget 2015.

Hvis omkostningerne til finansiering, dvs. de samlede bruttoudgifter fratrukket forventede tilskud fra Landsbyggefonden, på i alt 21.310.000 kr. som alternativ bliver finansieret med 20-årige realkreditlån, kan den årlige ydelse opgøres til 1.811.350 kr. (8,5 %). Med fradrag af forventede besparelser indebærer det en nettoforøgelse af driftsbudgettet på 616.350 kr., svarende til en stigning på knap 9,6 %.

Herudover står fortsat tilbage at regne på alternativet, nemlig ikke at ændre strategien, dvs. afskrive udgifterne til rådskader, fortsætte med at reparere på vandsystemet, gennemføre facaderenoveringen i 2016 og afskrive de foreløbige udgifter til solcelleprojektet helt eller delvis (afhængig af om AKB Københavns organisationsbestyrelse mener, at forudsætningerne for solcelleprojektet er ændret så dramatisk, at vi der berettiget til et tilskud fra dispositionsfonden.

Ad 1.b: Foreløbige spørgsmål til 2013-regnskabet:

På baggrund af en meget hurtig gennemgang af det foreløbige udkast til regnskab for 2013 ønskede bestyrelsen at få KAB's økonomiafdeling til at kommentere/besvare følgende uklarheder/fejle:



Konto 134 (Ydelse hjemfald): KAB har pålagt afdelingen at betale 135.888 kr., selv om der var budgetteret med 123.000 kr. og i 2013 (under behandlingen af 2014-budgettet) indgået en aftale om, at der i 2014 kun skal betales 100.000 kr., da Øbro 95 allerede pr. 1. januar 2013 havde opsamlet en overskydende betaling af hjemfaldsydelse på 62.666 kr. Regnskabsposten ønskes som minimum sat ned til de budgetterede 123.000 kr. og helst reduceret til 100.000 kr. Bestyrelsen ønsker også en forklaring på denne regnskabsmæssige postering.

Konto 202 (Renter): Der ønskes en forklaring på, at Øbro 95's renteindtægter er reduceret til et beløb, der kun er ca. 35 % af det budgetterede, selv om Øbro 95's mellemregning med KAB ultimo 2013 kun er reduceret til 61 % af beløbet pr. 1. januar 2013.

I note 14 er der under forbedringsarbejder "Solcelleanlæg på tag" hensat et beløb til "projektering, arkitekt", der ikke har med solceller at gøre, men formentlig stammer fra rådgivning i forbindelse med råds-kade. I samme opgørelse af forbedringsarbejder er der fratrukket et beløb på 269.625 kr. til "forundersøgelser". Hvor stammer denne postering fra?

I note 15 "Bygningsskaderenovering m.v." er de foreløbige udgifter til udbedring af råds-kader på tag placeret under "Solcelleanlæg på tag", hvor de ikke hører hjemme. Både arkitekturrådgivning og disse håndværkerudgifter bør samles under en fælles postering som "Råds-kade" eller "Bygningsskaderenovering m.v."

Bestyrelsen forbeholder sig at stille yderligere spørgsmål, når disse er besvaret/kommenteret, og der foreligger et endeligt revideret forslag til regnskab.

Ad 2: Udleje af værksted til blikkenslager fra Kanslergården

Dion har fået et tilbud fra blikkenslageren om at leje de ikke særligt benyttede værkstedslokaler for 60.000 kr. om året. Blikkenslageren vil selv bekoste alle nødvendige istandsættelsesudgifter.

Ad 3: Status på filmoptagelser i ejendommen

Dion har opgjort udgifter til omlægning af fliser til 7.500 kr., og produktionsselskabet har indvilliget i at betale disse omkostninger. KAB's juridiske afdeling fraråder at starte en formel advarsels-sag mod de 4 familier, der uden om ejendomskontoret havde indgået en udlejningsaftale med filmproduktions-selskabet. Problematikken beskrives i beretningen til maj-mødet for at skabe grundlag for en beboermøde-beslutning om, at den slags udlejningsaftaler/samarbejdsaftaler kun kan indgås efter en positiv respons fra Ejendomskontoret på en konkret ansøgning.

Ad 4 + 5: Disse punkter blev udskudt til næste møde

Ad 6: Eventuelt:

Da 15. april pga. påskeferie er en dårlig mødedato, var der enighed blandt de fremmødte om at fastsætte mødet med regnskabsgennemgang til den 1. april.

Efterfølgende har Benedikte Pio meddelt, at hun pga. ændrede arbejdsmæssige forhold ikke længere kan deltage i bestyrelsesarbejde i fuldt omfang og derfor ikke ønsker at forsætte som bestyrelsesmedlem