

Afdelingsbestyrelsens beretning til budget-beboermødet tirsdag den 29. september 2015 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet om budget 2016 tirsdag den 29. september kl. 19.30 i beboerrummet ved siden af vaskeriet.

Budget 2016: Projekt 2015-stigningen udsat til senere

I det budgetforslag, som bestyrelsen fremlægger til diskussion og godkendelse på beboermødet, er der regnet med en husleje-forhøjelse på 104.000 kr., svarende til 1,83 %, lidt lavere end i dette års budget. Vi havde i forbindelse med det ekstraordinære beboermøde i februar om Projekt 2015 lagt op til, at det nye budget for 2016 skulle have indregnet de økonomiske konsekvenser af den omfattende reovering. Men da AKB Københavns bestyrelse hidtil har nægtet at give os mulighed for at optage et forhåndslån for at få større sikkerhed for renteniveauet og dermed den huslejemæssige konsekvens af Projekt 2015, kan vi på nuværende tidspunkt ikke fastlægge ydelserne på det 30-årige lån, der skal finansiere hovedparten af omkostningerne.

Afdelingsbestyrelsen har derfor besluttet at indstille til september-beboermødet, at vi i første omgang med virkning fra 1. januar 2016 vedtager et traditionelt driftsbudget, hvor vi slet ikke indregner konsekvenserne af Projekt 2015, hverken ydelsen på realkreditlånet eller de forventede besparelser på el, vand og varme. Når Projekt 2015 er afsluttet en gang i 2016, bygge-regnskabet er udarbejdet, revideret og godkendt, og der er optaget et realkreditlån, vil bestyrelsen udsende et nyt budgetforslag. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt for afdelingsbestyrelsen at vurdere, hvornår det kan ske.

Budget 2016: En stigning på 1,83 %

Den samlede udgiftsstigning på 104.000 kr. dækker over udsving på flere poster, der både går i retning af flere udgifter og lavere omkostninger. De såkaldt "offentlige og andre faste udgifter", der langt fra er faste, men som regel stiger år for år, forventes at blive 100.000 kr. højere i 2016 end i år. Det er ikke mindst stigende ejendomsskatter i form af grundskyld, der koster på budgetter, nemlig 36.000 kr., svarende til ca. 6,6 % stigning. Det skyldes, at vores grundværdi er vurderet til et beløb, der overskrider, hvad vi p.t. betaler for, og lovgivningen har lagt et loft på maksimalt 7 % om året. Vi må derfor regne med, at denne post også stiger tilsvarende i de kommende år.

Der er afsat 14.000 kr. ekstra til målerpasning, og det dækker over en forventet udgift til administration af det kommende elfordelingsregnskab (læs mere nedenfor under Projekt 2015).

Den anden store post, der trækker huslejestigningen i vejret, er forventningen til renteindtægter, der er reduceret med 44.000 kr. Det hænger sammen med, at vi i forbindelse med Projekt 2015 trækker 4 mio. kr. ud af langtidspanen til at finansiere maling af vinduer på gadesiden. Til gengæld har vi en afskrivning på overskuddet fra 2014 at gøre godt med, i alt 53.000 kr., som vi også får glæde af de næste år.

På den månedlige huslejeopkrævning bliver den samlede stigning noget mindre end de 1,83 %, idet vi nu er færdig med den 10-årige afskrivning på kabellægningen af Øbro 95. Det sparer os for i alt 39.000 kr. Vi indstiller til uændret a conto-betaling for varme, indtil vi har overblik over HOFOR's 2016-priser og effekten af Projekt 2015. Den samlede stigning i den månedlige betaling bliver dermed på knap 1 %.

Status for Projekt 2015

Vi er med en vis forsinkelse kommet i gang med første fase af Projekt 2015, der omfatter opgangene i Borgmester Jensens Allé, og stillads er på vej op til fase 2. Som nævnt i NOVA5's nyhedsbrev er der konstateret bly i mindre mængder i glasuren på de sorte tagsten, og da Arbejdstilsynet stiller skrappe krav til håndtering af bly, har entreprenøren været nødt til at tage særlige forholdsregler i form af masker, beskyttelsesdragt og håndtering af affald. Tilsvarende er der formodning om, at bønningssamlinger i vandrør kan indeholde asbest, der skal håndteres på nogenlunde samme niveau. Det koster både på tidsplanen og på omkostningerne. Der holdes næste følgegruppemøde med

deltagelse af afdelingsbestyrelsen om eftermiddagen umiddelbart inden beboermødet. Afdelingsformand Søren Holm vil derfor kunne give jer det seneste nyt om Projekt 2015 i sin mundtlige beretning.

Det har vist sig, at vandrør (stigstreng) og faldstammer i flere lejligheder i fase 1 er blevet afskærmet med en fast installation i strid med de gældende regler. Afdelingsbestyrelsen har derfor aftalt med entreprenøren, at disse inddækninger nedtages så skånsomt som praktisk muligt og genopsættes efter udskiftning af vandinstallationerne. Hvis de berørte beboere gerne vil genopsætte fliser, tapet eller male og lignende, må hver enkelt beboer selv sørge herfor. Udgiften hertil kan finansieres over den enkelte boligs vedligeholdelseskonto, hvis der er penge på kontoen.

Som en del af Projekt 2015 opsættes solceller på det nye tag ind mod gården og på taget mod Jakob Erlandsens Gade og Urbansgade. Vi har efter knap 5 måneders sagsbehandlingstid fået bevilget et såkaldt "forhøjet PSO-bidrag" på 1,02 kr./kWh i 10 år for den del af solcellernes elproduktion, som vi ikke selv kan bruge i den time, den bliver produceret, og som vi derfor skal sælge via det offentlige elnet. Det forudsætter dog, at vi kan sætte solcelleanlægget i drift helt eller delvis inden årets udgang. Det arbejder entreprenøren hårdt på. Hvis vi ikke når det, nedsættes betalingen til 88 øre/kWh.

Solcellerne vil i store dele af året producere mere time for time end vores fælles elforbrug, og vi ønsker derfor også at dække beboernes private elforbrug i størst muligt omfang. Det forudsætter, at hver enkelt beboer aktivt melder sig ind i Øbro 95's fælles elforsyning. Der er ikke opnået praktiske erfaringer med denne type forsyning, der blev gjort mulig med en lovændring i sommeren 2013, og afdelingsbestyrelsen arbejder derfor tæt sammen med KAB's administration om at finde den mest rationelle og omkostningseffektive metode til registrering og håndtering af beboernes private elforbrug. Københavns kommune har givet en bevilling til AKB København på 470.000 kr. til udvikling af en metode til denne håndtering, og KAB vil snarest gå i gang med at undersøge den praktiske gennemførelse.

Fælles elfregning for beboerne i Øbro 95

Da reglerne for betaling for elforbrug bliver ændret afgørende pr. 1. april 2016, indstiller afdelingsbestyrelsen, at vi først inddrager beboernes private elforbrug fra dette tidspunkt. Den såkaldte "engros-model" betyder, at elforbrugerne fra 1. april 2016 kun modtager én regning, nemlig fra elhandelselskabet, og ikke en supplerende regning fra elnetselskabet. I vores tilfælde bliver det KAB, der udsender denne regning, og det vil formentlig ske sammen med huslejen efter nogenlunde samme retningslinjer som opkrævning for brug af beboervaskeriet.

Når KAB har fået udformet de nærmere vilkår, vil Ejendomskontoret og bestyrelsen indsamle tilmeldinger til den fælles elforsyning, så vi er klar i god tid inden 1. april 2016.

Ændret vedligeholdelsesreglement

AKB København har besluttet, at alle selskabets boligafdelinger skal justere deres vedligeholdelsesreglement, og bestyrelsens forslag til nyt reglement vedhæftes denne beretning. Det er lykkedes vores Ejendomskontor v/Dion at sikre, at vi fortsat kan stille krav om at fastholde stuk, fodpaneler og andre særlige kvaliteter i vores lejligheder, ligesom vi kan kræve retablering, hvis gulve bliver malet over.

Der er indført en ændring i vedligeholdelsesreglementet som en konsekvens af ændret lovgivning. I fremtiden er det beboernes egen opgave at sørge for at holde låse på hoved- og køkkendøre i forsvarlig stand. Hertil kan der ikke bruges penge fra vedligeholdelseskontoen.

Det er omsider lykkedes os at få Københavns kommune til at godkende, at vi kan modernisere badeværelser og køkkener for op til 250.000 kr. pr. rum, finansieret med realkreditlån, der har sikkerhed i ejendommens friværddi. Det betyder, at gælden knyttes til lejligheden og ikke til beboerne.

Vi ses tirsdag den 29. september i beboerlokalet ved vaskeriet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen