

Til beboerne i Øbro 95!

Ekstraordinært beboermøde mandag den 23. februar kl. 19.30: Bestyrelsens forslag til gennemførelse af Projekt 2015

Siden det ordinære beboermøde i september 2014 har bestyrelsen i samarbejde med KAB og en gruppe rådgivere arbejdet på at kunne fremlægge et samlet, gennearbejdet forslag til gennemførelse af Projekt 2015 efter de retningslinjer, som er blevet drøftet på beboermøderne i de seneste år. Rådgiverne ledes af arkitektfirmaet NOVA5 og består desuden af ingeniørfirmaerne Henrik Larsen og Jørgen Nielsen.

Konsekvensen: De samlede boligudgifter (husleje, varme og el) stiger med ca. 6,5 % i 2016

Projekt 2015 omfatter en lang række arbejder, som det efter bestyrelsens opfattelse vil være fordelagtigt at gennemføre netop nu i 2015, fordi det er muligt at finansiere hovedparten af arbejderne med 30-årige realkreditlån til en meget lav rente, ligesom vi har opnået tilsagn om tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond på over 6 mio. kr. Alligevel vil Projekt 2015 efter de foreløbige beregninger medføre en stigning i vores samlede udgifter til husleje, varme og el på ca. 6,5 %.

Den årlige ydelse på realkreditlånet ventes at blive på 1.230.000 kr., men herfra kan vi trække en række besparelser, der i alt løber op i 712.000 kr. Disse besparelser fordeler sig med 560.000 kr. på driftsbudgettet, 102.000 kr. på beboernes individuelle udgifter til el og 50.000 kr. på beboernes varmeregning. Det vil betyde, at når vi til efteråret skal behandle bestyrelsens forslag til budget for 2016, vil budgettet indeholde en ekstraordinær stigning på 670.000 kr., svarende til lidt over 10 %, ud over de normale driftsstigninger på ca. 2 %. Til gengæld vil beboernes udgifter til el og varme blive 152.000 kr. lavere.

De samlede omkostninger til Projekt 2015 er i bestyrelsens forslag blevet væsentligt højere end anslået sidste år. Det skyldes, at vi nu bygger budgettet på en omfattende registrering af ejendommens samlede tilstand, som har ført til, at rådgiverne foreslår (anbefaler) en række ekstra arbejder, som det vil være hensigtsmæssigt at gennemføre, når vi alligevel er i gang med så omfattende ændringer på ejendommen. Disse ekstraarbejder bliver gennemgået nærmere senere i dette oplæg.

Mandat til bestyrelsen

Bestyrelsen understreger, at selv om de foreslåede arbejder er blevet prissat så godt som muligt, er der stadig tale om budgetterede udgifter, og at vi først får et mere præcist overblik over de samlede omkostninger, når der har været gennemført udbud, hvor udvalgte hovedentreprenører og solcelleleverandører skal afgive bindende priser. Hertil kommer, at der undervejs i projektet kan vise sig behov for at gennemføre flere eller færre arbejder. Vi har forsøgt at tage højde for denne situation ved at afsætte et passende beløb til uforudsete udgifter, ligesom rådgiverne i deres prissætning har medtaget udgifter til arbejder, som ikke nødvendigvis skal gennemføres.

Bestyrelsen foreslår på den baggrund, at **"det ekstraordinære beboermøde giver bestyrelsen mandat til at sætte projektet i gang, hvis udbuddet i april resulterer i omkostninger, der vil forøge beboernes samlede udgifter til husleje, varme og el med højst 8 % fra 1. januar 2016. Hvis priserne bliver højere, må bestyrelsen beskære projektet, så de samlede projektudgifter ikke kommer til at overstige 35,8 mio. kr."**

Store fordele for beboerne

Til gengæld for denne ekstraordinære huslejestigning vil Projekt 2015 betyde, at Øbro 95 bliver fremtidssikret på den måde,

- at hele vores oprindelige vandforsyning fra 1929 bliver totalt fornyet, så vi får en langt bedre komfort med stabil forsyning med varmt og koldt vand,
- at vi udnytter det store tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond på næsten 5 mio. kr. til at etablere solceller, der kan levere omkring en tredjedel af ejendommens samlede elforbrug i de næste ca. 30 år,
- at vi forebygger, at vi allerede fra 2016 skal henlægge et meget stort årligt beløb til vores langtidsplan (Konto 116/120) for at få råd til at udskifte taget uden tilskud, når det bliver absolut nødvendigt,
- at vi gennemfører nogle yderligere energibesparelser, der reducerer kuldegener fra køkken- og hovedtrapper,
- at vi sikrer Øbro 95 bedre mod oversvømmelseskader fra kommende skybrud,
- at de råds-kader på taget, der allerede er registreret, og evt. nye, der er skjult i tagkonstruktionen, bliver opdaget og udbedret,
- at vi kan gennemføre den planlagte 2016-renovering af gadefacaden med maling af vinduer, udbedring af kviste m.v. væsentligt billigere i det samlede Projekt 2015, og
- at en række svagheder i facaden mod gaden bliver udbedret, så vi forebygger indtrængen af regn, kondens på vinduer m.v.

Også husleje-forhøjelser ved et nej til Projekt 2015

Det har ikke været muligt for bestyrelsen på det foreliggende grundlag at opgøre de omkostninger, der er forbundet med at sige nej til at gennemføre Projekt 2015, men vi vurderer, at det i løbet af få år formentlig vil medføre en større huslejestigning end ved at gennemføre Projekt 2015. Det skyldes, at vi i så fald skal betale omkostninger til bl.a. råds-kader på taget og til projektering af solcelleanlægget, som vi allerede har afholdt, ligesom vi fra 2016 ville skulle spare op til et nyt tag mod gården uden tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond. Desuden ville vi fortsat have store problemer med vandforsyningen og store udgifter til løbende reparationer.

De nye tal sammenlignet med tal fra beboermødet i maj

I bestyrelsens beretning til beboermødet den 21. maj 2014 benyttede vi nogle hovedtal, som vi i nedenstående tabel sammenligner med de nyeste tal, som bygger på rådgivernes registreringer, foreløbige analyser og konkrete forslag:

	21. maj 2014	23. februar 2015
Samlede omkostninger	25.925.000 kr.	33.500.000 kr.
Tilskud fra Landsbyggefonden	6.075.000 kr.	6.075.000 kr.
Finansiering fra Konto 120		4.000.000 kr.
I alt til realkreditfinansiering	19.850.000 kr.	23.425.000 kr.
Årlig ydelse på 30-årigt lån (4,5 % i effektiv rente)	1.191.000 kr.	
Årlig ydelse på 30-årigt lån (3,25 % i effektiv rente)		1.230.000 kr.

Forventede besparelser:	21. maj 2014	23. februar 2015
Vinduesmaling (Konto 120)	400.000 kr.	
Stigstrengene m.v. (Konto 120)	300.000 kr.	390.000 kr.
Besparelser på elindkøb (solceller)	205.000 kr.	
Besparelser på fælles elforbrug (konto 111.9)		120.000 kr.
Mindre udgifter på beboernes elregninger (individuel)		102.000 kr.
Øvrige besparelser (vand, varme og vedligeholdelse)	190.000 kr.	100.000 kr.
Samlede besparelser/indtægter	1.095.000 kr.	712.000 kr.
Samlet stigning til husleje, el og varme	96.000 kr.	518.000 kr.

96.000 kr. svarer til ca. 1,2 % pr. 1. januar 2016, mens 518.000 kr. svarer til ca. 6,5 % pr. 1. januar 2016.

De samlede udgifter til husleje, varme og el er beregnet til ca. 8 mio. kr. i 2015

Derfor er Projekt 2015 blevet dyrere

Baggrunden for denne kraftige stigning er, at rådgivernes anbefaling omfatter følgende ekstra arbejder:

Renovering af altanbunde	775.000 kr.
Udskiftning til energiruder på hoved- og køkkentrapper	1.350.000 kr.
Miljøsanering af bly i maling (afsat beløb)	650.000 kr.
Nye udvendige nedløb på gadesiden (klimasikring)	1.200.000 kr.
Nye tagrender	275.000 kr.
Nyt tag på hele gårdsiden, inkl. nyt undertag og samlet stillads (Stilladsudgiften er beregnet til ca. 3,5 mio. kr.)	4.075.000 kr.
Samlede ekstraarbejder/merudgifter	8.325.000 kr.

Når den beregnede konsekvens for huslejen er vokset så meget, hænger det desuden sammen med, at KAB med henvisning til almenboligloven ikke mener, at det er lovligt at realkreditfinansiere udgifter til maling af vinduer, istandsættelse af kviste m.v. Derfor er 4 mio. kr. trukket fra realkreditfinansieringen og i stedet lagt ind som en slags "besparelse". Det betyder i praksis, at de 4 mio. kr. skal afskrives over 16 år i stedet for 30 år. Det er en holdning, som bestyrelsen ikke kan anfægte, selv om det økonomisk ville have været mere fordelagtigt at finansiere de 4 mio. kr. med realkreditlån.

Fra dette beløb kan trækkes nogle besparelser på moderniseringen af vandforsyningen, ligesom det aktuelle renteniveau er lavere end i maj 2014.

Nogle af disse anbefalede arbejder og beregnede udgifter er endnu usikre, og der har pga. den pressede tidsplan for forberedelsen af beboermødet ikke været tid til en mere nøjagtig beregning af besparelsen ved efterisolering af rørføringer for varmt vand, energiglas i opgangene m.v. Sådanne mulige besparelser er derfor ikke medtaget i de samlede økonomiske overslag.

Det sker på beboermødet

På beboermødet vil rådgivernes teamleder Lars Vind Scheerer fra NOVA5 gennemgå hovedpunkterne i de foreslåede arbejder. Bestyrelsen har fra rådgiverne modtaget et omfattende notat med registreringer af vedligeholdelsesbehovet på facadens enkelte dele, en vurdering af vandforsyningens aktuelle tilstand med en beskrivelse af de konkrete forslag til forbedringer samt en kort beskrivelse af solcelle-installationen. Repræsentanter fra alle tre rådgiverfirmaer vil være til stede under beboermødet og står til rådighed for besvarelse af spørgsmål på mødet. De tre notater kan desuden downloades fra Øbro 95's hjemmeside sammen med NOVA5's visualiseringer af forslaget til solcelle-installation.

Desuden vil projektleder Lisbeth Dam Larsen fra KAB gennemgå de økonomiske beregninger, der ligger til grund for opgørelsen af den forventede konsekvens for huslejen. **Af dette materiale, der er vedlagt som bilag, fremgår, at huslejekonsekvensen vil være betydeligt større end angivet af bestyrelsen. Det hænger sammen med, at KAB af formelle grunde ikke kan medtage forskellige af de besparelser, som bestyrelsen regner med.** Bestyrelsen vil supplere denne økonomiske gennemgang med sine vurderinger. Endelig vil bestyrelsens formand Søren Holm forelægge det afstemningstema, der er gengivet på side 1.

Under forberedelserne til Projekt 2015 har KAB kraftigt anbefalet bestyrelsen at inddrage muligheden for at etablere individuelle altaner, fordi der kan opnås betydelige besparelser for den enkelte interesserede beboer med det eksisterende stillads. Bestyrelsen har understreget, at vi ikke betragter dette tema som relevant for diskussionen den 23. februar, og at vi tidligst ønsker en fornyet diskussion heraf på det ordinære beboermøde til maj, hvis der er interesse for det. Kommunens holdning til altaner mod gadesiden er i øvrigt så restriktiv, at bestyrelsen ikke kan anbefale, at emnet tages op foreløbig.

Solcelleanlægget medfører ny fælles elforsyning

Etableringen af solcelleanlægget på de foreslåede vilkår betyder, at Øbro 95 skal overgå til fælles elforsyning for de beboere, der ønsker at få del i solcelleanlæggets elproduktion. Det indebærer betydelige besparelser på udgiften til netabonnement og målerleje hos DONG Energy og åbner desuden for fordelagtige indkøb på elmarkedet, når elforbruget i Øbro 95 kan afregnes på timebasis.

Det er bestyrelsens ønske, at solcelleanlæggets elproduktion i første række skal gå til at dække ejendommens fælles elforbrug, mens den øvrige produktion fordeles på de beboere, der er med i den fælles elforsyning. Det er bestyrelsens forventning, at vi til beboermødet i maj kan fremlægge et detaljeret forslag til, hvordan en sådan fælles elforsyning kan administreres, og hvilke økonomiske konsekvenser det vil få for de beboere, der vælger at gå med, og de beboere der ønsker at blive hos DONG Energy eller et andet elselskab.

Bestyrelsen vil kraftigt opfordre alle beboere til at møde frem og deltage i diskussionen og beslutningen om Projekt 2015, da forslaget er det mest vidtgående, der har været sat til beslutning i flere årtier, og afgørelsen på mødet den 23. februar vil få meget stor betydning for fremtiden i Øbro 95.

Hver husstand har 2 stemmer på mødet, og der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

På gensyn på mandag kl. 19.30 i beboerlokalet ved vaskeriet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Øbro 95