

Afdelingsbestyrelsens beretning til budget-beboermødet tirsdag den 20. september 2015 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet om budget 2017 tirsdag den 20. september kl. 19.30 i beboerrummet ved siden af vaskeriet.

Budget 2017: Netto-stigning på ca. 1 %

I det budgetforslag, som bestyrelsen fremlægger til diskussion og godkendelse på beboermødet, er der regnet med en husleje-forhøjelse på 73.000 kr., svarende til ca. 1 %. Stigningen har kunnet holdes på dette forholdsvis lave niveau, selv om vi afsætter 75.000 kr. mere på langtidspanen for fremtidige vedligeholdelsesudgifter. Det skyldes især, at den årlige ydelse på realkreditlånet har vist sig at blive 87.000 kr. lavere end skønnet i foråret, da vi varslede huslejestigning pr. 1. juni. Vi har desuden besluttet at nedsætte vores betaling til indfrielse af hjemfalds-lånet fra 100.000 kr. til 80.000 kr., fordi vi i flere år har indbetalt mere end de faktiske ydelser. Det hænger sammen med det aktuelt meget lave renteniveau, hvor den faktiske betaling er på 90.000 kr. Pr. 31. december 2015 havde vi en opsamlet overbetaling på 128.000 kr.

Også posten el til fælles forbrug er sat ned i forhold til budgettet fra 1. juni. Efter at solcelleanlægget er sat i drift, og vi har fået de første målinger samt tilbud på levering af el fra Energi Danmark vurderer bestyrelsen, at det er forsvarligt at budgettere med en årlig udgift på 50.000 kr. I den afregningsmodel, som vi vedtog på beboermødet i maj, vil vores fælles elforbrug måned for måned blive dækket som det første af solcelleproduktionen, og først derefter bliver et evt. produktionsoverskud fordelt på beboernes individuelle forbrug.

Ejendomskontorets registreringer af forbruget i sommermånederne tyder også på, at vi opnår en pæn besparelse på forbruget af vand, varmt vand og fjernvarmeforbrug til varmt vand efter moderniseringen af vores vandforsyning. Derfor har vi nedsat udgiften til vand med 15.000 kr. – en meget forsigtig budgettering. Det er endnu for tidligt at vurdere effekten på vores forbrug til rumopvarmning, da varmesæsonen først starter i slutningen af september.

Det er bestyrelsens vurdering, at vores samlede varmeforbrug bliver reduceret med 5-10%, fordi der i Projekt 2015 er gennemført en række isoleringsarbejder, der reducerer varmetab fra distribution af varmt vand og varme i ejendommen. Det kan vi forhåbentlig registrere de første resultater af, når varmeregnskabet for 2016 ligger klar i foråret 2017. Men da vores varmeforsyningsselskab HOFOR planlægger at ændre vores varmeforsyning fra damp til hedt vand i 2017 eller 2018, og vores priser bliver ændret i den forbindelse, finder bestyrelsen det mest hensigtsmæssigt ikke at ændre a conto-betalingerne pr. 1. januar 2017. De beboere, der har betalt markant for meget i 2016, vil udover tilbagebetaling i foråret få reguleret deres a conto-betaling for resten af 2017.

Kirsten Zobel har indsendt et forslag, som er vedhæftet beretningen, om, at afdelingsmødet tager stilling til, hvad der kan gøres ved udsigten til lavere temperaturer på toiletter/gæstetoiletter, der er uden radiator. Efter at rør til fremføring af varmt vand er isoleret, er der udsigt til, at rumtemperaturen falder. Det er bestyrelsens vurdering, at problemet er størst i de ca. 25 toiletter, der ikke grænser op til en radiator i et naborum. På beboermødet den 20. september vil bestyrelsen komme med sit forslag til, hvordan denne nye udfordring løses bedst teknisk og økonomisk.

Projekt 2015

Projekt 2015 blev officielt afsluttet i juni måned, selv om stilladsfirmaet var utrolig længe om at få stilladset pillet ned. Nu venter vi på færdiggørelsen af byggeregnskabet, ligesom vi samler op på de mangler, der skal udbedres i forbindelse med den 1 års gennemgang, der foretages ved alle større renoveringer. Vi opfordrer alle, der synes, at der er mangler i de udførte arbejder i jeres lejlighed, til at give Ejendomskontoret besked herom hurtigst muligt, så vi får en samlet registrering.

Som led i Projekt 2015 er vi overgået til en fælles elforsyning, som varetages af Øbro 95. KAB har indgået en ret fordelagtig aftale med elhandelselskabet Energi Danmark, som i forvejen har leverancen af al el til fælles forbrug i alle de KAB-administrerede boligafdelinger. Vi har fået en pris på ca. 20 øre for el, der er certificeret miljøvenlig, dvs. uden udledning af CO₂, fordi elproduktionen sker på vindmøller, vandkraftværker og solcelleanlæg. Til de 20 øre skal lægges en hel masse forskellige udgifter til netselskab, Energinet.dk, skatter, afgifter, moms m.v., så den faktiske forbrugerpris kommer til at ligge på ca. 2 kr./kWh. Det er ca. 5-10 % lavere end den pris, som de fleste af os betalte tidligere. Hertil kommer, at vi hver især kommer til at spare abonnementsbetaling til netselskabet, fordi vi er blevet én stor elkunde i stedet for flere små kunder.

Da Øbro 95 er en af de første boligejendomme, der i forbindelse med etablering af solcelleanlæg er overgået fra individuel afregning med elleverandøren til fælles elforsyning fra boligafdelingen, er der opstået visse udfordringer. Det formelle regelsæt er endnu ikke helt på plads, en række lokale elselskaber har ikke fået tilpasset deres IT-systemer til Energinet.dk's såkaldte DataHub, og sagsbehandlingstiden hos Energinet.dk trækker ud. Til gengæld har det vist sig, at vores afregningsmodel for beboernes individuelle elforbrug godt kan indpasses i KAB's IT-system – ikke mindst takket være en stor og ihærdig indsats af Dion Madsen. Den nye månedlige opkrævning er startet 1. september og vil første gang vise sig på huslejeopkrævningen for november måned.

For at skabe den bedst mulige overgang til det nye afregningssystem har bestyrelsen besluttet, at beboernes private elforbrug i juli og august måned betales som en del af Projekt 2015. På den måde vil de beboere, som stadig betaler abonnement til elhandler/netselskab, også blive kompenseret. Øbro 95's samlede udgift til elforbrug i ejendommen ligger i juli-august på ca. 20.000 kr., ikke mindst fordi solcelleanlægget i store perioder har haft turbo på elproduktionen. Bestyrelsen anbefaler, at beboerne betaler de opkrævninger, der kommer fra elhandler og netselskab. Så vil vi efterfølgende få klarhed over de faktiske skæringsdatoer og give vejledning til, hvordan man kan få refunderet evt. merbetaling. Hvis man ikke betaler sine regninger, risikerer man rykkergebyrer m.v.

Solcelleanlæggets elproduktion kan løbende følges på vores hjemmeside: www.oebro95.dk, hvor man kan se, hvor meget solcellerne producerer i øjeblikket, hvor meget i løbet af dagen, og hvor meget den samlede produktion siden starten af juli er kommet op på. På hjemmesiden kan man også se et "årshjul", hvor Ejendomskontoret vil opgøre vores gennemsnitlige elpris, inkl. netabonnement, måned for måned. I august var prisen 0,78 kr./kWh, hvor den normale elpris i Københavnsområdet ligger på 2,25-2,35 kr.

Nyt låsesystem efter efterårsferien

Der har i flere år været problemer med at få nøgler til vores hoveddør-låse, fordi vi har et forældet system. Efter gode erfaringer i Kanslergården med et såkaldt Saldo-system, hvor nøglen erstattes af en elektronisk brik, har bestyrelsen besluttet, at vi efter efterårsferien ændrer låsesystemet til dette system. Det betyder, at jeres gadedørsnøgler erstattes af brikker, ligesom adgangsdøre til køkkentrapper forsynes med dette låsesystem. Systemet kan indstilles som åbent i de timer, hvor børnene leger i gården, mens der af sikkerhedsmæssige hensyn spærres på andre tider. Hver familiebolig får udleveret 5 brikker i forskellige farver, mens lejlighederne i Jakob Erlandsens Gade 10 og loftsværelserne hver får 2 brikker. Ekstra brikker kan købes.

Der er flere sikkerheds- og vedligeholdelsesmæssige fordele forbundet med dette system, der også er meget fleksibelt. Håndværkere kan f.eks. få udleveret en brik, der alene har gyldighed i en vis periode. Udskiftningen omfatter desuden vaskeri og loftsdøre, men ikke vores individuelle døre. Så vi skal i fremtiden operere med en traditionel nøgle til egen lejlighed og en elektronisk brik for adgang til ejendommen. Dion kan på mødet besvare evt. spørgsmål om, hvordan systemet fungerer i praksis.

Vi ses tirsdag den 20. september i beboerlokalet ved vaskeriet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen