

# Afdelingsbestyrelsens beretning til regnskabs-beboermødet

## tirsdag den 23. maj 2017 kl. 19.30 i Beboerrummet ved vaskeriet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet tirsdag den 23. maj kl. 19.30 i Beboerrummet ved siden af vaskeriet. Udover at behandle og tage stilling til regnskabet for 2016, der udviser et overskud på 192.343 kr., vil afdelingsbestyrelsen sammen med Dion redegøre for efterbehandlingen af Projekt 2015, herunder opfølgningen på den kritiske 1-års gennemgang. En del af informationerne kommer i den skriftlige beretning, resten vil blive givet i Søren's mundtlige del af beretningen.

### Regnskab med stort overskud

Regnskabet for 2016 kan være svært at sammenligne med Budget 2016. Det skyldes, at det budget, som der sammenlignes med på side 3-5 og igen på side 19 i det vedlagte regnskabsmateriale, er det budget, som lå til grund for den ekstraordinære lejeforhøjelse pr. 1. juni. På det tidspunkt begyndte vi at betale af på vores store 30-årige realkreditlån til finansiering af Projekt 2015. Selvom dette budget kun dækker 7 af årets 12 måneder, er det udregnet som et årsbudget, og derfor bliver lejeindtægterne i regnskabet mindre end i budgettet, ydelsen til realkreditlånet tilsvarende lavere, ligesom vores besparelse på konto 120 (Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser) også er mindre.

Til gengæld er der en række reelle besparelser og ekstra indtægter, som tilsammen betyder, at vi opnår et overskud på 192.343 kr.: Det drejer sig om vores vandforbrug (29.257 kr. lavere), renovation (20.971 kr. lavere), forsikringer (15.779 kr. lavere), og renholdelse (33.973 kr. lavere, men her kan der være tale om, at vi mangler at betale en regning til rengøringsfirmaet). Samtidig har vi modtaget renteindtægter, der er 33.498 kr. højere end budgetteret.

Overskuddet fra 2016 bliver posteret under "Opsamlet resultat" på konto 407 (se side 7 samt note 13 på side 13), der med tidligere års overskud nu er kommet op på 225.935 kr. Reglerne betyder, at dette overskud skal afskrives over 3 år, således at vores årlige driftsindtægter i disse år kan opgøres som ca. 75.000 kr. højere end ellers. Det betyder alt andet lige, at huslejen i disse 3 år bliver tilsvarende lavere.

I note 19 på side 15 står der under "35 Elregnskab" et beløb på 71.126 kr. Det er penge, som vi har sat til side til senere betaling, fordi elhandlernes IT-systemer endnu ikke kan håndtere kunder, der også har elproduktion fra solceller.

Søren vil på mødet gennemgå de vigtigste enkelte poster på regnskabet under mødets punkt 4.

**På baggrund af det opsamlede resultat, besparelser på fælles elforbrug og et lavere tilbud på trappevask forventer afdelingsbestyrelsen, at vi til efteråret kan forelægge et budget uden huslejeforhøjelser pr. 1. januar 2018, med mindre der gennemføres politiske beslutninger i Folketinget eller Københavns kommune, der øger vores udgifter i 2018 ud over det forventede.**

### Godt økonomisk resultat fra Projekt 2015

Selv om Projekt 2015 i lange perioder var præget af et kaotisk forløb med forkerte varslinger, evindelige forsinkelser, fejlagtige vandinstallationer i den første opgang (BJA 5) og mange flere bryderier, har projektet faktisk vist sig at blive en ganske god investering, og de økonomiske konsekvenser har været mere gunstige, end vi på forhånd havde turde melde ud og fået mandat til at acceptere.

Da vi optog det 30-årige realkreditlån pr. 1. juni, blev den årlige ydelse 1.069.201 kr. Den finansierede vi med en huslejeforhøjelse på 505.000 kr., svarende til 8,77 %. Herudover kunne vi spare 575.000 kr. på

vores henlæggelser til konto 120, fordi vi i Projekt 2015 medtog en række arbejder, som vi havde planlagt at gennemføre i de kommende år, og som der skulle henlægges til, bl.a. vinduesmaling mod gaden og fornyelse af vandinstallationer.

Vi har nu næsten et helt års drift efter Projekt 2015, og vi har i bestyrelsen forsøgt at "gøre boet op" ved at indregne alle slags udgifter, der er forbundet med at bo og leve i Øbro 95. For ejendommen som helhed kan vi nu opgøre følgende anslåede besparelser på årsbasis:

Opnåede varmebesparelser	125.000 kr.*
Lavere vedligeholdelsesudgifter	60.000 kr.
Værdi af solcellernes bidrag til egetforbrug	157.500 kr. (75.000 kWh a 2,10 kr.)
Indtægt ved salg til elnettet	15.000 kr. (15.000 kWh a 1,02 kr.)
Beboernes nettobesparelse på netabonnement	49.500 kr.**
I alt	407.000 kr.

\*) Varmebesparelsen er opgivet som et gennemsnit af beregninger, der er baseret på indregning af udetemperatur (den såkaldte graddagekorrektion), og som viser en reel besparelse fra 1. maj 2016 til 30. april 2017 i sammenligning med de foregående 12 måneder på mellem 10 % og 13 % af en samlet fjernvarmeudgift på 1.061.000 kr. i 2015, afhængig af hvilken type graddagekorrektion der benyttes. Hertil kommer, at vi i 2016 brugte 43 % mindre fjernvarme i de 4 sommermåneder (juni, juli, august, september), hvor der ikke findes temperaturafhængige graddage, end i 2015 efter at have efterisoleret rør til fremføring af varmt brugsvand og varme i badeværelser og køkkener. Den reelle årlige besparelse på det samlede fjernvarmeforbrug kan på den baggrund anslås til et sted mellem 100.000 kr. og 150.000 kr.

\*\*\*) Efter overgang til den fælles elforsyning skal de tilsluttede beboere ikke længere betale netabonnement til DONG Energys netselskab Radius Elnet og til DONG Energys elhandelsselskab. Det svarer til en årlig besparelse på 103 x 603 kr., fratrukket det fælles netabonnement på 1.332 kr. Der skal dog også fratrækkes udgifter til KAB's administration af den månedlige elregning: 9 kr./mdr./bolig x 103 = 11.250 kr.

**Når vi sammenholder huslejestigningen pr. 1. juni 2016 med de besparelser, som er opnået siden færdiggørelsen af Projekt 2015, når vi frem til en nettoudgift for det samlede Projekt 2015 på 98.000 kr. om året for hele Øbro 95, svarende til en stigning i de samlede boligudgifter (husleje, varme og el) på 1,2 %. Til sammenligning var bestyrelsens oplæg fra februar 2015 en stigning på 6,5 %. Enkelte af besparelserne er dog ikke varige. Det gælder f.eks. udgiften til vinduesmaling mod gaden, som vi skal begynde at henlægge til igen via konto 120 inden for få år, ligesom besparelserne på den løbende vedligeholdelse bliver mindre i takt med, at de nye installationer slides ned. Til gengæld har vi sikret os mod effekten af stigende elpriser de næste 25-30 år for ca. en tredjedel af vores samlede forbrug, ligesom vi slipper for at skulle betale et langt højere netabonnement til Radius Elnet, når de nye timeaflyste elmålere er installeret hos alle forbrugere inden udgangen af 2020.**

De 2 beboere, der står uden for den fælles elforsyning, får dog ikke del i de indtægter og besparelser, der er forbundet med driften af solcelleanlægget og det fælles elindkøb.

### **Stort arbejde med udbedring af fejl og mangler**

KAB har i samarbejde med Byggeskadefonden fået en uvildig rådgiver til at gennemgå de fysiske resultater af Projekt 2015, og på grundlag af rådgiverens 31 sider lange rapport har KAB udarbejdet en mangelliste på ca. 7 sider, som kræves udbedret i forlængelse af 1 års gennemgangen. Det bliver for vidtgående at

beskrive alle manglerne her, men Dion har rapporten og KAB's mangelliste med til mødet den 23. maj, hvis nogen ønsker at få mere detaljerede oplysninger.

På et møde i begyndelsen af maj har entreprenøren accepteret at udbedre de konstaterede mangler og fremskaffe manglende dokumentation. Dog blev det aftalt, at et andet uvildigt rådgiverfirma (RAMBØLL) skal gennemgå kvaliteten af malerarbejdet, og entreprenøren vil på grundlag af denne registrering udbedre manglerne ved vinduesmalingen. Det vil – ligesom med nogle udbedringer ved taget – ske fra lift. Det kan blive aktuelt for nogle beboere at skulle åbne de yderste vinduer mod gaden, men alle berørte vil få direkte besked i god tid.

Som en del af manglerne er det i 45 boliger registreret, at isoleringen under vasken i køkkenet ikke er udført korrekt. Derfor skal arbejdet laves om. Det betyder, at håndværkere skal ind i de pågældende lejligheder igen. Alle berørte vil få direkte besked om, hvornår reparationen vil finde sted.

Under gennemførelsen af Projekt 2015 udtrykte afdelingsbestyrelsen ved gentagne lejligheder sin kritik af samarbejdet mellem KAB's projektleder, bygherrerådgiveren NOVA5 og hovedentreprenøren Hovedstadens Bygningsentreprise. Det dårlige samarbejde medførte bl.a. en dårlig byggeledelse, der både gav unødvendige gener for beboerne og førte til store forsinkelser på det samlede projekt. KAB's daværende projektleder er siden fratrådt KAB, og vores nye kontakt i KAB på 1-års gennemgangen har heldigvis udført et glimrende stykke arbejde og har en stor del af æren for, at entreprenøren har bøjet sig for kravene om udbedring af mangler. Så nu krydser vi fingre for, at Projekt 2015 også fysisk får en lykkelig slutning.

### **Konvertering af fjernvarme fra damp til hedt vand**

Efter mange års tilløb er det lokale forsyningsselskab HOFOR, der leverer fjernvarme, klar til at konvertere forsyningen til Øbro 95 fra damp til hedt vand. Det betyder, at hele varmecentralen skal omlægges, og det gennemføres formentlig i slutningen af 2017 i løbet af et par uger. HOFOR vil undervejs – gennem midlertidige ordninger – sørge for, at vi i hele perioden bliver forsynet med både varme i radiatorerne og varmt brugsvand. Der kan dog forekomme enkelte afbrydelser på et par timer. Afdelingsbestyrelsen har sammen med Dion og en ekstern konsulent gennemgået HOFOR's foreløbige oplysninger, og vi har fået formuleret vores ønsker til indretning af den nye varmecentral. Konsulenten vil også bistå os i de afsluttende forhandlinger om de tekniske og økonomiske vilkår ved konverteringen. Som udgangspunkt dækkes alle nødvendige udgifter af HOFOR.

Umiddelbart medfører overgangen fra damp til hedt vand, at en eksisterende rabat på effektafgiften i dampsystemet forsvinder, så vores effektafgift vil øges med knap 60.000 kr. om året. Men da vi har energirenoveret og isoleret Øbro 95 ad flere gange, kan vi håbe på, at vi ved at dokumentere en høj energieffektivitet kan få forhandlet effektafgiften ned fra det niveau, som HOFOR har lagt op til.

### **Andre løbende sager**

Som nævnt tidligere i beretningen har vi skiftet rengøringsfirma, da dette firma afgav et fordelagtigt tilbud, der sparer os omkring 50.000 kr. om året. Der har været nogle startvanskeligheder med at indfri vores kvalitetskrav, og Dion har præciseret over for firmaet, at kvaliteten skal være i orden. Hvis I registrerer større mangler ved trappevasken, må I gerne give Ejendomskontoret besked herom, så det kan blive rettet.

Vi forventer at udskifte linoleum på hovedtrapperne i løbet af de kommende år. Inden årets udgang vil arbejdet blive gennemført i Østerbrogade 95 og Borgmester Jensens Allé 1, der trænger mest, og derefter tager vi 2 opgange om året, så den sidste opgang bliver lavet i 2020. Dion har kæmpet med Projekt 2015-entreprenørens forsikringsselskab i flere måneder, og vi satser på at få et rimeligt økonomisk tilskud til udskiftningen i betragtning af de store ødelæggelser, som entreprenøren forårsagede på hovedtrapperne.

Herudover bliver indersiderne af altanerne på 5. sal malet inden årets udgang, ligesom hoveddørene vil blive olieret, så sporene efter låseudskiftningen til Saldo-briksystemet ikke længere vil være tydelige. Inden for relativt kort tid skal vi sandsynligvis gennem en større reparation af elevatoren i Østerbrogade 95.

Der har kun meldt sig én ansøger til individuel modernisering af køkken eller bad. Hvis der er andre, der nu ønsker at gøre brug af ordningen med realkreditfinansiering af moderniseringen med løbende betaling over huslejen, kan man henvende sig på Ejendomskontoret.

Københavns kommune har udbygget sin genbrugs-ordning, så vi nu kan aflevere både hård og blød plast. Der kommer nærmere information i containerrummet. Genbrugs-ordningen er med til at holde vores udgifter til renovation nede, så en appel til alle om at bruge affaldssorteringen mest mulig og så omhyggeligt som muligt. Det hjælper også at presse papkasserne sammen, inden de kommes i de 2 pap-containerne.

Den asfalterede del af gården bliver ikke rigtig udnyttet for øjeblikket. Derfor efterlyser bestyrelsen ideer til, hvordan vi kan få mere ud af denne del af gårdrummet. Afleverer derfor dine forslag eller ideer til Dion eller mød op på beboermødet og fortæl om dem.

Som led i Projekt 2015 indsatte vi et ekstra energiglas i vinduerne på køkkentrapperne. Men denne isolering mister fuldstændig sin varmebesparende og komfortforbedrende effekt, når vinduerne står helt eller delvis åbne. Vi benytter derfor denne anledning til at opfordre alle beboere til at lukke disse vinduer efter sig med begge vridere, ligesom det er meget velkomment, at vi alle sammen lige lukker et vindue, hvis vi ser det stå åbent, eller en af vriderne ikke er spændt, når vi går forbi på køkkentrappen.

Vi har desværre haft et par episoder, hvor uheldige elementer med falsk påskud er kommet ind i vores opgange. Derfor vil vi gerne præcisere: I forbindelse med overgangen til Saldo-låsesystemet har alle udefrakommende, der har legal adgang til Øbro 95, fået udleveret en programmeret brik, så de selv kan lukke sig ind. Alle andre, der ikke skal besøge jer selv, bør ikke lukkes ind i opgangen, uanset hvilket påskud de fremfører. Øbro 95 har fra kommunen fået anvist nogle beboere, som har nogle bekendte eller direkte fjender, som vi ikke bryder os om at få ind i ejendommen. Så vær opmærksom på dette.

Afdelingsbestyrelsen har i det forløbne år bestået af

Søren Holm (formand), Urbansgade 2

Steen Hartvig Jacobsen, Urbansgade 4

Henriette Pedersen, Urbansgade 4

Claus Valentiner, Urbansgade 2

Christine Andersen, Urbansgade 4

Niels Peter Ravn (suppleant), Østerbrogade 95

Det er i år Søren Holm, Henriette Pedersen og Claus Valentiner samt Niels Peter Ravn, der er på valg. Alle har erklæret sig parat til genvalg.

På gensyn tirsdag den 23. maj.

**Bestyrelsen**