

Status for solcelleprojektet i Øbro 95, februar 2012

Til beboerne i Øbro 95!

Afdelingsbestyrelsen har siden beboermødet i september 2011 arbejdet videre med det planlagte solcelleprojekt. Af referatet fremgår, at "Beboermødet gav fuld og enstemmig opbakning til, at bestyrelsen arbejder videre med projektet, så det kan fremlægges til endelig beslutning, evt. på et ekstraordinært beboermøde i det tidlige forår".

Store udgifter til rådgiver

På grundlag af dette mandat har bestyrelsen tilknyttet COWI som ekstern rådgiver til gennemførelse af prækvalifikation og udbud, vurdering af tagets evne til at bære solcelleanlægget samt tilsyn med montage m.v. Denne opgave er ret omfattende fordi det bliver nødvendigt at gennemføre en nøjere vurdering af tagkonstruktionen. På nuværende tidspunkt er den samlede rådgiverydelse anslået til maksimalt ca. 465.000 kr.

De ca. 130.000 kr. heraf dækker 1. fase, hvor tagkonstruktionen vurderes, og der gennemføres prækvalifikation, der pga. EU-udbudsreglerne strækker sig over ret lang tid. Denne del af rådgiverhonoraret har bestyrelsen disponeret over på nuværende tidspunkt.

I 2. fase udarbejdes udbudsmateriale (selv projektet) for solcelleanlægget og evt. forstærkning af tagkonstruktionen. Denne fase vil koste ca. 150.000 kr. og løber, indtil et beboermøde kan træffe en endelig beslutning, baseret på bindende priser, der er indhentet gennem udbud. Denne del af honoraret er der endnu ikke disponeret endeligt over.

I 3. fase føres tilsyn, gennemføres afleveringsforretning, årgennemgang og 5-års gennemgang m.v. Denne fase koster ca. 185.000 kr. og vil kun blive anvendt, hvis projektet vedtages på beboermødet i maj.

Der er tale om honorarer, der kan blive mindre, hvis opgaven bliver mindre omfattende, fx hvis tagkonstruktionen ikke skal forstærkes i væsentligt omfang, men som kun kan øges med afdelingsbestyrelsens accept, fx hvis vi ønsker supplerende ydelser eller analyser.

Mulighed for ekstraordinært beboermøde i marts

Bestyrelsen udsender denne status for projektet nu, så alle beboere får mulighed for at vurdere, om der bør gennemføres et ekstraordinært beboermøde i marts for at tage stilling til rådgiverhonoraret i 2. fase, dvs. yderligere 148.750 kr. Som udgangspunkt mener bestyrelsen, at det er mest hensigtsmæssigt at fortsætte projektet frem til maj, hvor vi har det endelige beslutningsgrundlag. Men hvis der viser sig et stærkt ønske om at holde et ekstraordinært "midtvejs-møde", inden vi bruger flere penge på projektet, vil bestyrelsen få indkaldt til et sådant møde i midten af marts. Til sidst i denne status-redegørelse findes en slip, som vi vil bede jer om at udfylde og aflevere på Ejendomskontoret **senest tirsdag den 21. februar kl. 18** (bestyrelsen holder møde kl. 20 og vil tage stilling til spørgsmålet her), hvis I ønsker, at der gennemføres et sådant møde.

Beskrivelse af solcelleanlægget

Projektet omfatter – som oplyst på de to beboermøder i 2011 – et solcelleanlæg på ca. 500 m². Vi har bedt rådgiveren om at udbyde projektet sådan, at det i et "gennemsnitsår" kan producere mindst 65.000 kWh, lidt mindre end det fælles elforbrug, som vi kan regne med i de kommende år. Solcelleanlægget vil formentlig miste en smule af sin produktionsevne hen over årene, men leverandøren skal give en produktionsgaranti, som giver os økonomisk kompensation, hvis anlægget ikke yder den lovede produktion. Efter 10 år vil anlægget kunne producere mindst 90 % af de 65.000 kWh, og efter 20 år mindst 80 %.

Anlægget skal placeres på hele den ydre tagflade mod gadesiden ud mod Jakob Erlandsens Gade samt opdelt i en række mindre enheder på det meste af tagfladen mod Urbansgade (vi havde oprindeligt været for optimistiske i vurderingen af tagarealet mod Jakob Erlandsens Gade). Anlægget vil blive udstyret med sorte refleksfrie solcellemoduler, så naboer ikke generes (se foto på hjemmesiden www.oebro95.dk). Med denne placering af anlægget opnår vi både den bedst mulige solindstråling (og dermed den højeste elproduktion) og den mindste visuelle påvirkning af det lokale bymiljø (de to tagflader kan næsten ikke ses fra gadeplan modsat taget mod Østerbrogade, Jagtvej og Borgmester Jensens Allé).

Med de gældende regler (nettomålerordningen) for den type anlæg med vedvarende energi kan vi selv bruge af solcelleanlæggets strøm uden at betale afgifter og moms. Hvis vi bruger mere, end anlægget producerer, kan vi (som i dag) købe strøm fra nettet til at supplere. Når anlægget producerer mere, end vi bruger (fx på en solskinsdag i sommermånederne), sender vi overskuds-produktionen tilbage på nettet. En gang om året bliver det opgjort, hvor meget vi har hentet på nettet, og hvor meget vi har leveret. Hvis vi har brugt mindre end produktionen, skal vi slet ikke betale afgifter og moms af vores forbrug, og vi får en betaling på 60 øre/kWh for overskuds-produktionen. Hvis vi bruger mere, end solcelleanlægget producerer, skal vi kun betale markedspris, afgifter og moms på den del af forbruget, der overstiger anlæggets produktion. Vi kan derfor som udgangspunkt regne med, at vi sparer elindkøb, afgifter og moms på 65.000 kWh i gennemsnit i de kommende år. Den aktuelle elpris inkl. alle afgifter og moms ligger på ca. 2,10 kr. og forventes at stige med mere end inflationen i de kommende år. Vi regner med at kunne indgå en aftale med Københavns Energi om, at selskabet installerer en eller to informationstavler, hvor vi (og evt. forbipasserende) løbende kan følge med i vores forbrug og produktion.

Store tilskud fra AKB København

Vi har – som oplyst på beboermødet i september – fået defineret vores projekt som et demonstrationsprojekt af Københavns kommune, fordi det vil give kommunen værdifulde erfaringer om, hvordan solcelleanlæg kan indpasses i eksisterende ejendomme med stor arkitektonisk værdi. Vi har fra kommunen fået besked om, at man efter nærmere overvejelse foretrækker, at hele anlægget placeres oven på den eksisterende tagkonstruktion, så det lettere kan fjernes, når anlæggets levetid er udløbet. Anlægget forventes at få en levetid på 25-40 år, så det er ikke noget, der ligger lige om hjørnet, men så er der taget højde for det.

I AKB København betragtes vores solcelleprojekt ligeledes som et udviklingsprojekt, der kan få stor betydning for andre ejendomme i KAB-fællesskabet. Derfor har bestyrelsen for AKB København den 5. december bevilget et samlet tilskud fra selskabets trækingsretsmidler i Boligselskabernes Landsbyggefond

på 3.306.233 kr., svarende til to tredjedele af en samlet forventet projektsum på 4.959.350 kr. Af dette tilskud er 1.057.923 kr. vores "egne" trækingsretsmidler i Landsbyggefonden, mens de 2.248.310 kr. stammer fra AKB Københavns fælles midler, som vi har fået bevilget pga. projektets generelle værdi for AKB København. KAB har i januar indsendt en formel ansøgning til Landsbyggefonden om at få godkendt dette tilskud, og vi forventer svar inden udgangen af februar. Ifølge Landsbyggefondens daglige ledelse skulle denne godkendelse være rimelig sikker, når først boligselskabets bestyrelse har godkendt projektet.

Forventet maksimal- og minimalpris: 4,96 mio. kr. og 3,25 mio. kr.

I det projektmateriale, der ligger til grund for vores ansøgning til Boligselskabernes Landsbyggefond, var der regnet med en udgift på knap 5 mio. kr., heraf var der afsat 4,125 mio. kr. til materialer (solceller) og håndværkerudgifter, inkl. stillads. Dette beløb var baseret på en pris på 2,572 mio. kr. for montage af ca. 500 m² solceller (ekskl. stillads). Hertil har vi lagt udgifter til integration af en del af anlægget i tagkonstruktionen, ekstraordinære udgifter bl.a. til forstærkning af taget samt stillads. Oven i håndværkerudgifter, leverancer m.v. skal lægges rådgiverhonorar, administration, forsikring, byggeskadebidrag m.m. på i alt ca. 0,825 mio. kr., i alt ca. 4,960 mio. kr.

Med en sådan udgift ville vores egen finansiering via huslejen være på 1,653 mio. kr., svarende til en betaling på 165.300 kr. i 10 år. Til gengæld ville vi spare eludgiften til 65.000 kWh om året, svarende til mellem 135.000 og 140.000 kr. om året. Det ville føre til en netto-huslejestigning i de 10 år på 30.000-35.000 kr. om året. Til gengæld ville vi blive "forsikret" mod kommende prisstigninger på el i hele anlæggets levetid, og når de 10 år er gået, ville vi spare 165.300 kr. på budgettet hvert år i resten af solcelleanlæggets levetid modregnet en forventet lav udgift til renholdelse, udskiftning af anlæggets konvertere og anden vedligeholdelse.

I de 11 måneder, der er gået med at få projektet accepteret i kommunen og på anden måde få projektet sat på skinner med rådgiveraftale, ansøgning om tilskud fra Landsbyggefonden m.v., er der heldigvis sket et meget stort prisfald på solceller. Det skyldes først og fremmest, at tilskud til solceller er skåret ned på store markeder i Tyskland og Spanien, så efterspørgslen er blevet meget mindre, og at Kina har oparbejdet en meget stor produktionskapacitet. Det betyder, at der i denne tid er et større udbud end efterspørgsel, og det har også presset prisen ned også på det danske marked, selv om efterspørgslen her er steget meget det seneste år.

(fortsættes næste side)

-----klip-----klip-----klip-----klip-----klip-----

Vi har fået opdaterede overslag på prisen i januar, og sammenholdt med kommunens ændrede holdning er det nu muligt, at projektet i stedet kan gennemføres for en udgift på 2,5 mio. kr. til materialer og håndværkerudgifter, svarende til en total projektsum på ca. 3,25 mio. kr. Det vil reducere vores egen finansiering fra 1,653 mio. kr. til ca. 1,1 mio. kr., og vores årlige betaling til ca. 110.000 kr., eller en huslejesbesparelse på 25.000-30.000 kr. om året med samme forsikring mod stigende elpriser og en ekstra besparelse på huslejen på 110.000 kr., når de 10 år er gået.

Vi kender selvsagt først den præcise pris, når udbuddet er gennemført, og projektet lægges frem til endelig beslutning i maj, hvor I vil få forelagt en nærmere beskrivelse af projektet, økonomien, konsekvensen for huslejen, de miljømæssige gevinster m.v. Vi er af de eksperter, der har størst indsigt i det danske og globale solcellemarked, blevet anbefalet at gennemføre projektet efter vores nuværende tidsplan, fordi vi nu har rimelig sikkerhed for lave priser på solceller i den kommende tid, ligesom den fordelagtige nettomålerordning, der sammen med tilskuddet fra Landsbyggefonden gør økonomien i projektet så gunstig for Øbro 95, næppe bliver forringet af politikerne før om et par år.

Med en positiv beslutning på beboermødet i maj vil solcelleanlægget formentlig kunne starte produktionen i august, og vi vil indarbejde de huslejemæssige konsekvenser i det budgetforslag for 2013, der skal forelægges til vedtagelse på beboermødet i september. Hvis der holdes et ekstraordinært beboermøde i marts, og dette møde vedtager at stoppe projektet, vil alt videre arbejde blive sat i stå, og vi må så afskrive de ca. 130.000 kr., der indtil nu er brugt på rådgivning, administration m.v.

Ifølge selskabets vedtægter kan mindst 25 % af ejendommens husstande, svarende til 24, kræve indkaldt til et ekstraordinært beboermøde, men bestyrelsen vil den 21. februar vurdere omfanget af dette ønske.

Vi håber, at vi med denne fyldige redegørelse har givet en tilfredsstillende status for projektets ret komplicerede forløb, og at det vil være tilstrækkeligt for jer til at vurdere, om I mener, at der er behov for et ekstraordinært møde i marts. I kan søge yderligere oplysninger om projektet hos Steen Hartvig, der er bestyrelsens tovholder på projektet. Send en e-mail til steen@hartvig.com eller læg en seddel i Steens postkasse, Urbansgade 4, 3.th., så vil I blive kontaktet.

Med venlig hilsen og ønsket om en god vinterferie til de af jer, der får en sådan.

Afdelingsbestyrelsen

NB! Sidste frist for at indlevere nedenstående seddel til Ejendomskontoret er tirsdag d. 21. februar kl. 18

-----klip-----klip-----klip-----klip-----klip-----

Jeg opfordrer afdelingsbestyrelsen til at indkalde til et ekstraordinært beboermøde i marts for at tage stilling til yderligere betaling af rådgiver på ca. 148.750 kr. frem mod den endelige beslutning på beboermødet i maj.

NAVN _____

ADRESSE _____

UNDERSKRIFT _____