

Projekt 2015

Ekstraordinært afdelingsmøde

23 februar 2015

Referat

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dir
 2. Stemmeudvalg + referent
 3. Præsentation af rådgiver NOVA5
 4. Præsentation af projekt v/NOVA5
 5. Økonomi... v/KAB + afdelingsbestyrelsen
 6. Debat og afstemning
-

Ab 1) Formanden bød velkommen og understregede, at selv om alle dele af projektet kunne diskuteres, ville den afsluttende afstemning være for eller imod en samlet pakke, som beskrevet i oplægget til mødet. Dirigent: Bo Amdisen (BJA1) blev indstillet af bestyrelsens formand og valgt.

Ab 2) Stemmeudvalg: Erik Taftdrup (Ø95) & Henriette Pedersen (U4)

Referent: Claus Valentiner (U2) valgt.

Noter: 1 person ønskede at ændre dagsordenen, men blev af dirigenten henvist til pkt 6 (debat). Dirigenten foreslog, at pkt 1-5 udelukkende blev behandlet med opklarende (ikke ændringsforslag) spørgsmål. Dette blev taget til efterretning af forsamlingen.

Ca. 36/1 (lejlighed/ungbolig) lejemål af 81/14 repræsenteret.

Ab 3) Lars V Scheerer præsenterede gruppen af rådgivere. Denne består af firmaerne:

NOVA5 – Facaderenovering + solcelleanlæg

Henrik Larsen – Konstruktion (tag, inkl. solceller)

Jørgen Nielsen – Installationer (modernisering af vandforsyningen)

Ab 4) De enkelte rådgivere præsenterede detaljer af projektet, herunder tilgangen til sammensætning af total budget.

- Facade renovering inkl. vinduesudbedringer (v/arkitekt Anne Lose Larsen fra Nova5)
- Udbedring rådkader på tag (samme)
- Tagudskiftning inkl. solcelle projekt (samme + Bjørn Jacobsen fra Henrik Larsen)
- Renovering af vandforsyning (stigstreng + faldstammer) (v. Anthony Bolton fra J.N.)
- Gennemgang af tidsplan og af grundlag for budgettering (v. Lars V Scheerer)

En del afklarende spørgsmål blev stillet bl.a. vedr.:

- Vinduesrammer
- Etablering af udvendigt tag afløb (regn) til kloak eller vej
- Tidligere udført udskiftning af stigstreng m.v. – er arbejdet spildt? Svar: Arbejdet er udført forkert.

- Tegl farve – "hvorfør ikke sort?" Lars V Scheerer oplyste, at det var "af respekt for bygningens arkitektur"
- Vandforsyning vs individuel afregning (passtykker iht. regler om individuel måling indsættes)
- Faldstammer: udskiftning vs re-lining (strømpe) afhænger af vilkår/plads hos den enkelte, f.eks. kan re-lining vælges i boliger, hvor rørføringer er lukket inde i kasser.
- Adgangsvilkår til bolig/beboelse (varsles iht reglerne, og begrænses i øvrigt mest muligt). Arbejdet tilrettelægges, så alle boliger vil få retableret egen vandforsyning ved arbejdets afslutning om eftermiddagen.

Ab 5) Budget/Økonomi. KAB's projektleder Lisbeth Dam Larsen gennemgik KAB's formelle finansieringsskema med de huslejemæssige konsekvenser. Bestyrelsesformand (Søren H) og bestyrelsesmedlem (Steen H) gennemgik bestyrelsens (AB) beregninger af konsekvenserne for de samlede boligudgifter (husleje, varme og el). Heraf nævnes:

- KAB's budget, som forelægges AKB Københavns bestyrelse og Københavns kommune, viser +16 % stigning i husleje (eksl. varme- og eludgifter)
- Søren Holm gennemgik forskellen mellem KAB og bestyrelsens tilgang til beregninger. AB tager højde for indtægt fra solcellernes elproduktion og besparelser på vand og varme og beregner stigningen som procent af den samlede boligudgift).
- Der blev spurgt til, hvem der fik del i indtægten fra solcelleanlægget. Steen oplyste, at indtægten går til dem, der tilmelder sig, efter at ejendommens fælles forbrug forlods er dækket ind. De nærmere detaljer skal diskuteres på det ordinære afdelingsmøde i maj.
- Det blev understreget, at det er en misforståelse, at solcelleanlægget er en økonomisk belastning for projektet. Takket være tilskuddet fra Landsbyggefonden og indtægterne fra solcellernes elproduktion vil Projekt 2015 medføre en lavere stigning i de samlede boligudgifter, end hvis solcellerne bliver trukket ud.
- Steen Hartvig gennemgik nogle foreløbige beregninger af konsekvenserne ved at stemme Projekt 2015 ned på aftenens møde. Hvis reglerne for drift af almene boliger skal følges konsekvent, kan det føre til en huslejestigning på op til 19 %.
- Søren Holm gennemgik grafer, der illustrerede konsekvens af ændringer i samlede udgifter, rente og besparelser. Heraf fremgik, at især ændring af renteniveau kan få stor betydning for huslejekonsekvensen. Derfor arbejder AB på at få optaget et forhåndslån (som 30-årigt fast forrentet realkreditlån) inden sommeren 2015 for at få størst mulig gavn af den aktuelle meget lave rente.

En del afklarende spørgsmål blev stillet bl.a. vedr.:

- Besparelse/henlæggelser og brug af disse ift. opstillet budget
- Huslejen konsekvensen (beregnet i maj 2014) sammenlignet med de aktuelle tal (februar 2015)
- Definition af "Renovering" vs "Nyt" vs "Vedligehold" arbejder
- Hvis projektet samlet overstiger max grænse, vil bestyrelsen sørge for at nedprioritere "ønskede" forbedringer, så projektet primært kommer til at omfatte "nødvendige" udbedringer.

Ab 6) Bestyrelsesformand (Søren H) fremlagde tekst til afstemning:

"Det ekstraordinære afdelingsmøde giver bestyrelsen mandat til at sætte projekt 2015 i gang, hvis udbuddet i april resulterer i omkostninger, der højst vil forøge beboernes samlede udgifter til husleje, varme og el med 8 % fra 1. januar 2016.

Hvis priserne bliver højere, må bestyrelsen beskære projektet, så de samlede projektudgifter (den samlede anskaffelsessum) ikke kommer til at overstige 35,8 mio kr."

Ved tidspunktet for afstemningen var 41 husstande repræsenteret med 82 stemmer i alt. Skriftlig afstemning resulterede i:

Stemmer FOR: 59

Stemmer IMOD: 18

Stemmer Blanke: 5

Forslaget er således vedtaget, og bestyrelsen arbejder videre inden for de afstukne rammer.

NOTE: alle præsentationer, grafer, tilstandsrapporter, projektbeskrivelser etc. kan findes på www.oebro95.dk

Bo Amdisen
Dirigent

Claus Valentiner
Referent