

Referat – Afdelingsmøde afdeling 11

Vedrørende:	Afdelingsmøde i afdeling 11
Sted:	Salen, Treschowsgade 2
Dato:	Den 5. oktober 2023 kl. 19:00
Deltagere:	<p>23 beboere inkl. bestyrelse - fra 21 husstande Afdelingsbestyrelsesformand Hanne Ellegaard Pedersen Afdelingsbestyrelsesmedlem Camilla Houlberg Afdelingsbestyrelsesmedlem Joan Bonde Jensen Afdelingsbestyrelsesmedlem Cecilie Lønbæk Hollesen Deltagere fra ØsterBO: Organisationsbestyrelsesmedlem Jens Schmidt Inspektør Jesper Christensen Udviklingschef for teknisk afdeling Torben Juler Direktør Pia Lyngdrup Nedergaard</p>
Dagsorden:	<p>1. Ekstra huslejestigning på kloakprojektet, renovering og udskiftning af vinduer</p> <p>a. Ekstra huslejestigning afd. 11 (oprindelig afd. 11) – Ørstedsgade 33-41 + 58-64 og Valløesgade 2-14 kloaksanering og vinduesudskiftning. Økonomisk konsekvens: Ekstra huslejestigning pga. rentestigninger for kloaksanering: 7 kr. pr. m² pr. år. Ekstra huslejestigning pga. rentestigninger for vinduesudskiftning: 12 kr. pr. m² pr. år.</p> <p>b. Ekstra huslejestigning afd. 11 (oprindelig afd. 14) – Østerled 2-20 udskiftning af tag og vinduer, samt renovering af altan. Økonomisk konsekvens: Ekstra huslejestigning pga. rentestigninger for renoveringen: 38 kr. pr. m² pr. år.</p> <p>c. Ekstra huslejestigning afd. 11 (oprindelig afd. 15) – Østerled 22-50 udskiftning af tag og vinduer, samt renovering af altan. Økonomisk konsekvens: Ekstra huslejestigning pga. rentestigninger for kloaksanering: 3 kr. pr. m² pr. år. Ekstra huslejestigning pga. rentestigninger for renoveringen: 50 kr. pr. m² pr. år.</p> <p>Der er fortsat risiko for udsving i renten, og derfor er den ekstra huslejestigningen med forbehold for renteutviklingen samt indeksring.</p>

Referent:	Inspektør Jesper Christensen
Pkt. 1:	<p>Afdelingsbestyrelsesformand Hanne Ellegaard Pedersen bød velkommen og gav ordet til organisationsbestyrelsesmedlem Jens Schmidt, som konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet, og gav ordret videre til udviklingschef Torben Juler.</p> <p>Udviklingschef Torben Juler orienterede om følgende:</p> <p><u>Kort status over projekter</u></p> <p><u>Orientering om ekstra huslejestigning, herunder;</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -regnskab for renovering og vinduesudskiftning -renten er steget fra 1% til 5%, som middel mod høj inflation -lån kan omlægges, hvis renten falder. <p><u>Byggeregnskab tag, vinduer og altaner</u></p> <p><i>Gl. afd. 14 og 15 – Østerled 2-50</i></p> <p>Byggesagen blev afsluttet med sidste faktura midt i juni 2023, hvorefter vi har udarbejdet byggeregnskabet.</p> <p><i>Gl. afd. 11 – Valløesgade 2-14 og Ørstedsgade 33-41 og 58-64</i></p> <p>Byggesagen blev afsluttet med sidste faktura i sidst i juli 2023, hvorefter vi har udarbejdet byggeregnskabet.</p> <p>Udgiften i alle regnskaber er lavere, end hvad der er budgetteret med, men renten er steget markant, hvilket er hele årsagen til den forøgede huslejestigning.</p> <p><u>Afd. 11 - vinduer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Budgetteret udgifter i alt 10.048.497 kr. Med et lånebehov på 8.740.838 kr. og en årlig ydelse ved et 1% lån 378.768 kr. <u>Huslejestigning på 39 kr./m2</u> • Reelle udgifter i alt 8.361.622 kr. Med et lånebehov på 7.017.000 kr. og en årlig ydelse ved et 5% lån 497.000 kr. <u>Huslejestigning på 51 kr./m2</u> <p><u>Afd. 14 – tag , vinduer, altaner</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Budgetteret udgifter i alt 26.980.023 kr. Med et lånebehov på 22.474.574 kr. og en årlig ydelse ved et 1% lån 970.799 kr. <u>Vil give en huslejestigning på 136 kr./m2</u> • Reelle udgifter i alt 22.141.912 kr. Med et lånebehov på 17.528.000 kr. og en årlig ydelse ved et 5% lån 1.240.000 kr. <u>Vil give en huslejestigning på 174 kr./m2</u>

Afd. 15 – tag , vinduer, altaner

- Budgetteret udgifter i alt 41.096.666 kr.
Med et lånebehov på 38.953.841 kr.
og en årlig ydelse ved et 1% lån 1.538.301 kr.
Vil give en årlig huslejestigning på 131 kr./m2

- Reelle udgifter i alt 32.260.244 kr.
Med et lånebehov på 29.918.600 kr.
og en årlig ydelse ved 5% lån 2.117.000 kr.
Vil give en årlig huslejestigning på 181 kr./m2

Kloakrenovering

Kloakprojektet er endnu ikke helt afsluttet, derfor er regnskabet for kloakprojektet ikke helt færdigt endnu (men tæt på).

Der sker desværre ligeledes en ekstra stigning grundet renten.

Vi har dækket os ind med en lille buffer, og den endelige huslejeregulering bliver ikke på mere end de reelle udgifter.

Afd. 11 - Kloak

- Budgetteret udgifter i alt 6.630.120 kr.
Med et lånebehov på 3.646.801 kr.
og en årlig ydelse ved et 1% lån 144.530 kr.
Huslejestigning på 15 kr./m2

Nedenstående er ud fra bedste bud på kloaksagen

- Udgifter i alt 5.983.240 kr.
Med et lånebehov på 2.996.000 kr.
og en årlig ydelse ved et 5% lån 207.000 kr.
Huslejestigning på 22 kr./m2

Afd. 14 - Kloak

- Budgetteret udgifter i alt 5.490.032 kr.
Med et lånebehov på 2.181.199 kr.
og en årlig ydelse ved et 1% lån 84.697 kr.
Vil give en huslejestigning på 12 kr./m2

Nedenstående er ud fra bedste bud på kloaksagen

- Udgifter i alt 5.000.850 kr.
Med et lånebehov på 1.156.000 kr.
og en årlig ydelse ved et 5% lån 80.000 kr.
Vil give en huslejestigning på 12 kr./m2

Afd. 15 – Kloak

• Budgetteret udgifter i alt	8.864.677 kr.
med et lånebehov på	4.277.786 kr.
og en årlig ydelse ved et 1% lån	168.100 kr.
<u>Vil give en årlig huslejestigning på</u>	<u>14 kr./m2</u>

Nedenstående er ud fra bedste bud på kloaksagen

• Udgifter i alt	7.440.002 kr.
Med et lånebehov på	2.854.000 kr.
Årlig ydelse ved 5% lån	196.000 kr.
<u>Vil give en årlig huslejestigning på</u>	<u>17 kr./m2</u>

Spørgsmål/svar:

Hvorfor tager man ikke højde for rentestigning?

Svar: Vi arbejder altid med en buffer i budgettet, hvor der godkendes huslejestigning ud fra. Bufferen er tiltænkt både uforudsete udgifter i byggesagen, men også rentestigninger. Som man kan se ovenfor, er der ligeledes en buffer indlagt i projekter afdeling 11, men grundet den særlige situation vi er i pt., så har det ikke været nok.

Hvorfor har man ikke henlagt mere på henlæggelserne til tag, vinduer m.m.?

Svar: Der henlægges løbende til eksisterende bygningsdele, men der er flere områder, hvor afdelingerne er bagud med henlæggelserne. Henlæggelserne er gennem årene justeret i dialog med afdelingsbestyrelserne i forhold til de huslejestigninger, der er blevet fremlagt på afdelingsmøderne gennem tiden.

Hvorfor er der forskel på huslejestigninger i de gamle afd. 11, 14 og 15?

Svar: Huslejestigningerne er baseret på godkendelser i de tidligere afdeling 14, 15 og 11, derfor følger det fortsat de adresser, der har godkendt de pågældende projekter.

Hvor ser man, hvor store henlæggelserne er i hver af de gamle afdelinger?

Svar: Der er henlagt forskelligt i de tidligere afdelinger, og man kan se forskellen mellem udgifter og lånebehov i hvert projekt. I kloakprojektet indgår der dog også trækingsretsmidler* til hver afdeling.

*Trækingsretsmidler er midler som Landsbyggefonden kan godkende anvendt i særlige projekter i almene afdelinger. De kan kun søges forud for et projekt.

Kunne I ikke have stoppet byggeprojektet, da renten begyndte at stige?

Svar: Når der først er indgået kontrakt med en entreprenør, kan vi ikke uden videre stoppe aftalen igen, uden at det har meget store økonomiske konsekvenser.

Hvad siger lovgivningen i henhold til henlæggelser?

Svar: Driftsbekendtgørelsen (§63) siger, at der skal henlægges passende beløb til tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendom. Henlæggelserne påvirker huslejen, og huslejen skal godkendes på det ordinære afdelingsmøde af beboerne, hvorfor der i praksis er forestået en tilpasning af henlæggelserne for at tilpasse huslejen.

Der er blevet udsendt varsel om huslejestigning kort inden I indkaldte til dette ekstraordinære afdelingsmøde. I vidste vel på daværende tidspunkt at huslejestigningen ikke ville holde?

Svar: Ja, det var vi klar over, men vi havde ikke det endelige beløb på det tidspunkt. Vi valgte at varsle den huslejestigning, som tidligere er blevet godkendt på afdelingsmøder. Denne fremgangsmåde er valgt, idet der vil gå yderligere nogle måneder, inden den ekstraordinære huslejestigning vil blive opkrævet, og jo længere tid vi venter inden afdrag på lån påbegyndes, des højere bliver huslejestigningen.