



# a/b birkehøve

## generalforsamling

februar 2010

### **AFSLUTNING PÅ RENOVERINGSPROJEKT AF 2007**

Vi står her i begyndelsen af 2010 ved afslutningen af renoveringsprojektet. Vi mangler kun de nye døre, postkasser og udskiftning af de sidste ruder. Malingen af opgangene har vi udsat indtil det er afklaret, hvorvidt vi skal have udskiftet vandrørene.

Projektet i sin oprindelige form er derfor snart afsluttet efter flere års arbejde i bestyrelsen siden 2006 og et flot antal af generalforsamlinger.

Vi synes derfor, at bestyrelsen og vi de fremmødte på generalforsamlingerne godt kan rose os selv for et godt forløb med gode ideer og spørgsmål til projektet. Sammen har vi forbedret projektet væsentligt og blevet en del klogere i løbet af projektet.

Ligeledes skal vi rose RIOS og Byens Murerfirma, som har været flittige og gode rådgivere hele vejen gennem projektet. Det har været rart som bestyrelse, at overlade det tekniske til RIOS og blot "nøjes" med de overordnede beslutninger.

Alt er selvfølgelig ikke forløbet gnidningsfrit, men ingen af forhindringerne har betydet, at vi ikke kan være tilfredse med de enkelte dele.

Vi har nu en ejendom, som er gennemgået fra a til z, og hvor vi har taget fremtidige skader og udgifter i opløbet, førend de voksede sig alt for store.

Hvis vi vedtager at udskifte vandrørene, så har vi en ejendom i fornem stand. Tilbage vil kun være kloaker og faldstammer, som kan renoveres løbende.

Vi har derfor sikret en fornuftig drift af ejendommen i mange år frem, og en ejendom, som vil fremstå flot og velholdt, når opgangene er malet og de nye døre er sat i.



# a/b birkehave

## FREMTIDIG ØKONOMI

I starten af projektet rykkede Giødesen heldigvis hurtigt på et godt lån med lav rente. Lånet har sammen med et fald i priserne efter finanskrisen sikret os et billigere renoveringsprojekt end forventet.

Desværre betød finanskrisen også, at foreningens salg af lejelejligheder blev gjort umuligt. En stor del af vores finansiering faldt dermed bort, og vi varslede højere stigninger i boligafgiften for at dække "tabet".

I dag står vi med et "overskud" på ca. 8 millioner kroner.

"Overskuddet" skyldes, at vi har sløjft delprojekter og at priserne faldt efter finanskrisen.

Disse 8 millioner kroner kan vi nu bruge på at udskifte vandrørene eller afdrage på vores gæld.

I budgettet for de næste 5 år har vi medregnet afdrag på det fulde lån og dermed også "overskuddet" på 8 millioner.

Ved at afdrage på lånet kan vi sænke udgiften til lånet med ca. 500.000 kr. om året. Omvendt skal vi fortsat opkræve vandudgiften over boligafgiften.

Udgiften til vand har været en løbsk udgift for foreningen i de seneste år. Vi skal derfor vælge om udgiften til vand skal betales af den enkelte efter forbrug eller betales samlet efter lejlighedens størrelse over boligafgiften.

Ud over at vandrørene bør skiftes, har vi derfor også et økonomisk valg:

- Vand betales samlet over boligafgift  
Udgiften til vand betales efter lejlighedens størrelse over boligafgiften. Boligafgiften vil derfor stige mere end planlagt, når udgiften til vand stiger.



# a/b birkehave

## generalforsamling

februar 2010

- Vand betales af den enkelte lejlighed  
Hver lejlighed betaler deres eget forbrug, og boligafgiften vil ikke stige pga. vandet. Hver lejlighed vil kunne spare på vandet, og slipper for at betale for overforbrug hos naboerne.

Ved at udskifte vandrørene nu, kan vi drage fordel af et lavt forrente lån og billige priser. Eftersom vi i budgettet allerede har medregnet udgiften til lånet på de 8 millioner, så bør det ikke betyde større stigninger i boligafgiften end det der er planlagt.

Vi skal derfor beslutte, om vi skal slippe 500.000 kr. billigere i boligafgift om året end planlagt, eller investere nogle af de 8 millioner i nye vandrør med vandmålere og følge de varslede stigninger.

### **UDSKIFTNING AF VANDRØR**

Ejendommens vandrør er de originale fra opførelsen i 40'erne. Rundt omkring er nogle af rørene blevet udskiftet – f.eks. vandrørene i kældrene til det kolde vand.

Det har hidtil været skiftende bestyrelses holdning, at vi skulle udskifte resten af rørene efterhånden som problemer opstod.

Rørene er dog nu i en så slem forfatning og mange stigstrengene er mere eller mindre kalket til, at de skal udskiftes inden for en overskuelig årrække under alle omstændigheder.

Samtidigt er der et ønske om at opsætte vandmålere, så vandforbrug og grønne afgifter bliver betalt af den enkelte lejlighed, frem for at betale for naboens forbrug. I dag bliver vandet betalt efter lejlighedens størrelse.

Med et lån med lav rente og billige priser efter finanskrisen har vi et godt tidspunkt at investere i nye vandrør. Efterhånden som priserne og renten stiger vil udgiften til nye vandrør stige og dermed boligafgiften.



# a/b birkehave

Vi forventer, at vi kan holde budgettet, da udgiften til de 8 millioner er medregnet som en udgift. Det betyder dog at vi ikke slipper 500.000 kr. billigere end beregnet om året, ved at afdrage de 8 millioner.

## DE NYE VANDRØR

Bestyrelsen og RIOS har siden sommeren arbejdet med forskellige løsninger for de nye vandrør. RIOS har lavet 8 forslag til løsninger, og bestyrelsen har valgt at arbejde videre med et bestemt.

RIOS har for at lave løsningen besøgt ca. hver fjerde lejlighed i Birkehave, så vi kender alle typer af lejligheder i Birkehave.

Det valgte forslag er valgt ud fra disse overvejelser:

- Færrest mulige vandmålere  
Vi er 142 lejligheder og det giver 568 vandmålere med 2 i hvert køkken og bad. Hver vandmåler skal aflæses hvert år, og udskiftes tidligst efter 6 år. Dette giver derfor en stor udgift fremover. Vi har derfor trukket rørene på en ny måde, så der kun er brug for 388 vandmålere.
- Færrest mulige stigstreng  
Stigstrengene skal for det meste kun trækkes i køkkener, og fjernes fra vådområdet i badet. I stedet føres små vandrør fra køkken til bad.
- Kun vandrør i køkken og bad  
For at undgå små vandrør i stuer og entreer, har vi valgt at trække ekstra stigstreng i de lejligheder, hvor vi ikke kan forbinde køkken og bad direkte med små vandrør.



# a/b birkehøve

## generalforsamling

februar 2010

- Undgå vandskader på loftet  
Det varme vand bliver i dag formidlet fra loftet, hvor der er vandbeholdere. Disse vandbeholdere giver en risiko for vandskade, hvis de bliver utætte. Vi flytter derfor det varme vand ned i kældrene.

RIOS vil på generalforsamlingen præsentere og grundigt gennemgå deres løsning.

Spørgsmål bedes sendes til bestyrelsen i forvejen, så vi kan forbedre et grundigt svar, da det er svært stof.

Hele udbudsmaterialet er tilgængeligt på hjemmesiden [ab-birkehøve.dk](http://ab-birkehøve.dk). Udbudsmaterialet er dog lavet til fagfolk, og er ikke lige så letforståeligt som den første tilstandsrapport, og derfor har vi ikke vedlagt det til denne indkaldelse.

### **BUDGET MED NYE VANDRØR OG VANDMÅLERE**

Vi har i det oprindelige budget regnet med at bruge ca. 8 millioner på renoveringsprojektet. Der kommer derfor ikke de store ændringer ved at bruge hovedparten af de 8 millioner på nye vandrør.

Det vil sige at stigninger på ca. 4% om året vil kunne holdes.

På generalforsamlingen vil vi fremlægge nye beregninger på det fremtidige budget med eller uden vandmålere.

Hvis du har læst hertil, bør du overveje at stille op til bestyrelsen til den ordinære generalforsamling. Formand og enkelte bestyrelsesmedlemmer regner med at trække sig i februar, og bestyrelsen mangler derfor nye kræfter til den ordinære generalforsamling.

med venlig hilsen :-)

*Rasmus, Leif, Jutta, Rikke, Bue, Torben og Bo*