

## Til afdelingsbestyrelsen for Friheden I, Friheden VI og Lille Friheden

4. juni 2018

**KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

### Svar på indsigelse mod varsling af huslejestigning i etape 1 og 2

**Telefonisk henvendelse**  
Man-ons 09.00-15.30  
Torsdag 10.00-18.00  
Fredag 09.00-13.00

Formand Marianne Salomonsen har bedt administrationen om at besvare afdelingsbestyrelsens indsigelse, som er fremsendt til organisationsbestyrelsen den 18. april 2018.

**Personlig henvendelse**  
Man-ons 10.00-14.30  
Torsdag 10.00-18.00  
Fredag 10.00-12.00

Administrationen deler opfattelsen af, at beboerne under helhedsplanen – ikke mindst i etape 1 – har været udfordret. Blandt andet derfor har vi været afventende med at varsle huslejestigning.

**Kontaktoplysninger**  
Annette Birkov  
Kundechef

T 38 38 18 94

abi@kab-bolig.dk

#### Huslejestigning og mangler:

Det er i henhold til AB 92 (Almindelige Bestemmelser, som helhedsplanen er omfattet af) en helt normal proces i en renovering, at når arbejderne er udført, og der er foretaget aflevering – stiger huslejen, idet lejeren kan tage forbedringerne i brug – selv om udbedring af fejl og mangler pågår. Det er også helt normalt, at der i en stor renovering er arbejder på terræn, der først udføres til sidst.

De indvendige arbejder i etape 1 og etape 2 blev afleveret af FLD sidste år. De sidste fejl og mangler i etape 1 – primært tapetreparationer – er netop færdigmeldt. Fejl og mangludbedring i etape 2 forventes afsluttet i august 2018.

#### Etape 1:

I etape 1 har alle blokke nye vinduer og isolerede facader, også på havesiden. Der behandles aktuelt en tvist vedrørende de STO-pudsede facader på havesiden, hvorfor det ikke er muligt at svare på, hvad der eventuelt skal ske med facaderne på havesiden i blok 7, 8 og 10. Administrationen har tidligere beregnet varmebesparelsen for blok 10 til i gennemsnit 23 %. Der er nu regnet på besparelsen for både blok 10 og 7, som begge har haft et helt varmeregnskabs år efter endt renovering af tage og facader. Her bliver den gennemsnitlige besparelse på 30%

Der er tale om varmeregnskabet 2016/2017, hvor de samlede varmeudgifter for blok 10 og 7 sammenholdes med de samlede varmeudgifter i

2015/2016. Sammenlignes med varmeregnskabet for 2014/2015 er besparelsen på 21%. Grundet ændret skæring på varmeregnskabsåret er det næste regnskab kun på 7 måneder og det kan ikke bruges til at beregne besparelser.

Beboerne i blok 9 er den 13. april 2018 informeret om, at udbedringen af skimmelsvamp i kælderen bliver påbegyndt i uge 18. Administrationen har bedt rådgiver om at undersøge muligheden for, at arbejdet kan afsluttes inden den 1. juli 2018. Det er korrekt, at forsikringsforholdet er uafklaret. Administrationen arbejder på at dokumentere årsagen til vandskadens opståen, så ansvar kan placeres.

### **Etape 2:**

På Følgegruppemødet den 3. maj 2018 meddelte rådgiver, at der er forsinkelse på de udvendige arbejder på blok 12 og i en enkelt opgang i blok 13. Det blev derfor besluttet at afvarsle huslejestigningen pr. 1. juli 2018 for hele blok 12 og 13. Huslejestigningen er i stedet varslet til den 1. september 2018.

### **Etape 1 og 2:**

Med hensyn til ventilationsanlæggene har vi afventet en klar plan for justering af anlæggene. Planen er alle beboere informeret om i Beboerinformation nr. 40 dateret den 5. februar 2018. Informationsskrivelsen vedlægges dette brev.

Den første uge af april 2018 blev der ændret på styringen og lavet en ny indregulering på ventilationsanlægget i 11 lejligheder, hvor planen prøves af, inden den sættes i værk i alle lejlighederne.

Planen er, at disse 11 anlæg skal køre i 4 måneder, hvorefter det besluttes, om resultaterne er så tilfredsstillende, at disse ændringer skal gennemføres generelt.

Det er vigtigt at bemærke, at ikke alle anlæg fungerer tilfredsstillende. Ændringerne handler om at få dem til at fungere bedre, specielt med hensyn til oplevelsen af træk- og kuldegener samt støjniveauet i nogle lejligheder.

### **Finansiering af helhedsplanen:**

I alle helhedsplaner skal afdelingen/selskabet bidrage med egen finansiering. I Friheden I's helhedsplan har afdelingsmødet den 24. februar 2015 godkendt, at der anvendes 38,5 mio. kr. fra opsparede henlæggelser til medfinansiering af helhedsplanen.

Administrationen har, sammen med afdelingsbestyrelsen, sikret, at der er sparet op til denne medfinansiering – og det medfører derfor ikke likviditetsmæssige problemer for afdelingen. Med andre ord alle opgaver på langtidspanen er fuldt finansieret og opgaverne i indeværende budget år

vil alle blive gennemført. Overskridelsen på budgetopfølgningen er alene af regnskabsmæssig karakter. Administrationen erkender, at det ville have været hensigtsmæssigt om afdelingens medfinansiering var synlig i budgettet år for år. Det vil administrationen sikre fremadrettet.

På afdelingsmødet den 24. februar 2015 blev det præciseret, at huslejestigning ville ske etapevis, hvilket betyder, at byggesagen delfinansieres efter hver etape. Derfor er der flyttet 9,625 mio. kr. fra de opsparede henlæggelser til byggesagen.

Beløbet er beregnet ud fra boligareal i etape 1. Der vil på tilsvarende vis blive flyttet et beløb til delfinansiering af etape 2.

I en helhedsplan af denne størrelse og med en udførelsesperiode på 4 år har det stor økonomisk betydning for sagen, at der foretages delfinansiering. Delfinansieringen indgår som en del af finansieringen af helhedsplanen.

Hvis etape 1 og 2 ikke blev delfinansieret vil det medføre en merrenteudgift på ca. 3 mio. kr., da byggekreditten ikke som planlagt nedbringes.

Fra administrationens side står vi fortsat inde for de udsendte varslinger af huslejestigning i etape 1 og justerede varslinger af etape 2.

Med venlig hilsen

Annette Birkov