



<http://www.islandsplads.dk>

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde, Islands Plads afd. 204 Den 10. september 2013

1. Valg af dirigent og referent

Niels byder velkommen på bestyrelsens vegne og orienterer om regler for ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingsmødet er indkaldt på opfordring fra Lejerbo Københavns Organisationsbestyrelsen, for at afdelingen kan behandle et forslag om godkendelse af en lejeforhøjelse til finansiering af uforudsete problemer med renoveringen af pakhusets murværk. Forslaget er udarbejdet af Lejerbos forvaltning.

Anne vælges til dirigent, Vagn referent.

Anne konstaterer at mødet er lovligt indkaldt.

Fra Lejerbo København deltog: Driftschef Inkie Holst og Formand for Organisationsbestyrelsen Jan Hyttel. Endvidere deltog Lejerbos rådgiver på pakhusrenoveringen Claus Borum fra BJØRK & BORUM.

2. Behandling af forslag forvaltningens forslag

Forslag blev vedtaget efter håndsoprækning med 32 stemmer for og 10 stemmer imod. Hovedsynspunkter i debatten om forslaget præsenteres nedenfor.

Inkie: Præsenterede baggrunden for forslaget om at udvide renoveringsprojektet for pakhuset:

Pakhusets murværk, bærende jernkonstruktioner og tag har vist sig at være i væsentlig dårligere tilstand end forudset:

- En del bærende jernkonstruktioner (etage-bærere) som er rustne. De skal behandles med noget som stopper rusten, så de også kan bære gulvene fremover + ikke giver anledning til nye problemer med saltudfældning på murstenene.
- Tilsvarende er der rust på alle de beslag, der holder altanrækværk.
- Og der er flere sålbænke end antaget, som skal erstattes med nye, da de er for revnede mv. til at det kan betale sig at reparere.
- Fejlkonstruerede vindues nicher medfører at vandet samler sig ved vindueskarme og giver råd.
- Nederste lægte i taget er rådnet væk og der er ingen afstandslister imellem undertaget og lægte.
- Tegl ligger i tagrenden. Fastgørelsen af nederste tegl er gjort med skruer der er rustet over.

- Gesims ligger løst og ingen mørtel i fugerne.
- Mange løse fuger.

Renovering af disse bygningsdele kan ikke gennemføres inden for det budget, som blev godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde i april 2013. Når disse opgaver ikke indgik i dette budget, skyldes det at den "tilstandsrapport" som danner udgangspunkt for budgettet, ikke tog højde for de ovenfor fundne problemer. Baggrunden for dette er at:

- Der er gået godt to år fra tilstandsrapporten blev gennemført i juni 2011. I den mellemliggende periode er der sket yderligere nedbrydning af muren.
- En række af de konstaterede problemer var ikke synlige da tilstandsrapporten blev gennemført. Nogle skader kunne først opses da de nedbrudte mursten var hugget bort. Nogle af skaderne kunne først opses efter der blev stillet stillads op. Nogle af skaderne kunne godt være fundet i tilknytning til tilstandsrapporten, men det ville have været dyrt, og ville i sidste ende ikke have gjort projektet billigere.

De konstaterede problemer ved pakhuset vil blive istandsat, hvis afdelingen godkender huslejestigningen. Undtaget herfra er vinduer samt vindues nichers fra 1 sal og op. Dog vil alle vinduesnicher inkl. sålbænke blive midlertidig istandsat, for at undgå yderligere indtrængning af fugt.

Plan for reparation/udskiftning af afdelingens vinduer er ved at blive udarbejdet. Pakhusets vinduer vil indgå i denne plan. Det vil være mest hensigtsmæssigt at foretage istandsætning af vinduesnicherne sammen med istandsætning/udskiftning af vinduer.

Spørgsmål svar:

Ove: Risikerer vi tilsvarende tagskader på de øvrige bygninger.

Inkie: Det kan ikke afvises – det vil blive undersøgt som en del af langtidsplanen for vedligeholdelse af afdelingens bygninger.

Ove: Synes der mangler dokumentation for anvendelse af den foreslåede huslejestigning. Hvordan skal projektet finansieres?

Jan H: Udvidelsen af projektet vil blive finansieret via en udvidelse af den oprindelige låneramme for et realkreditlån med 30 års løbetid. Al relevant dokumentation vil naturligvis være tilgængelig for afdelingen.

Lone: Spørger til den om den indvendige side af fælleslokalerne også bliver renoveret.

Inkie: Ja, men på en måde så vi ikke som oprindeligt planlagt pudser murstensvæggene. Ligeledes vil de 2 nederste meter af opgangene blive renoveret.

Lone: Der er stadig mange problemer med Pakhuset – f.eks. fugt i loftsbjælkerne der, hvor de er fæstet til ydermuren.

Inkie: Den indvendige side af lejlighederne indgår ikke i tilstandsrapporten, der havde fokus på reparation af nedbrudt murværk samt forhold der var direkte relateret hertil. En gennemgang af den indvendiges side af lejlighederne i Pakhuset, kan indarbejdes i langtidsplanen for afdelingen.

Tage: Gør opmærksom på at det er en stigning på 57% i forhold til den oprindelige stigning, og at det burde være ansvarspådragende for bygningsrådgiveren.

Klaus: Rådgiveren er naturligvis ansvarlig for sin rådgivning – og er forsikret, hvis der kan gøres ansvar gældende. Men den tilstandsrapport der blev udarbejdet havde kun fokus på istandsætning af den nederste del af pakhusets murværk. Mener at tilstandsrapporten er stort set retvisende i denne sammenhæng.

Vagn: Pakhuset har en husleje som er 2 kr. højere pr. kvadratmeter end den øvrige del af byggeriet, hvilket akkumuleret igennem 30 år har givet knap 1 million kr. Derudover er næsten 20 % af pakhusets areal fællesområde der benyttes af alle afdelingens beboere. Set 10 år frem, vil der også være tilsvarende istandsættelser af de øvrige bygninger.

Lone: Hvad vil nye vinduer i pakhuset koste.

Niels: Det ved vi ikke, men Lejerbo har skønnet at nye vinduer i hele afdelingen vil koste ca. 25 mio. kr. Beslutning om nye vinduer skal tages for hele afdelingen, og ikke for en enkelt bygning. Beslutning om, hvad der skal gøres, er ikke så let, fordi mange af vinduerne har det fint og ser ud til at kunne holde 30 år mere, mens andre er i så dårlig stand at de burde have været skifte for længst. Samtidigt har vi ikke pt. fuldt overblik over, hvilke andre større investeringer vi må forvente at skulle finansiere de kommende år. Det gør det vanskeligt her og nu at disponerer 25 mio. Til en udskiftning af vinduer med tilhørende huslejestigning.

3. Evt.

Ove: Stiller forslag om at bestyrelsen undersøger, om Lejerbo kan gøres økonomisk ansvarlig for ikke at have rådgivet afdelingen fyldestgørende, om behovet for henlæggelser til vedligeholdelse.

Niels: Er enig i at den løbende vedligeholdelse af ejendommen har været utilstrækkelig, at hensættelser til vedligeholdelse er for små samt at vedligeholdelsesplanens beskrivelse af ejendommens tilstand både er for optimistisk og baseret på utilstrækkelig viden. Det er en udfordring som bestyrelsen er enig med Lejerbo om at sætte fokus på fremadrettet, idet der er en fælles erkendelse af at det vil tage tid at rette op på problemerne. Personligt finder Niels at der er flere "skyldige" inkl. os selv i afdelingen, Lejerbo og den tilsynspligtige myndighed der er Københavns Kommune. Årsagen til missæren er bl.a. at alt for ensidig fokus på at holde huslejen nede, har stillet sig i vejen for en fælles indsats for at vedligeholde afdelingens bygninger. I forhold til huslejen er konsekvensen, at de tidligere lejere har overladt en stor del af "deres regning for vedligeholdelse" til nuværende og kommende lejere. Det er møg ærgerligt – men sket er sket. Og i alle tilfælde er det meningsløst og ukonstruktivt at søge at placere ansvaret ensidigt på Lejerbo.

Ove: Hvis bestyrelsen ikke selv vil tage initiativ til, at undersøge om Lejerbo kan gøres økonomisk ansvarlig for mangelfuld rådgivning og forvaltning, vil Ove selv overveje at stille det som forslag på det kommende ordinære afdelingsmøde.

Formand for Lejerbo afdeling 204

Niels Henrik Mortensen



Dirigent på mødet

Anne Skjoldan Petersen



20/9-2019