

**Til beboerne i afdeling 14**

København, d. 12. december 2018

**REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE  
AFDELING 14  
ONSDAG DEN 21. NOVEMBER 2018, KL. 19:00**

**MØDEDATO**

21-11-2018

**MØDESTED**

Edvard Griegs gade 2, st. tv.

**TIL STEDE**

Fra afdelingsbestyrelsen: Ebbe Prag, Christina Cuthbertson, Gert Jørgensen, Nadja Lund, Anne Sophie Sinius-Clausen

Antal beboere: 27 lejemål = 54 stemmer

Fra administrationen: Ejendomsinspektør Lennart Bo Ravn, Drifts koordinator Alex Hocke

Fra konsulentfirma A4 Arkitekt og Ingeniør: Rådgiver Dennis Hansen

**DAGSORDEN**

1. Valg af dirigent
2. Kloakreivering – godkendelse af anlægsbudget
3. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

**REFERAT**

**Ad. 1. Valg af dirigent og referent**

Dirigent: Ejendomsinspektør Lennart Ravn

Referent: Christina Cuthbertson

Dirigenten konstaterede at mødet var varslet rettidigt.

**Ad. 2. Behandling af forslag:**

Forslag: Kloakreivering – godkendelse af anlægsbudget

For: 48

Imod: 2

Undlader at stemme: 4

Forslaget er vedtaget.

Diskussion af forslaget:

Driftsadministrator Alex Hocke orienterede om, at der er foretaget TV-inspektion af hele kloaknettet sommer 2018. De resulterende data er analyseret af konsulentfirma A4 Arkitekt og Ingeniør.

Rådgiver Dennis Hansen, A4, præsenterede analysen, som viser at både strømpeføringerne (tidligere pletvis udbedring af skader) og resten af kloaknettet er slidt. Rørsamlingerne er gået fra hinanden og der er både større og mindre sammenfald flere steder. Bundløbet i nedgangsbrønde er nedbrudte, hvilket udgør en fare for dannelse af rottereder. Der er allerede rotter i vores kloakker, specielt i den ene ende af gården, og i forbindelse med renoveringen vil der blive sat rottefælder op, som kan kontrollere forekomsten og overvåges.

A4 forslår at renoveringen i et vist omfang kan gennemføres, ved at reparere rørene indefra, således at opgravning begrænses mest muligt. Der vil dog være nogle steder, hvor opgravning bliver nødvendigt. Vores kloaker består af flere rørtyper – glaseret tegl, beton og jern - og materialerne ældes forskelligt. Det fremlagte anlægsbudget er et skøn over projektets omfang. Udbedringsarbejdet og planlægning af gennemførelsen defineres i næste led, inden renoveringen sendes i udbud.

Beboerne Anne Lorenzen og Beatrix Spielmann spurgte til projektets omfang, idet tidligere TV-inspektion ikke syntes at viste så store skader.

Dennis Hansen forklarede at den tidligere TV-inspektion kun undersøgte dele af kloaknettet, hvorimod hele systemet blev gennemset ved inspektionen foretaget i år. TV-inspektion 2018 er foretaget af anerkendt virksomhed, ABC Kloak, og rapporten anses for pålidelig. Udeover skaderne konstateret i den tidligere inspektion, viser seneste inspektion at rørene er nedbrudt flere steder. A4 vurderer, at kloakkerne er nu så gamle, og nedbrud så forskelligartet og udbredt, at forældelsen vil føre til flere skader successivt inden for en kort årrække.

Flere beboere udtrykte ønsker om at kloakrenoveringen i stedet skulle indgå i en minihedsplan sammen med renovering af baggården, som drøftet ved tidligere afdelingsmøder, klimasikring m.v. Annette Reitesleder pointerede, at det er u hensigtsmæssigt, hvis der skal graves op flere gange i forskellige sammenhæng, ikke mindst fordi udgravning er temmelig dyrt.

Dennis Hansen forklarede, at der så vil være tale om et helt andet projekt, med helt andre økonomiske konsekvenser for afdelingen. I nærværende forslag, forventes det kun at være nødvendig at opgrave få steder. Ejendomsinspektør Lennart Ravn tilføjede, at man ikke får tilskud til reparation af kloaknet og anden vedligeholdelse i en minihedsplan, men at bestyrelsen arbejder med udformning af en minihedsplan, hvor blandt andet renovering af baggården kunne indgå. Bestyrelsesformand Ebbe Prag tilkendegave, at det kunne være fordelagtigt at fortage kloakrenovering i tilkobling til andet arbejde, men at bestyrelsen anser snarlig udbedring af kloakkerne for at være bydende nødvendig.

Flere af de fremmødte efterlyste en præcisering af aktuelle tilstand. Driftsadministrator Alex Hocke oplyste, at den første TV-inspektion viste at strømpeføringerne er kollapsede flere steder, og på den

baggrund skulle det undersøges, om der kunne rejses erstatningskrav mod firmaet, der udførte arbejdet i sin tid. Desværre mangler dokumentationen, og næste skridt var så at påbegynde en forsikrings sag, hvilket krævede ny TV-inspektion, denne gang af hele kloaknettet.

Beboer Per Tranto oplyste, at strømføringerne er gamle, udført formentlig for 20 år siden.

Diskussionen fortsat med spørgsmål fra beboerne om hvorvidt alle muligheder for erstatningskrav er udtømt, om mulighed for at se billeder fra TV-inspektionen, uddybning af baggrunden for det foreslået projekt, fremlæggelse af dokumentation for skaderne, oplysninger om længden af kloakkerne, pris for udbedring pr. meter, mængden af alvorlig skader ("3 og 4 skader", som skal udbedres) som procent af totalskaderne, om kloakkerne fører under huset og hvordan de dele skal renoveres, om arbejdet kan udføres i etaper og en del af udgiften dækkes via DV-plan, om det fremlagte anlægsbudget dækker hele udgiften, hvor meget kan dækkes af forsikringen, hvornår arbejdet kan forventes påbegyndt/afsluttet m.v.

Dennis Hansen: Arbejdet kunne deles op i etaper, men det er ikke optimalt. Rapporten/dokumentationen fra TV-inspektionen fremligger til gennemsyn ved mødet. ca. 10% af skaderne er klasse 3 og 4. Man vurderer at renoveringen af de dele af kloakkerne, der ligger under huset, kan gennemføres inde fra kloakken. Godkendes forslaget af de fremmødte, kan arbejdet forhåbentlig iværksættes fra efteråret 2019, og kan forventes at tage ca. 10-12 måneder.

Lennart Ravn og Alex Hocke: Forslaget der ligger til afstemning, er et anlægsbudget, det vil sige et kvalificeret skøn formuleret i henhold til AABs standardpraksis. Der er afsat 20% til uforudsete udgifter, fordi det er svært at vurdere, om der er skjulte fejl, som først afdækkes når arbejdet er i gang. Udførslen af arbejdet sendes i udbud. AAB indhenter 5 tilbud og udvælger den mest fordelagtig, i praksis den billigste. Overstiger tilbuddene det budgetterede så meget, at huslejstigning bliver over 0,67% mere, skal projektet til afstemning på ny ved et afdelingsmøde, inden arbejdet påbegyndes. Forsikringsdækning er umulig at forudsige, og er derfor ikke indregnet i budgettet. Huslejen stiger først, når arbejdet er gennemført og betalt. Lennart og Alex vil undersøge om nogle af udgifterne kan dækkes via DV-planen, og fremlægge forslag herom for bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Anne-Sophie Sinius-Clausen: En minihelhedsplan kan tage 3-4 år fra den godkendes på afdelingsmøde til den realiseres. Vores kloakker kan ikke vente så længe.

Alex Hocke: En minihelhedsplan skal indbefatte fremtidssikring af huset, f.eks. nye badeværelser, altaner og lignende, og ikke almindelig anlægsvedligeholdelse.

Ebbe Prag: Baggrund, skaderne, projektet og finansiering kunne være bedre beskrevet og visualiseret. Men kloakkernes tilstand er bekymrende, det er umuligt at forudsige hvordan skaderne udvikler sig, og konsekvenserne deraf for bygninger, nærmiljøet, omgivelserne, og vores sundhed. Det er et forslag om renovering af kloakkerne der kan tages stilling til på mødet. Gårdrenovering er ikke på dagsordenen. Bestyrelsen er parlamentarisk, og det er AAB som har iværksat undersøgelsen, analysen, og beskrivelsen af projektet. Bestyrelsen har tillid til at organisationen sikrer en holdbar

løsning som er fordelagtig for afdelingen. Beboerne skal være opmærksomme på, at såfremt projektet belaster DV-budgettet, må andet vedligeholdelse udskydes.

### Ad. 3. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Følgende suppleanter enstemmigt valgt:

Anja Boberg Christiansen, SG 19, blev valgt som 1. suppleant for en 1-årig periode og afgår til ordinært afdelingsmøde forår 2019.

Anne Cardel, EGG 16, blev valgt som 2. suppleant, for en 2-årig periode og afgår til ordinært afdelingsmøde forår 2020.

Bestyrelsen består pr. 21. november 2018 af 5 medlemmer:

Ebbe Prag, 2018-2020

Gert Jørgensen, 2017-2019

Christina Cuthbertson, 2017-2019

Nadja Lund, 2018-2020

Anne-Sophie Sinius-Clausen, 2018-2019

Og 2 suppleanter:

1. Anja Boberg Christiansen, 2018-2019

2. Anne Cardel, 2018-2020

Dirigenten takket forsamlingen for et godt møde i god ro og orden.

Referatet godkendt af:

Formand for afdelingen

Ebbe Prag



Dato og underskrift

19/12 2018

Dirigent på afdelingsmødet

Lennart Ravn



Dato og underskrift