

Skal vi have nyt tag i 2015?

Til beboerne i Øbro 95!

18. december 2013

Som I sikkert har bemærket, blev nogle af stilladserne stående længere end oprindeligt planlagt. Det skyldtes, at de teknikere, der er knyttet til "gårdprojektet", opdagede en alvorlig konstruktionsfejl under arbejdet i hjørnet af Urbansgade 4/Jakob Erlandsens Gade 10. Fejlen går helt tilbage til 1929 og har medført, at en bærende del af tagkonstruktionen er rådnet væk. Vi ved endnu ikke, hvor omfattende disse skader er; der er udbedret lokalt, men hjørnet mod Borgmester Jensens Alle er desværre ikke bedre.

Afdelingsbestyrelsen har holdt møde den 11. december med KAB og gårdprojektets teknikere for at drøfte den alvorlige situation. Til dette møde var der udarbejdet en omfattende liste over de vedligeholdelsesarbejder, det kan være hensigtsmæssigt at udføre, hvis vi skal udskifte taget, men de tilhørende udgifter er meget høje. Samlet overslag, inkl. alle administrative, tekniker- og finansieringsudgifter, løber op i ca. 40 mio. kr., men det er afdelingsbestyrelsens umiddelbare opfattelse, at der godt kan skæres noget i de oplistede arbejder og administrative udgifter, uden at det går ud over kvaliteten af et evt. projekt.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at få taget nogle stikprøver andre steder i tagkonstruktionen for at få et mere præcist overblik over omfanget af alvorlige skader, inden bestyrelsen mødes igen i slutningen af januar. Her satser vi også på at få et mere realistisk overslag over de forventede udgifter og konsekvenser for huslejen. Vi har ingen opsparring til formålet, da alle hidtil har ment, at taget kunne holde 15-20 år mere.

Vi ønsker at inddrage alle beboerne i håndteringen af denne alvorlige udfordring så hurtigt som muligt. Derfor planlægger vi at **indkalde til et ekstraordinært beboermøde i slutningen af februar**. Her vil bestyrelsen lægge op til en mere principiel diskussion om den fremtidige strategi: Skal vi være afventende og håbe, at taget kan holde nogle år endnu og køre videre nogenlunde uændret med den eksisterende langtdsplan. Eller skal vi slå til nu, hvor renten er lav, og hvor beskæftigelsen i byggesektoren ikke er alt for overophedet, til at lave et samlet projekt i 2015, der kan omfatte følgende:

- Helt nyt tag med nyt undertag, hvor der på gårdsiden integreres et solcelleanlæg
- Maling af vinduerne mod gadesiden (der ellers er planlagt til 2016)
- Udskiftning af stigstreng, kritiske faldstammer og øvrige forbedringer af hele vand distributionen, der ifølge langtdsplanen skulle være udført i de næste 10-12 år
- Renoveringer af altaner og kviste på gadesiden

Tanken bag et samlet projekt er, at det formentlig bedst kan betale sig at samle en række af de store, dyre vedligeholdelsesarbejder i ét stort projekt for at kunne finansiere dem med et fastforrentet 30-årigt lån nu, hvor renten er ekstraordinært lav. Til gengæld vil vi kunne spare en del på langtdsplanen. Men samlet kommer vi næppe uden om en meget stor huslejstigning, hvis vi vælger denne løsning, formentlig mellem 20 og 30 % pr. 1. januar 2016.

Alternativet er at udskyde udskiftningen af taget nogle år i håb om, at skaderne ikke er mere akutte, end at taget kan holde til et par storme/orkaner mere. Men så er der risiko for, at renten til den tid er steget, og at et fastforrentet lån til en senere tagudskiftning derfor bliver dyrere. Vi kan under alle omstændigheder ikke regne med at betale en tagudskiftning med de midler, der er opsparet til langtdsplanen.

Det er disse alternative muligheder, som vi gerne vil drøfte på et beboermøde i februar. Afhængig af jeres holdning vil afdelingsbestyrelsen arbejde videre med at forberede en egentlig beslutning på septembermødet, bl.a. ved at afklare evt. muligheder for ekstra tilskud fra AKB Københavns trækingsretsmidler.

Vi ønsker jer alle en glædelig jul og et godt nytår trods denne alvorlige udfordring.

Afdelingsbestyrelsen og Ejendomskontoret i Øbro 95, Østerbro den 19. december 2013