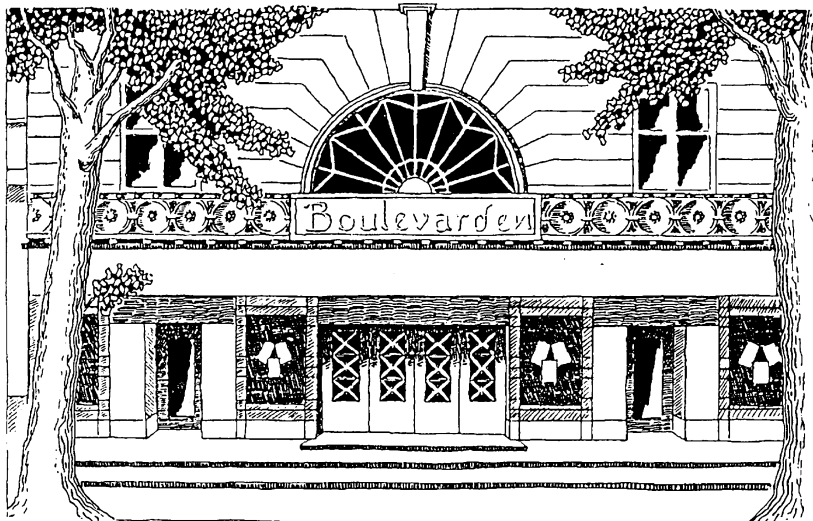




Uventet vandskade

Vi har en akut vandskade nede i biografens foyer. En del af loftet er faldet ned grundet et utæt gulv på terrassen ovenover. Det er en tilbagevendende skade, og derfor har vi hyret vores tekniker, Peter Tordgaard, til at komme med et forslag til, hvordan der kan laves en mere fremtidssikker, stærk og fleksibel, vandtæt membran på hele terrassen. Det bliver et omfattende og dyrt arbejde. Sagen er anmeldt til vores forsikringsselskab, og de dækker murer- og stukkatørregningen for reparation af loftet i foyeren, mens foreningen selv skal dække renoveringen af terrassens overflade.

Arbejder på ejendommen

Arbejdet med at nymale opgangene nr. 1, 83, 81, 79 og 77 er i fuld gang. Foreningen har tidligere i år fået udbedret sætningsskader i fire af opgangene, og med malerarbejdet vil de store partier af reparationer og alle de gamle skader forsvinde og blive erstattet af flotte nymalede flader, døre, bæluster mm. Foreløbig beholdes det gamle linoleum, men måske skal det poleres op eller udskiftes. Det er så bestyrelsens plan, at resten af opgangene renoveres når der er økonomi til det, formentlig i løbet af 2026 og 2027.

Erhvervene i stuen og kælderen på Sdr. Boulevard skal brandsikres i løbet af efteråret. – foreningen har nu modtaget byggetilladelsen fra kommunen. Vores erhvervslejer Rosa Heinesen har påtaget sig

opgaven. Det drejer sig primært om at opsætte nogle branddøre, etablere et par flugtveje og et lave nogle gipsforstærkninger af lofter m.m.

LC VVS er i gang med at skifte køkkenfaldstammen i nr. 10, tv. Det er en ret akut sag, da stammen er lavet af et materiale, der er helt forvitret. Nu opsættes en faldstamme i rustfrit stål.

LC VVS tjekker også vores varmt- og koldtandsinstallationer for messingfittings og nogle rester af galvaniserede rør ind på nogle af ejendommens toiletter/bade. Dette skal laves for at forhindre, at de nye vandledninger tæres på grund af Københavns hårde vand.

I forbindelse med rottebekæmpelsen i gården, som Gårdlauget jo står for, har foreningen fået et pålæg om at reparere en regnvandsledning i fortovet ud for nr. 2. Det er sket, men rotterne er i gang igen, så nu må der graves op og TV-inspiceres.

Ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

A4 arkitekter- og Ingeniører har netop gennemgået ejendommen og sendt et omfattende materiale med forslag til, hvad der skal laves i årene fremover (2025-2034) og med en prioritering i tre kategorier: A) som skal lavest hurtigst muligt, B) som kan vente nogle år, og C) er ting, som kan tilvælges, men som ikke nødvendigvis behøver at blive lavet.

Planerne er lagt ud på ProBo og hjemmesiden, og jeg vil her kun nævne det mest akutte, nemlig at få vedligeholdt og ordnet ejendommens tag. Der skal foretages en samlet vurdering og reparation af taget med udskiftning af bly- og zinkinddækninger, udskiftning af taghætter og nedlægning af de ubenyttede aftrækskanaler – de store sorte rør, der stikker op gennem taget.

Det er bestyrelsens plan, at arbejdet på gårdsiden gennemføres her i 2025, og at eksisterende udluftninger fra bad og køkken samtidig renses, og at duesikringen af tagrenderne reparerer.

Arbejdet kræver stillads, og der skal opstilles skurvogn, så vi forventer, at alene halvdelen af gårdsiden, kommer til at koste cirka 1,5 million kr. Prisen er relativt høj, fordi alt arbejde i realiteten er håndarbejde. Det er på gårdsiden, at alle udluftninger og taghætter sidder, så når gadesiden om nogle år skal renoveres bliver det væsentligt billigere – håber vi... Gadesiden af taget kan så gås efter til den tid, samtidig med at ejendommens vinduer skal males igen.

Vores ingeniørfirma har hidtil anbefalet at vinduerne skal males cirka hvert 10 år, men anbefaler nu at det gøres i 6 – 8-årige intervaller. Det må komme an på en helt konkret test af vinduernes stand.

Et spændende nyt forslag er, at foreningen kan opsætte flere solceller på biograftaget og selv levere strøm til andelshaverne. Der er ingen tvivl om, at det klimamæssigt og samfundsmæssigt vil være en god ting, men måske vil der i de kommende år komme bedre vilkår for den slags projekter, så vi venter lidt med at beslutte, hvad vi gør. Under alle omstændigheder kræver det grundige overvejelser og beslutninger på en generalforsamling.

Rapporten foreslår også målere på det varme og kolde vand – igen vil det kræve grundige overvejelser, bl.a. hvad det vil koste at montere målere, og hvor meget målerfirmaet skal have årligt for at administrere forbruget for hver enkelt. Også her må en generalforsamling beslutte, om der skal opsættes målere.

En lang række mindre ting fra planen, f.eks. om varmecentralen, biografbygningens ydervæg på gårdsiden og meget andet, vil bestyrelsen gennemføre i årene fremover.

Økonomi

Foreningens økonomi er heldigvis rigtig god, så vi behøver ikke at optage lån eller sætte boligafgiften op for at få råd til de store og dyre projekter. Men det ligger allerede nu klart, at vi nok ikke kan overholde den ramme til vedligehold, som blev afsat i budgettet, men må tære lidt på de reserver, vi heldigvis har hensat.

Rod på opgange, lofter og i kældre

Kære andelshavere: Nu er ejendommen igen ved at sande til i diverse henstillede genstande i kældre og på lofter. Det kan da ikke være rigtigt, at der hvert andet år skal bruges mange penge på at stærke medarbejdere fra Fejekosten rydder op efter os alle sammen.

Og en endnu vigtigere ting: Husk at både køkken- og hovedtrapper er flugtveje, som skal holdes fri for alt, der kan blokere trappen, hvis der skulle udbryde brand. Som Hovedstadens Beredskab skriver i deres vejledning, som snart ophænges i opgangene: ”Er din opgang ryddet og brandsikker? Hvis der står ting i opgangen, er det let at antænde en brand. Samtidig er det sværere for dig at komme ud – og for os at komme ind og slukke brand”.

Så få venligst fjernet alt, hvad der er henstillet i kældre og på lofter og ikke mindst på hoved- og køkkentrapper!

Sommerfest

Bestyrelsen ønsker alle andelshavere en fortsat god sommer. Og husk tilmelding til sommerfesten i gården den 23. august. Man tilmelder sig ved at sende 100 kr./voksen, 50 kr./barn på MobilePay til 3342DR (Gårdfest 2025).

De bedste hilsner

På bestyrelsens vegne

Poul Hansen

Formand