

Ombygningen – 2021 uge 11

Nyhedsbrevet opsættes i opgangene og udsendes ligeledes pr. e-mail til foreningens medlemmer.

I ugerne 12, 13 og 15 udkommer også nyhedsbreve.

Tidsplan

AB Enghaves sluttidsplan pr. 15. januar 2021 er opdateret den. 21. marts.

Øens holder ikke længere så fast i, at de er fuldstændigt væk den 1. april. Mange tænker i denne forbindelse dagsbod, hvilket vi omtaler kort i dette nyhedsbrev.

Note:

På tidsplanen har vi sat "grøn farve" på delprojektet Montage af døre i kældre. Selvom der endnu mangler nogle døre, så er disse døre ikke standard størrelse som ellers foreskrevet i projektet. Øens bestiller nye døre til de specifikke steder. Man kan desværre ikke bare fræse ud i murstenene fordi murstenene over de omhandlende døre indeholder stål, der er med til at bære dele af bygningen. Ligeledes kan man heller ikke bare tilpasse dørene fordi dørene så ikke overholder brandsikkerheden.

Tidsplan og byggesagsbehandling

Vi har for 16 (skriver seksten) måneder siden indsendt en ændring i byggesagen til kommunen. Både Eskild og Art-Tek har rykket og rykket og.... Så videre. Intet resultat overhovedet. Og således stadig ikke godkendt i dag.

Denne ændring er supervæsentlig for afslutningen af vores byggeprojekt. Blandt andet af hensyn til de berørte andelshavere og de gældende GDPR-regler undlader vi at nævne hvad og hvor. De berørte andelshavere er fuldt ud klar over problemet. Men ikke desto mindre så er faktum, at vi ikke kan lukke byggesagen før denne godkendelse, er på plads.

Årsagen til problemet ligger formodentligt ikke direkte hos enkeltpersoner hos kommunen, men skønnes at ligge i den stigende mængde sagsbehandlinger som kommunen modtager. Den igangværende pandemi er så heller ikke en faktor, der speeder processerne op.

Faktuelt kender vi intet som helst til kommunens interne processer. Vi konstaterer blot her, at vi intet svar kan få udover, at kommunen har modtaget vores henvendelse (de gentagne rykkere og autosvarene på disse).

Vi kan ikke afslutte projektet og lave det endelige byggereskrab før vi har denne godkendelse.

Afleveringen af projektet er uafhængig af ovennævnte problematik med kommunens manglende godkendelse. Med afleveringen menes, at Øens "afleverer" projektet til foreningen og at selve hovedentreprisen er færdigleveret. Det er ikke ualmindeligt, at der resterer enkelte mindre opgaver til færdiggørelse efter aflevering.

Dette vil vi forsøge at forklare nærmere i næste nyhedsbrev i et afsnit om Aflevering og dagsbod.

Pulterrum i kældrene

Vi får først pulterrummene når afleveringen af byggeprojektet har fundet sted. Lige nu afventer byggeudvalget den endelige dato for afleveringen der jf. byggeudvalget bør hedde onsdag den 31. marts 2021. Vores rådgiver har muligvis en anden holdning som vi afventer at høre.

Ny rådskafe – opdaget efter 27 år

Tilbage i ca. 1994... cirka - cirka... blev der i to naboledigheder konstateret "Ægte Tømmersvamp". Dette blev udbedret i begge ledigheder. Årsagen var en defekt faldstamme, der havde været utæt i længere tid. Faldstammen var dog tidligere blevet skiftet, uden at råddenskabets opdagelse.

Desværre viste det sig, at der dengang ikke foregik yderligere undersøgelser som der gøres nu om dage ifm. undersøgelser af råd og skimmel. Dengang fik håndværkerne blot opgaven "skift brædderne og lav efterfølgende en forebyggende svampebehandling af træet". Ingen tilbuds-gående undersøgelser.

Ifm. en ledighedsrenovering har det nu vist sig, at en tredje ledighed længere nede formodentligt også havde samme "Ægte Tømmersvamp" dengang. Det viser sig, at et af de bærende træelementer (Strøer) er delvist rådnet væk. De store Strøer bærer overboens gulvplanker og alt hvad der står på disse gulvplanker.

Delvist er i vores tilfælde her lig med: Der er forsvundet ca. 40 centimeter af den fem meter lange bærebjælke. Bjælken bærer således ikke noget som helst - det er kun fordi gulvbrædderne stadig holder sig selv sammen (fer og not samlinger og sømninger) at der ikke er sket yderligere.

Desværre var der ikke længere svampesporer at måle og foreningen afholder dermed samtlige omkostninger ifm. udbedringen, der kan løbe op i et anseeligt beløb set på det almindelige driftsbudget.

Ifm. ombygningen har Øens opdaget råd problemer andre steder. Dog slet ikke i samme omfang som i ovennævnte ledighed. Derfor er det supergodt, hvis I melder ind omkring sådanne problemer. Fordi de åbenbart ikke, ligesom så mange andre problemer heller ikke gør det, forsvinder af sig selv.

Maling af vægge i bunden af trappeopgangene (overgangen fra stuen til kælder)

På grund af meget fugtige vægge, har vi aftalt med Øens, at væggene i bunden af trapperne tidligst bliver malet til sommer. Dette skyldes, at væggene hernede er meget fugtige, og den professionelle maler rådede os til at vente indtil væggene var tørret meget mere ud. Ellers er der risiko for, at malingen vil boble op og skalle af uanset hvilken maling vi bruger.

I praksis er der "risiko" for, at vi skal vente helt op til et år, førend væggene er klar til spartling og maling.

Fugten i væggene skyldes, at vi først nu har fået lavet dræning af husmuren, og den allerede ophobede mængde vand skal bruge lang tid på at vandre igennem. Vi skal jo huske, at det der nu er vægge i trapperummet ned mod kælderen, har været ubeskyttet bygningsfundament siden år 1896.

Vi skal således måle på væggene i bunden af trapperne for derved at holde øje med, hvornår vi uden problemer kan male der.

Afhentning af nøgler

Der er endnu nøgler, der mangler at blive hentet hos Øens. Venligst afhent disse jf. tidspunkter angivet på Facebook siden.

Røgalarmer i opgangene

Røgalarmerne er ved at blive installeret i opgangene.

Vi bestemte på sidste års generalforsamling, at vi skulle have installeret røgalarmer med fast strømforsyning i stedet for de tidligere opsatte røgalarmer med jævnlige batteriskift.

Tilbudspriser

Endeligt lader det til at priserne fra leverandørerne begynder at pible ind. Vi har fået overslag på udskiftningen af gasrørene, hvis vi som forening vælger at udskifte samtlige gasrør således at

foreningen fortsat kan bruge gas til madlavningen. Nu mangler vi til dette kæmpe spørgsmål priser på den eventuelle omlægning fra "gas" til "el".

Ligeledes mangler enkelte mindre tilbud at lande, men som også kræver en afstemning i foreningen.

Foldedørene på sjette sal

Vi bøvler med de nye foldedøre på sjette salene. Vi har faktisk klaget meget over problemet til Øens, og Øens har inviteret fabrikanten til møde her i foreningen. Fabrikanten har dog et par gange - jf. Øens der som entreprenør har ansvaret over for foreningen - frabedt sig at afholde møde med henvisning til den florerende Corona virus.

Ingen af parterne får dog lov at slippe for at udbedre tingene. Vi forfølger sagen.

Problemerne er bl.a. Utætheder imellem dør og dørtrin herunder opstået algevækst indvendigt i lejligheden på døren og dårlig funktion generelt ifm. lukning. Det er byggeudvalgets egen idé, at der er valgt/leveret en forkert konstruktion eller et forkert design til den aktuelle placering.

Nye viceværter

Vi har fået nye viceværter.

Det er firmaet Total Ejendomsservice ApS.

I en separat skrivelse dækker vi mere om, hvad aftalen med dem omfatter.

Kommer på opslagstavlerne snart.

Adgang til gården

Vigtig at huske:

- Adgang til gården er kun tilladt i tidsrummet kl. 1700 til og med 0700 på hverdage.

Med andre ord.... Adgang er forbudt mellem kl. 0700 og 1700 på hverdage.