

## Ombygningen – 2021 uge 38

Nyhedsbrevet udsendes kun pr. e-mail til foreningens medlemmer. De der ikke har e-mailadresse, modtager et eksemplar i postkassen.

### Tidsplan og Restarbejder

Citat fra sidste udgave af Ombygningen: "Øens Murerfirmas og Art -Tek er begge nu endeligt enige med os om at afslutte ombygningen, så vi er helt færdige ultimo september".

Niksen biksen... det blev vi så ikke alligevel i praksis.

Vi har i et års tid bedt om møder ifm. utætte og skæve foldedøre til terrasserne/altanerne på alle sjettesals lejlighederne. Dette skulle så endeligt være afholdt fredag den 24. sept. Men blev aflyst. Grundlaget for aflysningen var helt i orden men bare uheldig fordi vi er så tæt på og så alligevel ikke. Nyt møde bliver i stedet for afholdt fredag den 1. oktober.

Fabrikanten deltager i dette møde. Vi har aftaler med tre medlemmer på 6. sal som vi kigger ind hos.

En af forhindringerne forbundet med de utætte og skæve foldedøre er de lange leveringstider på eventuelle nye foldedøre. Der er ti ugers leveringstid, hvis vi på mødet bliver enige om, at der skal helt nye foldedøre på i stedet for. Uanset hvad skal der findes to løsninger: En midlertidig og en permanent.

Den midlertidige løsning er førstehjælpen ved at stoppe utæthederne, og gøre så man stadig kan komme ud på terrassen/altanen. Den permanente løsning er lig med, at foldedørene er tætte (fordi de er en del af klimaskærmen som beskytter mod vejr og vind) og fungerer som det hele tiden har været meningen de skulle (kan åbne og lukke uden problemer og, at der skal kunne komme masser af sollys ind gennem glassdørene som der kan nu).

Og udover dette med foldedørene, så er fejl- og mangellisten som vi underskrev ifm. afleveringsforretningen tidligere i år, stadigvæk så lang, at det praktisk er umuligt at nå til den 30. september i år.

Vi siger først mere om ovenstående i det uigenkaldeligt sidste nyhedsbrev.

### Afsluttende Bygherremøde

I forbindelse med, at projektet med ombygningen endelig tog fart tilbage i foråret 2016, begyndte en række af bygherremøder frem mod byggestarten i april 2019. Og herunder diverse korrespondancer frem og tilbage ifm. undersøgelser etc.

Byggemøder foregår imens håndværkerne er på pladsen og drejer sig om praktiske fysiske opgaver, arbejdets fremskridt og meget andet ifm. bygningsarbejdet. Bygherremøder kan måske bedst sammenlignes med strategimøder og handler bl.a. om at arbejde med tilpasning af bygherrens muligheder ud fra det oprindeligt ønskede (f.eks. skal vi have elevator eller badeværelser i stedet for bagtrapper?), lovparagraffer, arkitekttegninger og planlægning af ændringer med videre. Det er ikke vigtigt at skelne i teksten her, og man kan for så vidt på flere punkter nemt forveksle de to mødefora.

Det afsluttende bygherremøde vil finde sted onsdag den 29. september.

Her vil byggerådgiver, foreningens advokat, administrator og bestyrelse mødes en sidste gang samlet. Herefter forventes det, at vi/byggerådgiver kan indsende den del af byggeregnskabet til kommunen som vedrører den tilskudsberettigede del af ombygningen.

Hvornår vi kan afslutte den resterende del af byggeregnskabet, ved vi først mere om efter det afsluttende bygherremøde.

De to nævnte dele af byggeregnskabet har særdeles stor effekt på foreningens regnskab, der skal forelægges på generalforsamlingen i oktober.

[PULTERRUM i kælderen – og folkens... husk også forslag til generalforsamlingen omkring dette](#)  
Ved udgivelsen af nærværende nyhedsbrev, har ALLE nu fået bygget deres pulterrum i kældrene.

Så hvis ikke I har taget det i brug, så er det bare med at komme i gang. Et eller to steder halter det muligvis endnu, fordi nogle af Øens underentreprenører mod alle odds stadig okkuperer pulterrummet. Så hvis det mod forventning stadig gør sig gældende, så giv endelig bestyrelsen besked, hvorefter vi vil tage affære med det samme.

Mht. forslagene... så handler det om, hvad gør vi med de rum, som er så smalle at brugsværdien er så tæt på nul som den næsten kan komme. Hvad gør vi med dem? Kom endelig med forslag som vi kan aftale på generalforsamlingen i oktober.

[... og ifm. opbevaring i pulterrummene i nr. 6 og nr. 37](#)

De der har pulterrum i opgangene 6 og 37 skal være opmærksom på det følgende.

Det viser sig, jf. forespørgsler til byggesagkyndige, at problemet med synlige fugtaftegninger på gulve og vægge vil være der fremover. Her er der tale om områderne tættest ind mod nabobygningerne i hhv. Sankelmarksgade og Flensborggade. Der er ikke tale om f.eks. nr. 3. hvor der helst skal være tørt (for ellers virker vores udvendige bygningsdræn ikke godt nok). Der er dræning både til gården og til gaden.

Områderne der er tale om, handler således om der hvor vi "deler kældervæggene" med naboejendommene.

Da der er tale om to forskellige bygninger, der af gode grunde ikke er sammenbygget, er det ikke muligt at tætte mellemrummet mellem de to respektive bygningsfundamenter imellem nabobygningerne.

Det vil sige, at de andelshavere med pulterrum, der ligger i områderne tættest på nævnte nabobygninger, vil meget af tiden opleve, at der er fugtaftegninger på vægge og gulve. Plamagerne vil hhv. brede sig eller blive mindre afhængig af årstid og nedbør.

Vi henleder opmærksomheden på, at nogle opbevarede effekter kan tage skade ved f.eks. at kunne suge og samle fugten (absorbere eller med andre ord "suge op som en svamp") hvis det står direkte på gulvet og/eller op ad væggene i området.

Hvis naboejendommene en dag skulle overveje at renovere deres kældre, kunne det måske være hensigtsmæssigt, at vi i fællesskab investerede i en løsning, der forseglede begge bygningers kældre i nævnte områder. Her er der nok mest tale om omkostningernes størrelse i forhold til værdien/resultatet ved at lave en forsegling.

Apropos sammenbygning... Har du lagt mærke til, at vores ejendom består af hele fire sammenbyggede enheder? Det ses nemmest ude på gaden ved nedløbene fra tagrenderne. Ses også indvendigt på 6. sal.

### [Gas og EL i køkkenerne](#)

Flere har allerede spurgt ind til, om de ikke bare selv kunne bestille en VVS'er til at fjerne gasmåler og afmelde denne hos HOFOR. Og ligeledes selv bestille en elektriker til at installere en ny elinstallation i køkkenet til komfur og ovn...

Og vi sagde absolut ja til dette. Vi er lige ved at være klar med et tilbud fra elektrikerne, hvor der vil være en smule at spare ved at bestille flere medlemmer ad gangen. Mere om dette i en separat skrivelse snarest muligt. Husk at gemme fakturaerne.

Vi har aftalt med HOFOR, at senest 1. december vil den sidste gasmåler være fjernet.

## Strømafbrydelse lørdag den 4. september – afsluttende bemærkninger

Afbrydelsen skete på et tidligere repareret kabel i jorden under fortovet.

Grunden til afbrydelsen var, at jorden nede under kablet ikke var blevet "stampet" eller presset hårdt nok til, at jorden nede under kablet kunne bære kabel og al den jord som er oven over kablet. Så kablet blev simpelthen trukket fra hinanden i reparationsstedet da kablet jo nu engang har den længde det har.

Kablet oplevede nogenlunde det samme som man selv kan opleve, når man står i vandkanten på en sandstrand og fødderne langsomt synker dybere og dybere ned i sandet, efterhånden som bølgerne skyller hen over fødderne på én.

## Brønde og fortov i Flensborggade og Dybbølsgade

Alle brønde er nu etableret. Og tilbage i skrivende stund resterer kun af genetablere fortovet i Dybbølsgade.

## Den grønne del af facaden

I uge 40 kan vi så langt om længe igangsætte renoveringen af den grønne del af den udvendige facade. Farven bliver holdt i samme farvetone som den eksisterende grønne. Den kommer forhåbentligt dog til at se frisk og nymalet ud i stedet for den nuværende slidte nuance.

Ud af en pulje på seks tilbudsgivere, har vi valgt et enkeltmandsfirma til at tage sig af renoveringen. Det er BBT Entreprise fra Herlev.

Kasper har lovet renoveringen færdig senest til fredag den 26. november (i år altså).

## Lidt om valget af farven på facaden

Bestyrelsen har tidligere lavet forsøg med helt nye farver på facaden (nogle af dem mere tydelige end andre).

I den forbindelse kom der bekymrede spørgsmål fra både foreningsmedlemmer og butiks lejere. Hertil kommer, at det er en temmelig lang proces at vælge farver indadtil i foreningen, og udadtil hos kommunen.

Så kort sagt... et arbejde med eventuelle nye farvevalg venter, formodentligt, men ikke givet, et tocifret antal år ude i fremtiden, hos en fremtidig bestyrelse. Tør nogen bestyrelse gøre det før vi når ti år?

## Lidt omkring facaden på hjørnet Sankelmarksgade/Dybbølsgade

Alle de hvide fliser fra Irmas gamle butik, det resterende træværk, skilteholdere og elkabler bliver fjernet. Bagefter bliver facaden pudset op og så malet. Således er facaden klar til den kommende nye lejer på hjørnet.

## Ny lejer?

Bestyrelsen har for tiden kontraktforhandlinger med en potentiel lejer. Kontrakten er så vidt vides, hos den potentielle lejers advokat for øjeblikket. Herefter forventer vi, at lejeren ønsker videre forhandlinger om kontraktindholdet. Startdatoen er indtil videre sat til 1. december i år. Dette kan ændre sig ifm. forhandlingerne.

Hvis vi ikke når at indgå en lejeaftale inden den ordinære generalforsamling i oktober, så er vi så heldige, at tovholderen ifm. udlejningen af lokalet fortsætter sin to-årige valgperiode og altså dermed kan fortsætte arbejdet fra dag nr. 1 i den nye bestyrelse.

Vi har haft kontakt til professionelle butiks- og forretningsudviklere, og det lader for øjeblikket ikke til at være et problem, at få udlejet et butiksareal i foreningens umiddelbare nærrområde.

## Altanopsætning 2021 (de allerede aftalte altaner)

Så kom vi i gang med etableringen af byggepladsen ifm. opsætningen af altanerne.

Vi har ikke fået en plan for opsætningen endnu, så vi kan ikke fortælle så meget lige her og nu.

Art -Tek er vores projektledelse på opgaven. "Yes, same same".

Eventuelle nyheder og vigtige informationer kommer i separate "Altan"-nyhedsbreve og info-opslag.

Okay... måske dette nyhedsbrev er det næstsidste nyhedsbrev vedr. ombygningen?

Det er det i hvert fald.

Planen er nu den, at vi udsender det uigenkaldeligt sidste nyhedsbrev Ombygningen, i tiden lige omkring vi også indkalder til den ordinære generalforsamling i oktober.

Ifm. 1-års gennemgangen (omkring marts/april måned næste år) vil byggeudvalget udsende et nyhedsbrev både før og efter gennemgangen (håber vi at byggeudvalget husker!?!?!). Der vil tillige komme et helt og aldeles officielt skriv fra det til opgaven og det til den tid valgte ingeniørfirma. Det bliver ikke nødvendigvis det samme ingeniørfirma som under ombygningen.

Givet er, at det er bygherre, altså vi som forening (mere præcist den til den tid siddende bestyrelse), der har ansvaret for at indkalde til 1- og 5-års gennemgangen.