

Ombygningen – Marts 2020 udgaven

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

Fremskridt februar til marts

I denne udgave har vi bl.a. følgende nye og opdaterede punkter som eksempelvis: Salg af nye 6. sals lejligheder; To træer; Flytning af varmecentral; Reklameskilt og Corona situationen, Ordinær generalforsamling; altaner mm.

Generelt siden sidste udgave...

Projektet er som nævnt i første udgave af Ombygningen, opdelt i to hovedetaper.

Vi er nu i fuld gang med Etape 2. Dvs. kælder/kloak i Sankelmarksgade/Dybbølsgade og stilladsarbejde Enghave Plads/Flensborggade.

Der resterer stadig enkelte færdiggørelser på Etape 1. Dette er tre lejligheder, der har meldt om, at de er i en eller anden form for (frivillig/tvungen) karantæne og to/tre andre lejligheder med badeværelser, hvor der har været en del projektændringer og spørgsmål.

Mht. de tre lejligheder, der er i karantæne, vil vi her gøre opmærksom på, at på grund af byggeprocessen er vi meget tæt på, at håndværkerne ikke længere vil kunne komme og genoptage arbejdet i de enkelte lejligheder før om tre til fire måneder.

Vi opfordrer derfor, at man som karantæneramt andelshaver på "Etape 1" hurtigst muligt kontakter byggeledelsen hos Øens og forhører sig om hvordan udsigten til færdiggørelsen af den enkelte lejlighed ser ud.

Maling af trappeopgangene har vi sat lidt på stand by, idet vi godt vil vente med disse til hele Etape 1 er færdigmeldt. Og hertil kommer, at Etape 2 medfører bygning af trapper ned til kældrene. Først når disse nedgange er færdige vil trappeopgangene blive malet færdige.

Når vi venter skyldes det, at eventuelle skader ifm. håndværkernes færden og arbejde sker på ikke allerede færdigmalede vægge. Dvs. vi undgår at skulle reparere allerede færdiggjorte vægge og trapper.

Bestyrelsen har allerede vedtaget, at når trapperne er malet færdige, får linoleummet (gulvbelægningen på trapperne) en ordentlig omgang rengøring og efterfølgende oliebehandling. Så kan belægningerne forhåbentlig holde i mange flere år endnu. Eventuelle reparationer foretages også.

Generelt har Corona-epidemiens (Covid-19) indflydelse på byggeriet været relativt mild. Her skal kun forstås, at vi ikke har måttet lukke byggepladsen helt ned. Antallet af håndværkere på pladsen har dog været betydeligt reduceret af formodentligt åbenlyse årsager.

Bemærkelsesværdigt nok, og på trods af det reducerede antal håndværkere på pladsen i en længere periode, så er det byggeudvalgets indtryk, at det ser rigtigt godt mht. tidsplanen. Vi får stadig ikke Øens til at indrømme det (de har jo stadig de pokkers otte ugers forsinkelse i deres favør) men iflg. Tidsplanen er vi i byggeudvalget fortrøstningsfulde. Den officielle aflevering er stadig i uge 52 i år. Men ja... vi er ret fortrøstningsfulde mht. byggeprocessen.

Hvad gør os fortrøstningsfulde? Det gør f.eks. at ifm. stilladsarbejde, så har Etape 2 et mindre omfang end Etape 1. Rent fysisk er der altså færre kvadratmeter at ombygge. Og mht. støbninger af depotrum på "bagtrapperne" så er Øens allerede nu tæt på at have færdigstøbt samtlige depotrum på Etape 2. Det ser ret fornuftigt ud tillader vi os at sige.

Endvidere er det ganske enkelt også i Øens interesse at blive færdig så hurtigt som muligt. Jo før de bliver færdige jo mere kan de tjene på opgaven her hos os. Vi skal jo stadig betale dem det aftalte beløb, så længe de giver os hvad vi har betalt for. Uanset hvor hurtigt Øens måtte lave det.

Fortovspassage ved Dybbølsgade

Passagen er færdig og har været i funktion i et par uger nu. Der har, nok ikke underligt, været positive tilbagemeldinger på passagemulighederne her.

Så i resten af byggeperioden vil vi lukke af for gående trafik i byggepladsens "åbningstid", og ved "lukketid" omvendt spærre af for byggepladsen og åbne for gående trafik.

Det handler alt sammen om personsikkerhed.

Økonomi

Vi overholder fortsat byggebudgettet.

Mht. Reserven så har flere store ekstraarbejder drænet på beholdningen, der nu er lav.

Ordinær generalforsamling 2020

Vi havde oprindeligt planlagt den ordinære generalforsamling til den 2. april.

På grund af den igangværende epidemi, blev alle bookinger af mødelokaler aflyst. Og lige nu "Alle kultur- og idrætsinstitutioner i Københavns Kommune er lukket på grund af regeringens tiltag med at bekæmpe udbredelsen af Corona-virus. Alle aktiviteter er derfor aflyst i lukkeperioden. Vi åbner igen, når regeringen hæver påbuddet om lukning"

Da vi har mange vigtige punkter til generalforsamlingen holder vi skarpt øje med muligheden for igen at kunne holde generalforsamling.

Vi planlægger dog allerede nu, at udsende beretning og regnskab for 2019 sammen med en form for mødeindkaldelse til generalforsamlingen... Det bliver bare uden en dato og sted. Herved mangler vi således kun at udsende en kort melding om tid og sted for at kunne komme i gang med generalforsamlingen.

Er der forslag til årets generalforsamling, så er det altså bare med at få dem sendt af sted til Eskild inden for den nærmeste tid. Og husk, er man forslagsstiller, er man forpligtet til at møde op på generalforsamlingen og præsentere sit forslag, hvis det skal behandles på forsamlingen.

Affalds-container-situationen og de to træer i Sankelmarksgadesiden

Vi imødeså tidligere store og langvarige problemer mht. adgangen til affaldscontainerne i gården. Problemerne opstod som følge af opgravningen af gården ifm. kloak arbejdet.

Vi fik "ekspres-bestilt" pladser ude på gaden i Sankelmarksgade til midlertidigt at placere containerne her. Det viste sig heldigvis overflødig, og pladsreservationen er allerede afbestilt igen.

Hvis man tager et kig i gården og ser forbi gravemaskiner og jordbunker vil man måske lægge mærke til, at de to træer som flankerede affaldscontainerne i Sankelmarksgade siden er borte.

Gårdlauget ønskede at flytte de to træer til et andet sted i gården. Desværre viste det sig, at det ene af træerne var råddent, og at anlægsgartneren ikke kunne garantere, at nogle af dem ville overleve en flytning.

Således vil foreningen skulle plante to nye træer når gårdmiljøet skal genetableres. Hvilke træer der skal plantes taler vi med Gårdlauget om. Såfremt vi har kyndige eller blot interesserede andelshavere på dette område, tager bestyrelsen meget gerne imod skriftlige anbefalinger vedr. træsorter, der egner sig til udplantning på stedet.

Anbefalingen bedes begrundet med netop valget af den aktuelle sort. F.eks. beder vi om, at man overvejer højden og bredden af trækronen som en del af anbefalingen.

Eventuelle anbefalinger bedes sendt via mail til byggeudvalget.

I det hele taget er vi meget tæt på at skulle finde ud af, hvordan vores gårdmiljø skal se ud. Skal det ligne det oprindelige, hvilket er det som er medtaget i ombygningsprojektet, eller skal hele 4. Karrés gårdmiljø laves om.

4. Karré er den karré som AB Enghave tilhører og herunder er medlem af 4. Karrés Gårdlaug, med tilhørende bestyrelse, der bl.a. "bestemmer" hvordan gårdmiljøet skal se ud.

I første omgang forventer vi som bestyrelse i AB Enghave, at vi genetablerer gårdmiljøet som det var. Det er en meget, meget stor opgave, at skulle gentænke og ikke mindst forandre gårdmiljøet i vores karré. F.eks. vil alene cykelparkering i gården være et stort emne at forholde sig til. Man kunne også tænke nedgravede affaldscontainere og Og..... og meget andet, som vil kunne forøge brugsværdien og det attraktive i vores eksisterende gårdmiljø.

Reklameskilt

Det første reklameskilt skulle have været monteret i uge 16. Denne opgave blev aflyst fra reklamebureauet side idet deres klient havde aflyst pga. Covid-19 epidemien.

Årsagen til at netop epidemien har indflydelse på opsætning af reklameskilte handler alene om, at antallet af forbipasserende på Enghave Plads, dvs. potentielle kunder til det reklamerede produkt, var nul eller meget lavt. Det vil igen sige, at marketingsudgifterne ville være for høje i forhold til det antal potentielle kunder der ville se reklamen.

Næste periode, hvor der kan komme en reklame på stilladset, er uge 25 og frem til stilladset tages ned. Vi afventer at høre mere fra reklamebureauet.

Lukning for varme i radiatorer og flytning af varmecentralen

Vi lukker for radiator varmen 1. maj (der vil stadig være varmt vand i vandhanerne som normalt).

Varmecentralens komponenter bliver så adskilt og flyttes cirka fem meter længere hen i kælderen mod nr. 35. Her vil komponenterne blive samlet igen i det nye rum, som udgør den fremtidige varmecentral.

Efter planen er varmecentralen klar til start igen medio juni. Dog starter vi først anlægget (udover prøvekørslen i juni) igen i efteråret. Her vil det så forventeligt blive med en masse udluftning af radiatorerne til følge.

Frigivelse af kældrene til brug

Pga. af de forventelige og allerede konstaterede problemer med vand i kældrene, er vi desværre blevet nødt til at bestille dræn af kælderrummene hos Øens Murerfirma.

Drænet består af, at man udefra forhindrer vandet i at trænge ind gennem murene fra siderne og herunder vandet som ligeledes presser på nedenunder bygningen.

Vi har allerede i projektet fra start af haft dræning af bygningen ude på gadesiden. Dvs. dræn lavet langs husmuren på hele gadesiden. Gårdsiden har ikke været med, hvilket vi så har bedt om nu.

Heldigvis får vi lavet det på et tidspunkt, hvor vi kan nøjes med at betale det halve beløb af normalen. Dette skyldes at vi jo i forvejen har gravet en masse og det derved er "nemt" at komme til.

Drænet inde i gården vil blive startet ved Sankelmarksgade nr. 6 og så blive bygget hele vejen tilbage mod Flensborggade 37.

Det ærgerlige er, at først når drænet er færdigt hele vejen rundt, kan vi få frigivet kældrene til brug. Og her kommer stilladset i vejen i Flensborggade, hvor det ellers havde været oplagt at starte.

Havde vi haft en længere byggeperiode, eller havde vi kunnet erkende problemet tidligere end det blev åbenlyst for os, havde vi helt klart startet i nr. 37 og bygget rundt mod nr. 6 i stedet for.

Konklusionen er, at vi ikke kan gøre brug af kælderen i nr. 35 til barnevogne som tidligere annonceret.

Vi prøver at få frigivet mindst ét af de to rum i gården ved nr. 37 og 33. som så kan bruges til barnevogne.

Salg af 6. sals lejlighederne

Vi har fået solgt den første 6. sals lejlighed til nogle helt nye andelshavere. Vi er således vokset med ét styk helt nyt medlem i foreningen. I kommer forhåbentligt til at møde de nye andelshavere allerede ved førstkommende generalforsamling. Nu mangler vi bare fire mere så er alt udsolgt.

Bestyrelsen laver et område på hjemmesiden, hvor vi foreløbigt lægger billeder af de tre lejligheder, der er ledige. Den fjerde er i Flensborggade og er således med i Etape 2. Så ingen billeder af lejligheden da den simpelthen ikke eksisterer endnu.

Men hvis I kender nogen som kunne tænke sig at se lejlighederne, så bed dem endelig om at kontakte Eskild. Eskild kender det juridiske, og formand Kim kan vise lejlighederne frem og svare på de fleste praktiske spørgsmål. Henvendelser vedrørende fremvisning af lejligheder er via byggeudvalgsmailen. Men først skal de henvende sig til Eskild.

Vi er i skrivende stund ved at finde ud, hvilke elektroniske steder vi kan "slå de fire lejligheder op". Så snart vi er klar til det, aktiverer vi disse opslag. Vi bruger ikke ejendomsmægler endnu.

Revideret tidsplan

Den reviderede tidsplan bliver slået op separat.

Altanerne

Vi afventer stadig tilbagemelding på disse fra Øens Murerfirma.

Og hertil skal vi have fundet ud af noget usædvanligt. Usædvanligt på grund af det lange tidsforløb, hvor tidligere interesserede har bedt om opsætning af altan, og i mellemtiden frem til nu, er flyttet ud af foreningen. Og vil de nye andelshavere i det hele taget gerne have en altan monteret? Kommunen har givet tilladelse til tolv altaner. Det blev desværre ikke til flere på grund af de nye regler i København.

Så i nær fremtid vil de pågældende andelshavere modtage en forespørgsel på fortsat interesse fra administrator. Såfremt man ikke svarer er det ensbetydende med et "nej tak". Vi anbefaler at man aktivt melder til eller fra for at undgå misforståelser.

Spør i lejlighederne

Desværre viser det sig fortsat, at der efterlades fodspor og manglende oprydning af forskellig art i lejlighederne efter endt arbejde. Ligeså åbne døre og vinduer i forladte lejligheder.

Vi havde i byggeudvalget håbet det ville være overstået med andelshavernes prøvelser på etape 1.

Vi anbefaler at henvende sig direkte til byggeledelsen i skuret så snart man finder ud af dette eller lignende.

Postkasser

Vi skal endvidere have lavet en kraftig oprydning i postkasserne. Oprydningen består i, at vi opdaterer navnene på postkasserne og den rækkefølge de sidder i. Der skal være én postkasse til hver lejlighed uanset om en lejlighed består af sammenlagte lejligheder eller ej. Det vil være andelshaverens officielle postadresse, der afgør i hvilken opgang postkassen sidder (der er enkelte lejligheder som spænder over to forskellige trappeopgange). De ikke benyttede postkasser vil blive brugt til de nye 6. sals lejligheder.

Vi melder ud om oprydningen inden alt for længe.

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.

Manglende varme og vand

Blikkenslagerfirmaet Christoffersen & Knudsen A/S

Hovedtelefonnummer: 3672 2330

Vagttelefon: 4093 4330

Vi minder om, at pr. 1. maj 2020 er der slukket for radiatorvarmen.

I efteråret, på en endnu ikke specificeret dato, tændes igen for radiatorvarmen.

Ombygningen - frem til næste udgave....

Vi forventer næste udgave udkommer i starten af maj og bl.a. vil indeholde...

- Noget nyt om altanerne (?)
- Gravning i kældrene
- Kloak - skidt eller fremskridt?
- Lykkedes det os at få frigivet rum til barnevogne?

Byggeteknisk er følgende opgaver igangværende...

- Kloak arbejdet i gården
- Etape 2: Støbning af de allersidste depotrum
- Etape 1: Sikring af de specialbyggede kasser til udsugningerne på taget mod vejrlig (dvs. montage af tagpap) så der endeligt kan startes såkaldt tvungen mekanisk udsugning i lejlighederne
- Gravearbejdet foregår lige nu på højtryk i området mellem nr. 61. og Sankelmarksgade nr. 4
 - Der graves hele tiden ud i kælderen. Dette foregår manuelt på grund af den lave højde i den oprindelige kælder. Derfor vil der også de næste måneder foregå gravearbejde.