



## Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 26. september 2022

### Istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen – og kritiske rygningssten

Som bebudet i sidste Nyhedsbrev (15. juli 2022) blev renoveringen af Sankt Annæ Gade fløjen påbegyndt primo august. Stilladset til de to første etaper (opgangene 9-12) er rejst, og arbejdet med tag og murværk er – efter en indledende forsinkelse – nu godt i gang. Ifølge tidsplanen afsluttes arbejdet i november.

Arbejdet har medført en hel del svineri med mur- og mørtelstøv. At det sker i et vist omfang, bør ikke overraske. Men håndværkerne har ikke været tilstrækkelig omhyggelige og hurtige til at fjerne støvet igen, hvilket er blevet påtalt, hvorefter der er sket en klar forbedring.

Under renoveringen skal tag og rygningssten sikres, tagstenene lægges på plads de steder, de er skubbet op af mange års indvendige reparationer, og de manglende fuger i murværket udbedres, ligesom tagvinduerne skal renoveres.

Efter flere stormnedfald af tagsten i de senere år fik bestyrelsen – inden vi igangsatte projektet - foretaget en undersøgelse fra lift af hele taget i ejendommen. Den viste, at en hel del rygningssten øverst på taget i alle fløje enten er gået i stykker eller ikke fæstnet tilstrækkeligt, fordi mørtlen er smuldret. Især over opgang 10 og 11 er holdbarheden så dårlig, at rygningen skal udbedres nu, og det bliver den med det igangsatte arbejde. Men alle rygningsstenene i Torvegade- og Prinsessegade fløjen skal sikres senest i 2023.

Efter forslag fra vores administrationsselskab CEJ er vi i gang med at undersøge muligheden for at gennemføre fastgørelsen af rygningsstenene i Torvegade- og Prinsessegadefløjen med lift og sikkerhedsnet, så vi undgår at skulle opsætte et meget dyrt – og for beboerne generende - stillads blot for at istandsætte rygningssten. Da det haster med at fastgøre rygningsstene, vil bestyrelsen ikke afvente en godkendelse på den kommende generalforsamling, men indgå aftale allerede nu om udførelse i foråret 2023, hvilket vedtægterne giver mulighed for.

Bestyrelsen er naturligvis på det rene med, at en udskydelse af arbejdet til et senere tidspunkt formentlig kan føre til, at det kan udføres billigere, da der må forventes en afmatning i byggesektoren. Men på grund af risikoen for stormnedfald af sten, forekommer det ikke forsvarligt at udskyde istandsættelsen yderligere.

Mens vi har stilladset oppe på Sankt Annæ Gade fløjen, vil vi søge at få udført så mange arbejder som muligt, så vi forhåbentlig kan undgå at skulle sætte stillads op igen de næste mange år. Efter ”stikprøveudførelser” med sigte på, at vurdere indsatsens omfang afventer vi nu endelige tilbud på fornyelse af fugerne omkring vinduerne samt gennemgang og nødvendige reparationer af vinduerne. Desuden vil vi gerne have fastgjort *alle* tagsten bedre med flere underbindinger og mørtelreparationer, hvor der måtte være behov. Når de endelige tilbud herpå foreligger – forhåbentlig i løbet af denne uge – vil det vise sig, hvor meget vi har råd til i denne omgang.

## Kloakreovering og skybrudssikring

Som besluttet på sidste generalforsamling skal vi nu også i gang med reovering og skybrudssikring af kloakkerne i Sankt Annæ Gade fløjen. I stedet for at gennemføre en pletreovering af de mest nødlidende steder på ledningsnettet som oprindeligt planlagt, har bestyrelsen besluttet at gennemføre en *komplet strømpeforing af kloakkerne under Sankt Annæ Gade fløjen*. Det skyldes, at et kloaksammenbrud under bygningen vil være meget dyrere at reparere end en skade ude på pladsen. Desuden etableres en *skybrudssikring med installation af højt vandlukker* alle de afløb i kældrene de tre fløje, der endnu ikke er udstyret hermed.

Vi har ikke i øjeblikket midler til at gennemføre en fuldstændig reovering af kloaksystemet i Sankt Annæ Gade fløjen, som vi gjorde med Torvegade- og Prinsessegade fløjen for nogle år siden. Vi må forvente, at der *kan* ske mindre eller større sammenbrud i kloakken i gården under asfalten, men det vil være væsentlig billigere at udbedre her, end under huset. En pletreovering vil desuden være spildt på sigt, fordi det endelige arbejde ikke vil kunne tage højde for småreparationer på ledningerne. Strømpeforingen bliver dyrere end, hvad der er afsat i budgettet, men kan afholdes inden for det samlede budgets rammer.

Der er netop indgået kontrakt med entreprenørfirmaet "Faunus" om arbejdet, der gennemføres under tilsyn af Silberg Rådgivende Ingeniører v. Tobias Brouwers. Arbejdet forventes påbegyndt inden for kort tid.

Nærmere om kloakreoveringen med *tidsplan og praktiske konsekvenser* for brugerne af kælderrumene inkl. vaskeri og tørrerum i Sankt Annæ Gade-fløjen følger, så snart den indledende planlægning er på plads.

## It-problemer giver uorden i opkrævning af fællesbidrag og vaskeribetaling

Tilbage i juni måned viste der sig problemer med internetforbindelsen fra vaskeriets reservations- og betalingstavle. Det betød, at CEJ Ejendomsadministration ikke fik de nødvendige registreringer af forbrug i vaskeriet, så de kunne komme med på Betalingsservice opkrævningerne af fællesbidrag. Det er først kommet i orden efter sommerferien.

Dernæst blev CEJ Ejendomsadministration i september ramt af en Cyberangreb, der for en periode har lagt deres administrative systemer ned! – Det har bl.a. betydet, at CEJ ved et nye regnskabsårs begyndelse 1. oktober ikke har kunnet iværksætte den prisregulering af fællesbidragene på 3 pct., som blev vedtaget på generalforsamlingen i november sidste år.

De manglende betalinger for vaskeriforbrug og prisreguleringen af fællesbidrag vil indgå i kommende opkrævninger af fællesbidrag.

## Alligevel ingen sensommerfest, men forhåbentlig juletræstænding

Det viste sig alligevel ikke praktisk muligt at få arrangeret den sensommerfest søndag 4. september, som blev bebudet i Nyhedsbrevet 15. juli. Vi beklager og håber, at det lykkes næste år.

Men vi kan formentlig *fortsætte traditionen med en sammenkomst for alle ejendommens beboere, når lysene på juletræet i haven tændes den første weekend i advent* – hvis elpriserne da ikke stiger så kraftigt, at vi ikke får råd til at tænde lys på juletræet! – Nærmere følger.

## Hvis problemer med luft i radiatorerne: Kontakt viceværtten

I sidste uge blev der åbnet for radiatorvarmen igen. Uanset de bedste bestræbelser på at sikre gennemstrømning ved at sætte radiatorerne på "fuldt drøn", når der åbnes for varmen, opstår der erfaringsvis alligevel luftlommer, der blokerer for det varme vand i radiatorerne. Det gælder ikke mindst varmen i badeværelsesgulve, der opvarmes af returvand fra varme anlægget.

*Hvis man ikke selv er i stand til at fjerne luftlommerne via udluftningsventiler på radiatorerne*, kan man kontakte vicevært Dennis Nordin i kontortiden om morgenen 7.30 – 8.00 eller på mobil 22 24 19 79.