

Titel:

Afstemning om bestyrelsesmandat til at fortsætte rør- og kloakudbedringer indtil projektafstemning ved senere general- eller ekstraordinær generalforsamling.

Forslagsstillere:

Forslaget stilles af foreningens bestyrelse.

Baggrund for forslaget:

Som tidligere oplyst fik foreningen i 2019 udført en TV-inspektion af rør- og kloaksystemerne i gården ind under foreningens bygninger, som afslørende en række alvorlige skader på såvel kloak og rør. Da der op til denne undersøgelse havde været talt om at renovere gården, blev der til generalforsamlingen i april 2019 forelagt et projekt til at reparere kloakken og renovere gården mv., som blev stemt ned.

Tilbage meldingen, som bestyrelsen tog med hjem fra sidste års generalforsamling var, at ejerne så det som et meget omfangsrigt projekt for renovering af det som vedrørte havedelen, men at den generelle holdning var, at vi skulle reparere og renovere rør og kloak på bedste vis. Bestyrelsen tog også til notat, at flere ejere synes det gav god mening at skybrudssikre og få lagt omfangsdrænen ned, når der alligevel skulle graves og renoveres. Specielt med det in mente at vandmasserne over de sidste år er steget og steget.

Med feedback fra sidste års generalforsamling er det planlagt, at et revurderet projekt skal fremlægges til afstemning i slutningen af foråret. Bestyrelsens håb var, at have materiale fra såvel rådgivende ingeniører Peter Jahn & Partner (PJP) samt administrator Newsec klar til den ordinære generalforsamling. Vi har desværre måttet erkende, at der skal bruges noget tid endnu hos alle parter, hvorfor en endelig afstemning for renovering af hele gården både hvad angår rør og kloak samt haven, først vil kunne finde sted efter den ordinære generalforsamling.

I slutningen af 2019 blev der under Bryggervangen og de tilhørende opgange under Ourøgade (19-21) konstateret et omfattende rotteproblem, og foreningen blev af Københavns Kommune påbudt straks at løse det. Derfor blev kælderen lukket, og en istandsættelse af kloakken blev iværksat, da det ikke gav mening at fange rotterne, inden deres levesteder var kommet til livs.

Kloakarbejdet gik i gang, og det viste sig hurtigt, at lappeløsninger simpelthen ikke gav mening, givet kompleksiteten af arbejdet samt forventningen om, at et nært forestående projekt under alle omstændigheder ville foreskrive mere fuldstændig istandsættelse af kloaksystemet. Derfor fortsatte arbejdet ind i det nye år, hvorefter det er blevet forsinket af den meget våde vinter. Bestyrelsen har derfor løbende haft dialog med såvel PJP som kloak-entreprenør om, at problemerne skulle løses, så vi undgår at skulle grave to gange det samme sted med kort mellemrum!

Yderligere har bestyrelsen på baggrund af den omfangsrige TV-inspektion anmeldt skaderne omkring rør og kloak til forsikringen. Der har været tale om en både lang og administrativt tung opgave, men det har efter mange skrivelser og diskussioner frem og tilbage, været en succes for bestyrelsen at være vedholdende, og vi har formået at forhandle en god dækning, til trods for at vores ejendom og tilhørende kloak- og rørsystem er næsten 100 år gammelt.

Situationen lige nu:

Lige nu forventes arbejdet med kloakken fra Bryggervangen 16 til Ourøgade 21 at være afsluttet inden for ca. to uger (midt marts). En afstemning om hele gård-/haveprojektet indbefattende kloakrenovering skal til afstemning inden slutningen af foråret.

Når arbejdet afsluttes om ca. to uger, vil byggepladsen stå stille indtil efter afstemning af hele gård-/haveprojektet - samt det efterfølgende tidsrum, der bagefter er afsat til udbudsrunde, hvilket i givet fald vil være hen på sensommeren eller til efteråret. Maskiner, byggematerialer mv. skal ryddes op, hvilket koster penge, for bare få måneder efter at skulle genindsættes.

Bestyrelsen ser et incitament for, at kloak- og rørudbedringerne fortsætter, hvor næste etape udgøres af opgangene Ourøgade 23 og 25 samt vaskeriet. Det vil sige i direkte forbindelse med det renoveringsarbejde, som er ved at slutte af. Da omkostningerne ved at videreføre kloakarbejdet overstiger det, der ligger inden for de normale vedligeholdelsesmidler, som bestyrelsen almindeligvis råder over, mener bestyrelsen, at et beboermandat er påkrævet for at kunne fortsætte udbedringerne.

Forslaget:

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges med mandat til at videreføre kloakarbejdet indtil den forestående projektafstemning i slutningen af foråret. Ved at kunne fortsætte arbejdet uden pause indtil afstemningen, forventes vi som forening at opnå betragtelige tidsmæssige og monetære besparelser i forbindelse med kloakudbedringerne. Finansieringen til arbejdet findes i foreningens likviditet samt nyligt erhvervede forsikringssum fra kloakskaderne.

Rådgivende ingeniører fra PJP, vores samarbejdspartner til det forestående projekt, vil inddrages til teknisk rådgivning under arbejdet, og de konkrete løsninger bliver valgt i lyset af deres anbefaling. Heri også etablering af skybrudssikring og omfangsdræn.

Stemmes der JA / for forslaget:

Hvis ejer stemmer for forslaget, giver man bestyrelsen mandat til at forsætte renoveringsarbejdet i gården, så længe det holder sig indenfor den kapital, som foreningen allerede har til rådighed i form af egenkapital og øvrige likvide midler. Heri indgår også den forsikringssum, som i øvrigt er øremærket af forsikringen til udbedring af skaderne på rør og kloak i gården.

Stemmes der NEJ / imod forslaget:

Hvis ejer stemmer imod, vil arbejdet i gården ophøre ved afslutningen af det igangværende arbejde ved Bryggervangen. Der vil være afsluttende omkostninger for oprydning af byggeplads og bortskaffelse af materialer. Derudover vil arbejdet tidligst blive genoptaget hhv. igangsat på ny, efter endelig afstemning af hele gård-/haveprojektet samt den tid, der går med udbudsrunde og den efterfølgende færdigprojektering har fundet sted.

Vi håber at så mange ejere som muligt vil stemme. Bestyrelsen ser som sagt en større fordel for alle ejere ved, at vi viderefører renovering og udbedring af rør og kloak i gården nu, for at minimere tiden, hvor der skal forestå arbejder i gården, men også for at muliggøre potentielle besparelser.

Fuldmagt / stemmeseddel:

For at afgive sin stemme, er det ikke nødvendigt, at møde op til den ekstraordinære generalforsamling, med mindre der er spørgsmål, som ønskes belyst inden endelig stillingtagen. Ejer er også velkommen til at maile eventuelle spørgsmål til bestyrelsen inden afstemning.

Du kan stemme ved brug af den vedlagte fuldmagt. Du kan give den til en anden andelshaver eller til en i bestyrelsen. Der er også mulighed for at aflevere fuldmagten i den sorte postkasse i gården ved trappen til kælderen Ourøgade 33 inden den 1. april 2020 kl. 10.00. Alternativt kan der tages et billede af den udfyldte fuldmagt, som kan sendes til bestyrelsen på mailen bestyrelse@bryggervangen.com senest den 1. april 2020 kl. 10.00.

Fuldmagten bliver tillige brugt som stemmeseddel, så husk at krydse dit svar af, inden du afleverer den på en af de ovenstående måder.

Hvis du møder op på den ekstraordinære generalforsamling, bedes du tillige medbringe din fuldmagt, da den vil blive brugt som stemmeseddel.