

## Motivationsbeskrivelse omkring kloak- og gårdhaveprojekt

Tilbage i 2015-2016 var ejerforeningen involveret i et stort have- og klimaprojekt under Københavns Kommune. Dette projekt blev efter flere afstemninger definitivt nedstemt i 2017, og projektet lukket. Bestyrelsen besluttede derefter, i samarbejde med en frivillig havegruppe, at arbejde videre på behovet for at renovere gården.

Fra primo 2018 var gruppen i dialog med forskellige anlægsgartnere og landskabsarkitekter og efter en længere proces med flere kandidater, blev der startet samarbejde med Opland Landskabsarkitekter. Udover løbende dialog med Opland, blev der inviteret til to workshops (september og november 2018), hvor alle ejere og beboere havde mulighed for at deltage og komme med input. Ved udgangen af 2018 var flere forskellige forslag til haveprojekter udarbejdet. Disse blev forelagt generalforsamlingen i april 2019.

Hvis man er interesseret i historik, forslag og ideer kan man se mere på hjemmesiden, [www.bryggervangen.com](http://www.bryggervangen.com).

Som en del af disse gårdprojekter, var der da brug for at kende gårdens rør og kloakkens tilstand, inden der konkret kunne udarbejdes forslag med pris-estimering. En TV-inspektion blev foretaget i december 2018. Denne viste desværre, at vores rør/kloakker trænger til en meget omfattende reovering. Herudover kom der næsten samtidig et påbud fra Københavns Kommune omkring rottebekæmpelse pga. defekte rør i gården.

Baseret på de fund, mente Bestyrelsen og Havegruppen ikke, at det ville give mening at bygge en ny flot gård ovenpå defekte rør/kloak. Men, udover rør/kloak, var der også en del nødvendige reparationer, der skulle foretages (f.eks. el-installationer og nye skure i gården) og som med fordel kunne blive ordnet i forbindelse med kloakreoveringen, f.eks. ved at få lagt nye el-ledninger ned i jorden.

Til generalforsamlingen i april 2019, stillede Bestyrelsen i samarbejde med Havegruppen forslag om reovering af både kloakken og haven på forskellige niveauer. Formålet var at få en indikation af hvilke forslag, der skulle arbejdes videre med frem mod en ekstraordinær generalforsamling. Ved denne generalforsamling blev det klart, at de fleste beboere ønskede fokus på en grundig reovering af kloakken (herunder fremtidssikring ved separering af regn- og spildevand samt skybrudssikring), efterfulgt af en reovering af det mest nødvendige i gården. Tilbage meldingen var også, at det var en for omfattende ændring af havens arealer.

Siden kom problemerne med kloakken til at fylde en del i bestyrelsens arbejde – både ved bekæmpelse af rotter og ved at arbejde på at få udbedringen af kloakken dækket af forsikringen. I efteråret 2019 påbegyndtes reovering af kloakken ved Bryggervangen, for at udbedre de mest kritiske forhold. På daværende tidspunkt indgik bestyrelsen kontrakt med Newsec omkring byggesagsadministration samt med en rådgivende ingeniør (Peter Jahn og Partner A/S, PJP). Sidstnævnte viste sig at være nødvendig på grund af kompleksiteten af opgaven med både kloak og gårdhave. Da størstedelen af skaderne var i området omkring Bryggervangen, startede udbedringerne i den ende af gården. Bestyrelsen vurderede på baggrund af tidligere tilkendegivelse på generalforsamling, at sikre en grundig udbedring af kloakken, så vi kunne undgå at grave flere gange.

En stor del af kloakken er dermed blevet udbedret ved brug af opsparede midler, samt midler fra forsikringsagen. Undervejs blev ejerne også bedt om tilladelse til at bruge mere af egenkapitalen til at fortsætte arbejdet med kloakkerne. Den allerede færdige del af kloakken er udbedret efter den bedste fremtidssikring (benævnt A i det efterfølgende projektmateriale).

Bestyrelsen og Havegruppen har i samarbejde med PJP udarbejdet forslag til færdiggørelse af kloakreoveringen samt forbedring af gårdhaven. Forslagene er udarbejdet baseret på input fra TV-inspektionen og det allerede foretagne arbejde (for kloakken), og input både fra tidligere workshops og fra landskabsarkitektens tegninger, samt tilbagemeldinger fra sidste års generalforsamling (for gårdhaven).

Arbejdet har ført til at Bestyrelsen og Havegruppen indstiller to forslag for henholdsvis kloak (senere benævnt A og B) og for gårdhaven (senere benævnt 1 og 2).

I forhold til kloakken har Bestyrelsen og Havegruppen hele tiden handlet ud fra de tilkendegivelser, der blev givet om at det skulle være en grundig og fremtidssikret løsning. Vi havde ikke forestillet os, at vi ville være så langt med reovering af kloakken, inden der ville komme en generalforsamling. Desværre betød rotteproblemerne, at vi var tvunget til at fortsætte udbedringerne i etaper. Dette betyder også, at der er god viden om, hvad der kræves for at færdiggøre reoveringen.

Der indstilles to modeller af kloak (A og B), hvor A vil være en fortsættelse af den nuværende reovering på samme niveau (fuldstændig udbedring af alle klasser af skader, separering af regn- og spildevand samt skybrudssikring) og B vil være en lidt billigere model, hvor kun klasse 2, 3 og 4 kloakskader reparerer.

Bestyrelsen indstiller til model A for kloakarbejdet, da det vil sikre at arbejdet fortsætter i samme niveau som gjort hidtil. Dette også fordi vi med denne løsning sikrer ejendommen i forhold til skybrud, samt meldingerne om, at kommunen indenfor en overskuelig tidshorisont, vil sende påbud til foreninger omkring separering af regn- og spildevand. Prisforskellen mellem model A og B er ca. 9 kr. per fordelingstal per måned.

For selve gårdhaven har Bestyrelsen og Havegruppen også arbejdet med to modeller (1 og 2). Den mindste løsning (model 2) repræsenterer det minimum, som nødtørftigt reparerer de defekte el-installationer og bygninger i haven. De defekte skure ved skralde-området (ved porten) vil blive fjernet og området sænket i niveau for at overholde reglementet vedr. affaldsarealer. Et nyt og mindre redskabsrum vil blive etableret.

Den anden haveløsning (model 1), sikrer en reel opgradering samt en udvidelse af mulighederne for brug af haven. Denne løsning omfatter overdækkede faciliteter, et nyt gårdtoilet og mulighed for at holde eksempelvis generalforsamling i overdækket skur-område. De nye skure vil også give mulighed for at have barnevognsrum i gården i stedet for i kælderen. Der vil i denne model være tale om nye faciliteter og installationer, og dermed reducere vores løbende vedligeholdelsesudgifter.

Bestyrelsen indstiller til model 1 for haven, da det vil give en markant opgradering af faciliteterne, uden at prisen er meget højere end model 2 med de mere nødtørftige reparationer. Prisforskellen mellem model 1 og 2 er ca. 15 kr. per fordelingstal per måned.