

Christianshavn, den 3. februar 2020

Vigtig information

Vi skal snart i gang med udskiftningen af bagtrappedørene, derfor skal vi have ryddet op på bagtrapperne.

Bagtrappen er en flugtvej og derfor må der ikke være genstande på bagtrapperne. Dette er et krav fra brandmyndighederne og det skal vi naturligvis følge.

Generalforsamlingen har vedtaget, at der pålægges et gebyr på kr. 250,- hvis vi skal fjerne genstande på repos udenfor din bagtrappedør. Vi begynder at opkræve dette gebyr den 1. februar 2020, via den månedlige betaling for fællesudgifter. Hvis du er lejer, så vil din udlejer få pålagt dette gebyr, hvis der er genstande udenfor din dør. Vi tager et foto af genstandene og din dør og dette foto vil så være dokumentation for gebyret. Når vi fjerner genstande lægges de i storskraldrummet og vi kan ikke påtage os ansvaret for, at du kan finde dem igen.

Genstande er alt: sko – måtter -byggematerialer – affald – flasker – stiger og koste der hænger på døren er også genstande, som ikke må opbevares på flugtveje og fællesarealer.

Ledninger på bagtrappen fjernes.

Hvis du har en fastnetinstallation i din lejlighed og ledningerne til denne installation er ført via bagtrappen, skal vi have besked hvis ledningerne stadig er i brug. Langt de fleste fastnetinstallationer er ført via kabelkanalen mellem entredørene, disse kabler er der ryddet op i og hvis din fastnettelefon er ført via hovedtrappen, skal du ikke foretage dig noget. Stærkstrømkabler mellem en lejlighed og et bagtrapperum rører vi ikke ved, hvis installationen er lovlig. Hvis installationen ikke er lovlig, vil du få et påbud om at få installationen lovliggjort indenfor 14 dage.

Der er ophængt informationer og ovennævnte information på både hovedtrappe og på bagtrapperne, så også lejerne er blevet informeret.

Udskiftningen af bagtrappedørene – projektet starter i begyndelsen af marts 2020 – planlagt til den 9. marts og vil slutte med udgangen af juli. Når vi nærmer os starttidspunktet, vil vi informere mere om tidsplaner og hvad der kommer til at ske.

Vi er ved at få det sidste på plads i forhold til en entreprisekontrakt og venter på svar på nogle malerprøver for at få afgjort om der er bly i den gamle maling på dørene. Hvis der er bly i malingen, skal de gamle døre bortskaffes til Nyborg.

Vigtigt: Hvis din bagdør åbner udad, bliver det ændret, så den kommer til at åbne indad i stedet – kommunen tillader ikke, at trappedøre åbner udad, da man kan beskadige folk, der kommer ned ad trappen – dette gælder også for 5. salen. Vi har forsøgt om vi kan få dispensation og det kan vi ikke.

Hvis din dør er ændret så den ikke kan åbnes udad – vil dette blive ændret og du skal have gjort et arbejdsområde klar så der kan komme en dør i som åbner indad. Hvis du har en udadgående dør eller en indretning der gør at døren ikke kan åbnes helt op, skal henvende dig på ejendomskontoret inden vi går i

gang den 9. marts. Så vi kan besigtige området og aftale hvad der skal gøres inden din nye bagdør bliver monteret. Send en E-mail til post@ejerforeningen.net i emnefeltet skal du skrive "Besigtigelse af bagdør".

Hvis du ikke er tilfreds med kommunens regler, så husk at ejerforeningen ikke kan dispensere i forhold til kommunens regler.

Hvad sker der egentlig omkring AND4 bagtrappetårnet?

Vi har en kraftig indtrængen af vand i dette trappetårn

Vi har fået foretaget en TV-inspektion af samtlige rør i området og der er ikke nogen utætheder. Vi har fået analyseret vandet der står i bunden af opgravningen og det er ikke kloakvand men grundvand. Vi har ikke fundet de oprindelige dræn og formoder, at de er blevet fjernet i forbindelse med renoveringen af gården i 2001 - 2002.

Konklusionen er at grundvandet står højere på den udvendige side af trappetårnet. Drænet indvendigt i bunden af trappetårnet er blevet renoveret og det virker fint, men netop derfor søger vandet ind gennem den grundmurede sokkel og videre ind i det indvendige dræn. Dette forhold betyder at fundamentet i trappetårnet hele tiden bliver tilført store mængder grundvand.

Vi har rådført os med forskellige eksperter på området og deres fælles konklusion er, at vi skal have genetableret det oprindelige dræn i samme niveau som det indvendige dræn. Dette sikrer at bunden af fundamentet holdes fugtigt som det skal og at vandet ikke trænger ind i fundamentet og videre til det indvendige dræn. Vi skal have rensset ydersiden af fundamentet og pudset det op. Herefter skal fundamentet beklædes med en membran og flamingoplader - drænet tilsluttes en ny pumpebrønd og vandet pumpes herfra over i den centrale drænbrønd i gården. Vi er ved at tage tilbud hjem og vi har bestilt de mest kritiske materialer til arbejdet - en del af arbejdet vil vores egne medarbejdere udføre det arbejde der kræver en særlig ekspertise eller autorisation udføres af underleverandører. Vi forventer at arbejdet vil tage et par måneder og vores rådgivers skøn er, at det vil koste i omegnen af kr. 100 - 150.000 kroner.

Arbejdet er sat på standby indtil vi har de forskellige tilbud - herefter forventer vi at det vil tage 3 - 4 uger lidt afhængig af vejret.

Når vi er færdige med fundamentet og ser effekten, vil vi tage stilling til om der skal flere tiltag til for at få et tørt trappetårn.

Generalforsamlingen er planlagt til den 19. marts kl. 19.00 det sædvanlige sted. Der udsendes en indbydelse som beskrevet i vedtægterne.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i Aladdin

Jan Andersen