

# AB Julius Bloms Gade 11-13

## Bestyrelsens beretning 2021

### Kære alle

I år kan vi endelige mødes til ordinær GF.

### Nye beboere:

Jens og Eva 11, 3.th. valgte i foråret at flytte over på den anden side af gaden – og solgte til Daniel fra 13, 3. th. via intern venteliste.

Daniel solgte efter indstilling fra Jens og Eva til Cecilie, som er flyttede ind efter sommerferien.

Velkommen ikke mindst til lille Hans, som er vores nye beboer i nr. 13, 2 sal. Foreningen har givet en barselsgave på 500kr. fra os alle! Tillykke til Morten og Kaitlin.

### Vindues, tag og facadeprojekt.

Bestyrelsen gennemførte et udbud på et samlet projekt på vinduer, tag- og facaderenovering til tre leverandører. En enig bestyrelse skrev kontrakt med Sjællands- Døre og Vinduer som hovedentreprenør. Status på projektet er:

- Vinduer og sålbænke er netop færdigmeldt (mail udsendt i sidste uge). Alle vinduer er skiftet, undtagen vinduer som er omfattet af altanprojektet. Alle vinduer er tre-lags glas med ekstra lydisolering både til gård og gade. Særligt murerarbejdet har drillet os, da det har været svært at finde en murer, som havde tid til opgaven
- Der udestår stadig en opgave med inddækningen på et veluxvindue i nr. 13, 4 th, hvor der har været vandindtrængen. Hovedentreprenøren har også her haft svært ved at finde en underleverandør der havde tid.
- Facaden er i gang med at blive malet. Status er, at TDC nu har fjernet alle kabler i gården – gården er malet, maleren er i gang med underfacaden mod smøgen og mangler gaden. Gavlen udstår, men vil blive malet formentlig til foråret.
- Vi har bestilt bagdøre til gården og et oplukkeligt vindue i døren til ”butikken” mod gaden

### Altan-projektet igangsættes

Københavns Kommune meddelte byggetilladelse som ansøgt i august. Der var et par ændringer til altanerne i 11, tv. som krævede en ekstra byggeansøgning. Også den tilladelse er nu givet, og alle som er en del af projektet, har givet OK til næste fase.

Som vi skrev ud, så var der ønsker om udgange til gården fra 11, st. tv. og 11, st.th., samt franske altaner fra 11. 4 th., 13. 3 th og 14. 4 th. og at dette kunne indgå i projektet og den samlede finansiering. Kun en andelshaver valgte at gå videre med franske altaner, og derfor består det endelige projekt af flg.

andelshavere:

**Altaner:**

11, 1. tv

11, 2. tv

11. 2. th

11, 3. th

11. 4. tv

13. 2

13, 3. th

13, 4. tv

13, 4 th

**Franske altaner**

13, 4.th

Bestyrelsen har fået en revideret projekt-pris fra Altan.dk, men afventer endelig pris inkl. justeringer for ændringer i vindue m.m. Når den endelige pris foreligger, så optages realkreditfinansieringen til vinduerne. Finansiering vil ske via 30-årige fastforrentede lån. Bemyndigelse til at optage lån som realkredit med sikkerhed i foreningens formue blev givet ifm. sidste års GF.

Vi er dialog med Altan.dk omkring opstart. Der er normalt en produktionstid på ca. 22 uger, men fordi vi er en lille forening, er der eventuelt mulighed for tidligere opstart. Med andre ord, så forventer vi at have altanerne opsat april/maj – og muligvis før.

**Opsætning af supplerende affugter i kælderen.**

Vi har afventet opsætning af ekstra affugter i kælderen pga. travlhed hos leverandøren. Affugteren er nu sat op og der er gennemført service på den gamle. Den nye affugter er opsat i varmerummet og affugter luften i kælderen langs Julius Bloms Gade, under butikken i nr. 11, st. th.

Fordi vi affugter luften i kælderen, så skal man ikke længere lade døre og vinduer stående åbne.

**Lugtgener**

Vi har i nr. 13 haft udfordringer med lugtgener. Der har både været tale om lugtgener fra faldstammer og røg. I forbindelse med, at vi har haft stillads, og vi brugt anledningen til at undersøge vedligeholdelsesstandarderne på vores udluftningskanaler med en TV inspektion.

Der er tilsyneladende ingen problemer/kun små problemer med skakterne. Vi skal derfor senere drøfte et forslag til at videre proces ift. lugtgener.

## **Rotte(r)**

Vi har den seneste tid været udfordret af mindst en rotte som er/har været i vores kælder. Kommunens skadedyrsfolk er på sagen. Vi har ingen kloakker i kælderen, så det er ikke det der er vores problem. Vi tror rotten er kommet ind via bagdøren og har derfor både haft besøg af kommunens skadedyrsfolk og fået gennemført en visuel inspektion af vores kloakker i gården med en kloakmand, som har peget på to mulige synlige problemer. Vi har på det grundlag bestilt en spuling med mulighed for TV-inspektion, hvor der er mistanke om problemer.

I forhold til rotten i kælderen, så håber vi at den enten snart går i en fælde – eller selv finder ud 😊

## **Port**

Vi har i løbet af året, behandlet en del spørgsmål omkring porten og støj. Spørgsmål, som vi har sendt videre til gårdlauget, som har ansvaret for gård og port.

Mejlshede låse har været forbi et par gange, og det er nu vores indtryk, at låsen er blevet meget lydsvag-

## **Farvel til Else**

Som det formentlig er de fleste bekendt, så er vores alle sammens Else flyttet til Falster for at være tættere på sin familie.

Hendes sidste gerning i gården var at bestille årets juletræ....

Vi kommer til at savne dig Else. Vi gav sammen med gården Else et fuglefoderbrædt, som tak for den store indsats hun har gjort for os og for gården.

## **Året der gik**

Tak til alle for året som gik. Vi har i bestyrelsen haft mange projekter og problemstillinger som vi har taget os af, og jeg tror jeg vil kalde det for et "travlt år". 😊

På bestyrelsens vegne

Jacob