**Vedligeholdelsesopgaver for A/B Postgaarden – 2020/21**

Denne skrivelse er udarbejdet for at give et indblik i de projekter, som bestyrelsen har til hensigt at prioritere at få gennemført i løbet af det kommende år – selvfølgelig med forbehold for, at andre store ting kan opstå, som får højere prioritet. Denne skrivelse er derfor ikke som sådan en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsens generelle vedligeholdspolitik er, at vi gør tingene ordentligt, rettidigt og med langsigtede løsninger, som også er med til at gøre ejendommen pænere. Kan vi få en lidt grønnere løsning, vælges det også til.

I 2019/20 gennemførtes mange projekter, hvoraf nogle skal gøres helt færdige. Et indblik i disse kan findes i årsberetningen for 2019/20.

Det forventes, at den kommende periode bliver påvirket rigtig meget af altan-projektet – og at de foreslåede projekter kan blive både fremskyndet eller forsinket for at give plads til altan-projektet.

Postgaarden fik i foråret 2018 udarbejdet en vedligeholdsplan, som gennemgik ejendommen i detaljer og gav forslag til diverse opgaver, som kunne gennemføres. De større projekter, som blev nævnt her, er enten gennemført, planlagt til senere eller fundet irrelevant efter konsultation med andre rådgivere. Det største udestående projekt fra vedligeholdsplanen er vedligehold af vinduer i SG-blokken. Bestyrelsen har fået udarbejdet et notat, som anbefaler, at der intet gøres ved vinduerne nu, men at der om nogle år (2024) må overvejes en omfattende istandsættelse eller en udskiftning.

Konkret i denne periode forventer bestyrelsen at kunne vurdere, igangsætte og – for mange projekters vedkommende – færdiggøre nedenstående projekter. Grundet massiv travlhed sidste år, er mange projekter kun netop startet, og vi er ved at indhente tilbud.

* Maling af trapper (som afslutning på installation af nyt lys på alle trapper). Dette projekt er allerede færdiggjort.
* Asbestsanering. Der er måske asbest flere steder end først antaget. I skrivende stund bliver der udtaget prøver af isolering. Der er så vidt vides intet farligt ved at have asbest, men det skal fjernes pga. kommende krav fra kommunen. Det forventes, at asbesten skal fjernes i etaper, og det kan derfor gøres over flere år. Da vi ikke kender omfanget, kan der aktuelt ikke gives et budget.
* Der kommer vand i kældrene (fx under Mokkariet og i værkstedet) pga. manglende afledning af regnvand fra tagene JV 76 /SG 45 og omkringliggende opgange. Der skal derfor etableres en anden afledning af regnvand / forbedret afløb fra taget. Løsningen er ikke endeligt valgt, men vil antageligt være at omlægge afløbsrør i kælder og føre dele af vandet ud via andre afløb. Forventet omkostning 50-70.000 kr.
* Det er en løbende opgave at udskifte stigstrenge og faldstammer. Bestyrelsen prioriterer, at de skiftes efter behov. Der er indregnet 100.000 kr. i budgettet for denne periode.
* Der findes en del ældre radiatorer i JV 76, som evt. skal skiftes, når fyringssæsonen er slut. Der er flere muligheder for løsninger, som skal vurderes og vælges – bl.a. i samråd med de involverede beboere. Forventet budget: 100.000 kr. (kan evt. udsættes til året efter).
* Efter isolering af porten er det lovligt at have affaldscontainere stående i porten - måske skal der dog etableres et sprinklersystem i fht. brandsikkerhed. Dette projekt kan bidrage til, at vi kan få en pænere organisering af vores containere. Hvis projektet alene betyder, at der skal laves en sprinkler (hvilket skal undersøges først) bliver budgettet på måske 20.000 kr. En større affaldsløsning forventes ikke gennemført i denne periode.
* Vinduer ved butikker SG og JV – små reparationer gennemføres løbende for at få lavet en pænere facade. Budget 100.000 kr.
* Elevator i JV 68 og 70 skal renoveres, hvis de ikke længere kan sikkerhedsgodkendes. Årsagen er glasvæggene, som måske kan udgøre en sikkerhedsrisiko for dem som arbejder med elevatorerne. Indtil videre er der godkendt til februar, og vi afventer at EU får vedtaget regler – hvilket måske ikke bliver til noget. Budget er vurderet til at være ca. 150.000 kr.

Projekter som har været vurderet, men som ikke sættes i værk:

* Der foretages løbende større og mindre renoveringer af vores fælles varmeanlæg – der er intet presserende, og derfor indgår dette i det almindelige vedligehold
* Det overvejes, om vi kan forsyne hele ejendommen med varme og varmt vand fra kun et fyrrum. Dette er et større projekt, som vi er ved at få en vurdering af.