



## Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 12. oktober 2019

### **Tilstandsrapport peger på store merudgifter til vedligehold de kommende år**

Arkitekt Monique Kyhl og ingeniør Henrik Larsen har her i sensommeren arbejdet på en ajourføring og udbygning af tilstandsrapporten fra 2014 om ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand og behovet for fremtidigt vedligehold og renovering.

De foreløbige resultater foreligger nu og peger på, at vi over de næste 10-15 år står over for merudgifter – set i forhold til det nuværende niveau – på omkring 30-35 millioner kroner. Til sammenligning kan nævnes, at altanprojektet med udskiftning af de oprindelige altaner kostede omkring 32 millioner kroner. Merudgifterne og dermed forøgelsen af fællesbidrag vil for en typisk lejlighed på 90 kvadratmeter skønsmæssigt beløbe sig til sammenlagt omkring 200-235.000 kr. pr. lejlighed fordelt over perioden på 10-15 år.

Inden for de næste 1-3 år er det påtrængende at få forbedret det løbende vedligehold af taget inkl. udskiftning af ødelagte tagsten. Der skal også udskiftes mørnede fuger omkring vinduerne, og der skal udskiftes mørnede sten og fuger i murværket, især tæt ved jorden og på den øverste del af gavlene.

Dernæst står vi over for den resterende del af kloakrenoveringen (ved Sankt Annæ Gade-fløjen) og en renovering af opgangene. På et tidspunkt bliver vi også nødt til at udskifte alle lodrette rør til koldt og varmt vand (stigrør) samt faldstammerne, hvoraf en del dog hen ad vejen er blevet udskiftet partielt.

Uanset forbedret løbende vedligehold af ejendommens tag må det forudses, at taget på et tidspunkt inden for formentlig 10-15 år skal gennemgå en egentlig renovering. Det indebærer, at den bærende trækonstruktion forstærkes, der lægges nyt træunderlag og alle tagsten tages af, og det vurderes, om de kan genbruges, hvorefter de fæstnes med en ny understrygning. Et projekt, der formentlig løber op omkring 20-25 millioner kroner. Det skal dog vurderes, om et forbedret og mere intensivt løbende vedligehold evt. kan udskyde en egentlig renovering af taget med yderligere 10-15 år.

Endelig må ejerne af de i alt 13 garager – hvoraf ejerforeningen har fire – inden for en kortere årrække forudse udgifter til renovering af bygningen inkl. taget på formentlig op mod i alt to millioner kroner.

Set i forhold til tilstandsrapporten fra 2014 og den vedligeholdelsesplan, der blev fremlagt på generalforsamlingen i november 2018, er der for hovedparten ikke noget egentlig overraskende i den nye tilstandsrapport. Det nye er, at behovet for indsats på især de "tunge" områder er blevet kvalificeret, så der nu er mere solide skøn over udgifterne, ligesom der for første gang foreligger et samlet skøn over udgifterne til renovering af stigrør til koldt og varmt vand samt faldstammer.

Monique Kyhl og Henrik Larsen har gennemgået alle fællesområder som lofter, kældre, varmecentral osv. og været på besigtigelse i 11 lejligheder. De vil nu i de kommende uger kvalificere vurderingerne på de væsentligste områder, hvorefter de vil **præsentere den endelige tilstandsrapport og oplæg til vedligeholdelsesplan**. Det vil ske **på et beboermøde, som finder sted torsdag 14. november kl. 19.30 i Christianshavns Idrætsklubs (CIKs) lokaler, Bådsmannsstræde 21, 1. sal**. På beboermødet kan alle få

lejlighed til at spørge Monique Kyhl og Henrik Larsen nærmere om deres vurderinger og kommentere prioriteringerne i planen. Inden mødet vil materialet blive omdelt til alle beboere og ejere.

På baggrund af drøftelsen på beboermødet vil bestyrelsen tage stilling til, om der er grund til justering af den vedligeholdelsesplan, som skal vedtages på generalforsamlingen, hvor vi jo også skal tage stilling til, hvor meget budgettet og dermed fællesudgifterne skal stige i det kommende budgetår. Det er derfor vigtigt, at *alle*, der interesserer sig herfor, kommer til **generalforsamlingen**, der som tidligere annonceret finder sted **torsdag 28. november kl. 19.00 – ligeledes i CIKs lokaler i Bådsmadsstræde**.

### **Elevatorrenoveringen er forsinket, men nu i gang**

Som omtalt i sidste Nyhedsbrev (31. juli 2019) var det planen, at renoveringen af elevatorer hovedsageligt skulle gennemføres i september. Der har imidlertid vist sig væsentlig længere leveringstid end ventet på flere af de komponenter, som skal bruges. Først for nylig er dørlåsene, som skal udskiftes i alle elevatorer (fordi den gamle model er årsag til mange elevatorstop), således nået frem.

Vores nye leverandør Elecom er nu gået i gang med udskiftningen af dørlåse samt tjek af evt. andre "skavanker". Udskiftningen er allerede gennemført i mere end halvdelen af opgangene, og de resterende vil blive klaret i løbet af den kommende uge. Herefter vil den mere omfattende renovering af elevatorerne i opgang 1, 4 og 9 begynde. Arbejdet varsles i de enkelte opgange ca. en uge inden.

### **Pengeautomaten i porten**

De fleste beboere har formentlig bemærket, at der for nylig blev opstillet en pengeautomat i Vestergaard Møbblers udstillingsvindue i porten. Flere beboere har henvendt sig til bestyrelsen og udtrykt forundring over, at bestyrelsen har givet tilladelse til opstilling af pengeautomaten, som man finder skæmmer porten og fører til øget svineri med henkastede kvitteringer, cigaretskod og andet.

Sagen er, at bestyrelsen ikke er blevet spurgt, før Vestergaard Møbler indgik aftale om opstilling af automaten. Vestergaard har over for bestyrelsen oplyst, at opstillingen i en enhver henseende holder sig inden for gældende regler fra stat og kommune.

Bestyrelsen ser absolut ikke pengeautomaten som nogen gevinst for ejendommen og dens beboere. Men samtidig er det bestyrelsens opfattelse, at opstillingen af automaten juridisk holder sig inden for de rammer, som Vestergaard Møbler har for at drive virksomhed fra sine lokaler, og at den ikke kræver særlig tilladelse fra bestyrelsen. Opstillingen er efter bestyrelsens opfattelse ikke omfattet af bestemmelsen i ejendommens tinglyste vedtægter (§16, stk. 1) om, at man ikke må "foretage reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer mv. uden generalforsamlingens forudgående godkendelse." Automaten er indlejret i det eksisterende udstillingsvindue, og i et forretningsvindue har man selvsagt ret til at opsætte de reklamer, som indehaveren skønner nødvendige for forretningens drift.

### **Installation af varmemålere med trådløs aflæsning**

Som tidligere bebudet (se Nyhedsbrevet 14. juni 2019) gik installationen af varmemålere med trådløs aflæsning i gang her primo oktober. De nye målere betyder, at man fremover ikke behøver at være hjemme – eller give en anden nøglen til lejligheden – ved et årligt besøg af måleraflæseren. Næste normale besøg bliver formentlig tidligst om 10 år, når der skal sættes nyt batteri i varmemålerne.

### **Beskæringen af de store træer i haven må udskydes til næste år**

Allerede i forsommeren kunne man se, at de store træer i haven var ramt af "tørke-stress" som følge af sidste års usædvanligt tørre sommer (se Nyhedsbrevet 31. juli 2019). Da Jacob Schwartz, Treeworker, her i sensommeren som planlagt skulle beskære træerne, måtte han tilmed konstatere, at de var så medtagne, at han anbefalede os at udskyde beskæringen til næste år. Her forventer han til gengæld, at træerne efter den vådere sommer i år er "kommet sig" og kan beskæres uden problemer.

### **Juletræsarrangement 1. december kl. 15.30**

Det traditionelle arrangement med tænding af juletræet i haven og "opvarmning" med et glas gløgg eller andet varmt samt julesange, når træet er tændt, afholdes *lørdag 1. december kl. 15.30*. Nærmere om programmet følger på opslag i opgangene.