



# Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden

## 14. september 2021

### Hovedpunkter fra generalforsamlingen 25. august

Med 8 måneders forsinkelse på grund af Coronaen afholdtes "generalforsamling 2020" den 25. august. Omkring 50 ejere kom denne sensommeraften til CIK's lokaler i Bådsmadsstræde, hvor generalforsamlingen som sædvanlig fandt sted. I det følgende opsummeres hovedpunkterne fra generalforsamlingen. Et referat herfra er nu på vej både digitalt og i papirform til alle ejere. Andre interesserede vil kunne finde det på vores hjemmeside og få et print hos viceværten.

Generalforsamlingen *godkendte de dispositioner, som bestyrelsen havde truffet som "forretningsministerium"* siden jul, hvor det blev klart, at den ordinære generalforsamling, der var planlagt til november 2020, måtte udskydes på ubestemt tid. I den forbindelse besluttede bestyrelsen, at fællesudgifter mv. skulle videreføres uændret på det niveau, der blev vedtaget på generalforsamlingen tilbage i november 2019. – Generalforsamlingen vedtog også at følge den sædvanlige praksis med at *forøge fællesudgifterne med 2. pct. pr. 1. oktober* for at tage højde for pris- og lønudviklingen.

Til *bestyrelsen* genvalgtes frem til efteråret 2022 Finn Krog, Jørgen Christensen og Peter Lorentz Nielsen. Kirstine Harbou genvalgtes som bestyrelsessuppleant ligeledes frem til 2022. Bestyrelsesmedlemmerne Poul Woetmann og Frank Bogaerd samt suppleant Christian Weibøl kommer – efter den sædvanlige valgperiode på to år – på valg ved generalforsamlingen 24. november i år. – Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig med Peter Lorentz Nielsen som formand, Jørgen Christensen som næstformand og Finn Krog som sekretær.

### Opbakning til at nedrive de nuværende garager og bygge en ny "grøn" løsning

Et hovedpunkt var garagerens fremtid. Som nærmere beskrevet i Nyhedsbrevet 18. oktober 2020 er garagerne i en så dårlig stand, at almindelig løbende vedligeholdelse ikke vil være tilstrækkelig.

MOLE Arkitekter har derfor foreslået tre mulige strategier:

1. *Gennemgribende istandsættelse.* – Det kræver en dyr underfundering, hvor der graves ud under det eksisterende fundament, som suppleres med et nyt underliggende betonfundament. Løsningen skønnes at ville koste godt 5,6 mio. kr. (inkl. moms.). Da den enkelte garageejers skal betale 7,22 pct. af de samlede udgifter, betyder det en udgift på godt 400.000 kr. for hver garageejers.
2. *Nedrivning af garagerne og genopførelse af nye garager mægen til de eksisterende* med et nyt og tilstrækkelig holdbart betonfundament. – Løsningen skønnes at vil kunne gennemføres for knap 6 mio. kr. (inkl. moms.). For den enkelte garageejers betyder det en udgift på godt 430.000 kr.
3. *Nedrivning af garagerne og opførelse af nye garager i let stålkonstruktion med "grønne vægge".* – Løsningen skønnes at kunne gennemføres for knap 3,5 mio. kr. (inkl. moms.). For den enkelte garageejers betyder det en udgift på godt 250.000 kr.

Disse løsningsmuligheder blev – inden generalforsamlingen – nærmere belyst og drøftet på et møde 17. august med garageejerne, bestyrelsen og MOLE Arkitekter. *Konklusionen* på mødet blev:

- Den mest hensigtsmæssige løsning vil være nr. 3. Nedrivning af de eksisterende garager og opførelse af nye "grønne" garager med en let stålkonstruktion.
- Realiseringen heraf bør ske inden for en tidshorisont på 3-5 år, så man undgår at bruge penge på midlertidigt vedligehold, som vil være spildt den dag, de nuværende garager rives ned.

Garageejerne og bestyrelsen indstillede derfor til generalforsamlingen 25. august at arbejde videre efter denne strategi med sigte på, at der på generalforsamlingen 24. november kan træffes endelig beslutning om valg af strategi og de økonomiske forpligtelser for garageejerne og ejerforeningen.

Som oplæg til generalforsamlingen 24. november skal der udarbejdes

- et skitseprojekt for løsningen med tilhørende foreløbigt budget.
- en overordnet tidsplan for den videre proces: Udarbejdelse af myndighedsprojekt til forelæggelse for Københavns Kommune, udbud af opgaven samt realisering af selve projektet.

Udkast til skitseprojekt og overordnet tidsplan vil inden udsendelse til generalforsamlingen blive drøftet på et møde med garageejerne – formentlig i oktober. Derefter vil der – formentlig primo november – blive afholdt et beboermøde, hvor bestyrelsen og MOLE Arkitekter orienterer nærmere om det forslag, som vil blive foreslået vedtaget på generalforsamlingen.

Efter nærmere drøftelse gav generalforsamlingen enstemmig opbakning til at gå frem som foreslået.

### **Administratorskifte: CEJ Ejendomsadministration afløser Newsec fra nytår**

Generalforsamlingen godkendte også enstemmigt bestyrelsens forslag om, at CEJ Ejendomsadministration overtager opgaven som ejendommens administrator efter Newsec. Derimod var der en enkelt stemme imod, at der også indgås en aftale med CEJ om teknisk ejendomsinspektørservice.

CEJ Ejendomsadministration overtager selve administratoropgaven fra 1. januar 2022, mens den tekniske ejendomsinspektørservice iværksættes fra 1. oktober.

### **Ny godkendelsesordning for ombygning af lejligheder**

Endelig vedtog generalforsamlingen en ordning, hvor alle ombygninger skal godkendes på forhånd af ejerforeningens bygningsagkyndige rådgiver (CEJ Ejendomsadministration). Ordningen fik meget bred opbakning, idet kun to stemte imod, mens tre undlod at stemme.

Godkendelsesordningen, som er nærmere beskrevet i Nyhedsbrevet 8. juli 2021, omfatter egentlige ombygninger af lejligheder, men ikke almindeligt løbende vedligehold. En vejledning om ordningen, der trådte i kraft 1. september, udsendes sammen med referatet fra generalforsamlingen til alle ejere.

### **Motionsrummet: Ikke mere krav om Corona-pas**

Den generelle lempelse af Corona-restriktioner i samfundet her i september har bl.a. betydet, at der ikke længere er krav om gyldigt Corona-pas ved brug af fitnesscentre. Bestyrelsen har derfor besluttet at ophæve kravet om Corona-pas ved brug af Motionsrummet.

Derimod fastholdes de øvrige, hygiejnemæssige krav, som bestyrelsen finder velbegrundede i lyset af, at Corona-pandemien jo langt fra er ovre, og en ny influenza-sæson står for døren:

- Kun ejendommens beboere må bruge Motionsrummets maskiner og redskaber
- Brug af rummet skal bookes / registreres på skemaet på døren ind til rummet
- Den, der har booket rummet, vurderer / bestemmer, om andre også kan være der samtidig
- Afspritning: Alle anvendte maskiner og redskaber skal afsprittes straks efter brug.

### **Vi har fået ny administrator hos Newsec**

Philip Jensen, som har været vores administrator i knap to år, forlod Newsec lige inden sommerferien. Siden har forskellige andre medarbejdere hos Newsec vikarieret som administrator for Ved Volden.

Men her efter ferien har vi fået en ny administrator: Mikela Rowland, der er nyansat i Newsec, og som deltagerne i generalforsamlingen i august fik lejlighed til at møde. Mikela har direkte telefon 45 26 01 94 og mail: [miro@newsec.dk](mailto:miro@newsec.dk). Mikela vil være vores administrator indtil nytår, hvor CEJ overtager.