



## Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 18. oktober 2020

### Nedslidte garager

Det har længe været klart, at ejendommens garager er nedslidte og trænger til en omfattende istandsættelse. I forlængelse af tilstandsvurderingen og beboermødet herom i november sidste år (se Nyhedsbrevet 9. november 2019) har MOLE-arkitekter gennemført en nærmere vurdering af garagerne.

Det er MOLE-arkitekters vurdering, at garagernes tilstand er endnu dårligere end hidtil antaget. Både tag og murværk er i ret dårlig stand. Desværre er garagerne ved opførelsen i 1960 blevet bygget på et utilstrækkeligt fundament, som bevirker, at murene – på grund af den ”bløde” grund (lag i jorden, der ikke er bæredygtige) – fortsat vil få sætningsskader, medmindre man laver en ganske kostbar underfundering med et nyt og stærkere fundament under det eksisterende.

MOLE-arkitekter skønner, at et nyt, ”grønt” tag samt en ordentlig istandsættelse af murværket og de eksisterende sætningsskader vil beløbe sig til en størrelsesorden af 3,5 mio. kr. (inkl. moms og reserve til uforudsete udgifter mv.). Vil man undgå fortsatte sætningsskader og derfor gennemføre en underfundering til en størrelsesorden af 2 mill.kr. kommer man op på et samlet beløb på omkring 5,5 mio. kr. For et sådant beløb kan man formentlig med fordel vælte garagerne og bygge helt nye magen til!

Ikke blot det store beløb på 5,5 mio. kr., men også det mindre beløb på 3,5 mio.kr. er af en sådan størrelse, at det *ikke står i rimeligt forhold til garagernes reelle markedsværdi*, da udgifterne for en enkelt garage vil være i størrelsesordenen af henholdsvis 400.000 kr. og 250.000 kr.!

MOLE-arkitekter peger derfor på den løsning, at man *ikke* gennemfører en omfattende istandsættelse, men i stedet over en årrække – på måske 5-10 år – kun udfører det mest nødtørftige vedligehold (som f.eks. huller i taget), så garagerne er brugbare i en periode frem til, at man *nedriver dem og opfører et nyt garageanlæg*. Samtidig kan man i løbet af perioden spare op til en ny garagebygning.

MOLE-arkitekter foreslår, at en ny garagebygning bliver af en *lettere og væsentlig billigere konstruktion* f.eks. med ”grønne vægge”. En ny bygning kan *måske* også give mulighed for lidt bredere garager end de nuværende, der i stigende grad viser sig for smalle til nutidens stadig større og bredere biler.

Som et *første skridt* i de videre overvejelser om disse perspektiver har bestyrelsen *indkaldt garage-ejerne til et møde medio november*, hvor

- MOLE-arkitekter fremlægger og uddyber deres vurdering af garagernes tilstand og deres overvejelser om en fremtidig løsning, og hvor
- garageejerne og bestyrelsen kan tage en første drøftelse af, hvilken strategi man bør følge.

Det er bestyrelsens indstilling, at man på baggrund af drøftelsen skal bede MOLE-arkitekter komme med et mere underbygget oplæg, som garageejerne og bestyrelsen kan drøfte i begyndelsen af det nye år. Bliver konklusionen her, at man vil gå efter en ”levetidsforlængelse” og opførelse af en ny, ”lettere” garagebygning, skal der naturligvis *også indkaldes til et beboermøde herom i løbet af foråret*

(hvis Coronaen tillader det!). Den endelige strategi for garagerne vil så kunne vedtages på den ordinære generalforsamling i november 2021.

## Notat om garagernes juridiske forhold

Af og til rejses der forskellige juridiske spørgsmål om garagerne, f.eks. om hvem der må bruge garagerne og til hvad? Eller hvordan det besluttes, hvor meget der skal bruges til vedligehold og istandsættelse af garagerne, og hvem der skal betale hvor meget hertil?

Grundlæggende er disse forhold reguleret i ejerforeningens tinglyste vedtægter. Men vedtægterne efterlader forskellige spørgsmål. Bestyrelsen har drøftet disse spørgsmål med advokat Carsten Kirstein og har på den baggrund udarbejdet et kort notat: "Ved Voldens garager: Erhvervelse, rådighed og vedligehold." Notatet er sendt til garageejerne. Andre interesserede kan finde det på hjemmesiden [www.vedvolden.dk](http://www.vedvolden.dk) under "Ejendommen" i rubrikken "Dokumenter" – eller få et print hos viceværtten.

## Motionsrummet åbner igen mandag 19. oktober

Motionsrummet har nu gennemgået en grundig oprydning og rengøring. En del defekte instrumenter er blevet fjernet, så det er blevet lettere at komme til at motionere i rummet med sikker afstand.

På baggrund af *myndighedernes Corona-krav til fitnesscentre og indendørs sportsfaciliteter* har bestyrelsen besluttet, at der *indtil videre gælder følgende regler for brug af Motionsrummet*:

- Højest 3 brugere i rummet ad gangen – med minimum 2 meters afstand
- Man skal spritte hænder, så snart man kommer ind
- Brugere skal spritte instrumenterne af, før de forlades. Sprit og servietter er i rummet.
- Brugte papirservietter skal smides i skraldespanden i rummet.
- Vores rengøringsfirma "Fejekosten" vil gøre grundigt rent i rummet én gang om ugen. Frem til og med marts betales rengøringen af ejerforeningen. Derefter sigtes der mod en anden ordning.

Så snart Corona-situationen muliggør det, vil bestyrelsen indkalde motionsrummets brugere og interesserede til et *møde*, hvor man kan drøfte, *hvorledes Motionsrummet skal videreudvikles og drives*. Herunder hvorledes den påkrævede hyppige rengøring af rummet kan sikres. Formentlig kommer man ikke uden om en form for brugerbetaling – også for at kunne finansiere evt. nyt udstyr. *Nærmere om mødet og indkaldelse hertil i Nyhedsbrevet og ved opslag.*

Som grundlag for de videre overvejelser om Motionsrummets fremtid vil det være særdeles nyttigt med *en simpel statistik over, hvor mange der bruger rummet*. Der er derfor opsat et skema på indersiden af indgangsdøren, hvor alle, der bruger rummet, opfordres til at skrive *opgang og etage* på.

*Ved spørgsmål eller bemærkninger: Kontakt bestyrelsesmedlemmerne Kirstine Harbou tlf. 50 60 67 02, mail: [kirstineha@gmail.com](mailto:kirstineha@gmail.com) og Christian Weibøl tlf. 31 33 94 93. mail: [weibol@me.com](mailto:weibol@me.com)*

## 2 pct. stigningen i fællesbidrag pr. 1. oktober opkræves med forsinkelse

Den ordinære generalforsamling 28. november 2019 vedtog, at fællesbidraget fra de enkelte lejlighedsejere – i lighed med tidligere år – skulle stige med 2 pct. pr. 1. oktober 2020. Herved sikredes, at indtægterne prisreguleres fra regnskabsårets begyndelse, selvom budgettet i øvrigt først fastlægges på generalforsamlingen ultimo november, og ændrede beløb derfor først kan opkræves fra nytår. Ved en svipser fik Newsec ikke iværksat 2 pct-stigningen via Betalingservice pr. 1. oktober. I stedet opkræves det nye beløb først pr. 1. november, hvor stigningen så samtidig opkræves for 2 måneder.

## Generalforsamling som planlagt 26. november, men med Corona-restriktioner

Den ordinære generalforsamling ventes gennemført som planlagt torsdag 26. november kl. 19.00 i CIK's lokaler Bådsmannsstræde 22. Forsamlingsforbuddets grænse på 50 personer gælder nemlig ikke for møder som generalforsamlinger, hvor man sidder på række med ansigtet rettet mod en scene e.lign. Mødet afvikles naturligvis med overholdelse af krav om afstand, mundbind osv. Formentlig vil bestyrelsen henstille, at der ikke mødes mere end én person pr. lejlighed. *Nærmere, når vi kommer tættere på generalforsamlingen og kender udviklingen i Corona-situationen og myndighedernes anbefalinger.*