



Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 8. juli 2021

Generalforsamlingen: Forslag om ny administrator og tjek af ombygninger

Dagsorden og hovedparten af materialet til *den udskudte "2020" generalforsamling 25. august* er netop tilsendt alle ejere digitalt og på papirform. På dagsordenen er der – ud over spørgsmålet om garagernes fremtid (se nærmere Nyhedsbrevet 18. oktober 2020) – to vigtige beslutningsforslag fra bestyrelsen: Skift til CEJ Ejendomsadministration som administrator i stedet for Newsec og indførelse af en ny ordning, hvor ombygninger i de enkelte lejligheder skal tjekkes bygningsfagligt.

Forslag om CEJ Ejendomsadministration som ny administrator

Dansk Financia, der har været ejendommens administrator siden opførelsen i 1938, frasolgte i 2016 sin ejendomsadministration til Datea, der siden er overtaget af Newsec. Imidlertid har Newsec i stigende grad vist sig ude af stand til at levere den fornødne professionelle service, som ejerforeningen har brug for. Det gælder både administrativ bistand og bygningsteknisk service, som Dansk Financia tidligere har leveret.

Bestyrelsen besluttede derfor tidligere på året at undersøge markedets muligheder for en ny administrator. Denne proces pegede på firmaet CEJ Ejendomsadministration som det mest velegnede. Firmaet har en mangeårig og bred erfaring i ejendomsadministration og byggeteknisk rådgivning til både selskabs- og fondsejede ejendomme samt ejer- og andelsboligforeninger (se nærmere på www.cej.dk).

Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen godkender CEJ Ejendomsadministration som ny administrator. CEJ vil – set i forhold til Newsec – kunne levere ejerforeningen denne udvidede bistand:

- a) *Almindelig ejendomsadministration* med opkrævning af fællesbidrag, håndtering af betalinger og regnskab mv. samt en "skræddersyet" håndtering af de administrative opgaver.
- b) En særlig *ejendomsinspektørservice* tilpasset foreningens behov, som vil kunne aflaste og supplere bestyrelsens indsats og støtte viceværtten. Behovet for en sådan service er vokset i de senere år som følge af dels det stigende antal skader som følge den naturlige nedslidning af den mere end 80 år gamle ejendom, dels fejl og skader i forbindelse af ombygning af lejligheder.

Overgangen til ny administrator ventes at ske pr. 1. januar 2022, mens den nye ejendomsinspektørservice foreslås at træde i kraft allerede pr. 1. september 2021.

Ny godkendelsesordning af ombygninger i de enkelte lejligheder

I gennem de senere år er der i stigende omfang sket væsentlige og undertiden gennemgribende ombygninger af lejligheder, ofte i forbindelse med nye ejere. Langt de fleste af disse ombygninger gennemføres uden problemer ift. ejerforeningen og naboer. Men i *nogle* tilfælde volder ombygningen af især badeværelser, men undertiden også køkkener, problemer. Det kan være problemer i forbindelse med selve ombygningsprocessen (omlægning af VVS-infrastruktur og -installationer eller gennem-brydning af etagedæk). Det kan også være håndværksmæssigt arbejde, der ikke er udført tilstrækkeligt kvalificeret og i større eller mindre omfang er i strid med bygningslovgivningens krav. Sådanne sager

kan erfaringsvis ende med ikke blot at være urimeligt tidskrævende for bestyrelse og vicevært, men også koste ejerforeningen udgifter til eksterne rådgivere (arkitekt/ingeniør).

For at begrænse – og helst helt undgå – denne type problemer, foreslår bestyrelsen, at generalforsamlingen vedtager en *godkendelsesordning*, hvor alle *ombygninger skal godkendes på forhånd af en bygnings sagkyndig rådgiver*. Sådant en ordning kendes fra mange andre ejer- og andelsboligforeninger.

Den foreslåede godkendelsesordning omfatter *egentlige ombygninger* af lejligheder, hvor der sker ændring af VVS-installationer/-infrastruktur især i badeværelser og køkkener, nedbrydning eller flytning af vægge, samt etablering af forsænkede lofter eller forsatsvægge. Godkendelsesordningen skal sikre, at der ikke gennemføres ombygninger, som vil være i strid med bygningslovgivningens krav eller ejerforeningens vedtægter.

Ordningen omfatter derimod *ikke almindeligt vedligehold* i form af maling, slibning eller udskiftning af gulve samt almindelig udskiftning og fornyelse af elinstallationer inden for lejligheden. Godkendelsesordningen omfatter heller ikke udskiftning af køkkenelementer og installation af hårde hvidevarer, nye armaturer o.lign. eller andet, der ikke kræver væsentlig ændring af vandforsyning eller afløb. Alle disse former for vedligehold og fornyelse kan man gennemføre uden at skulle have særlig godkendelse.

Den praktiske behandling af anmodninger om godkendelser varetages på bestyrelsens vegne af CEJ Ejendomsadministration. Udgifterne hertil afholdes af den ejer, der gennemfører ombygningen.

Ordningen *træder i kraft* pr. 1. september 2021, således at alle ombygninger, der iværksættes efter denne dato, vil være omfattet af denne ordning. Bestyrelsen kan kræve, at der også for igangværende ombygninger skal indsendes anmodning om godkendelse.

Brandslukningsmateriel i kælderen og Haverummet

Foranlediget af den nylige brand i skraldespanden i haven (se Nyhedsbrevet 15. juni 2021) har bestyrelsen besluttet at anskaffe brandslukningsmateriel, som nu er opsat centralt i kælderen i hver af de tre fløje, i køkkenet ved Fælleslokalet og i Haverummet. Materiellet er placeret, så det er let tilgængeligt fra både de fællesrum, hvor der kan være særlig risiko, og fra lejlighederne i ejendommens fløje.

Alle steder er opsat en ny type meget effektiv universal brandslukker, som er let at betjene, og som kan bruges mod *alle* former for brand. Modsat de traditionelle brandslukkere kan én og samme slukker bruges mod ild i elektriske installationer, benzin, frituregryder og personer! Der er opsat forskellige størrelser af brandslukkere alt efter det skønnede behov. I køkkenet er opsat en brandslukker på størrelse med en mælkekarton. Hvordan den – og de øvrige brandslukkere – skal bruges, kan ses på en kort og instruktiv video på dette link: <https://www.youtube.com/watch?v=OOnH7W1gu5Y>. Som det fremgår af videoen, er brandslukkeren så lille og handy, at den også er meget velegnet til at have i hjemmet, sommerhuset eller bilen. Da vi har mulighed for et særligt fordelagtigt fælleskøb til interesse-rede, vil der blive taget initiativ hertil efter sommerferien.

Ud over brandslukkerne er der opsat øjenskyllenspray i kælderen i Prinsessegadefløjen mellem Hobbyrummet og Snedkerværkstedet. Desuden er opsat et brandtæppe i køkkenet ved Fælleslokalet. – Så nu skulle vi være godt dækket ind med forskelligt beredskabsudstyr, som – ligesom med hjertestarteren – kan blive altafgørende i en ulykkesituation, men som vi håber aldrig at få brug for!

På alt udstyret kan man læse enkle brugsanvisninger. Skulle man have spørgsmål hertil, kan man altid spørge vicevært Dennis Nordin, der som tidligere brandmand jo er specialist i emnet.

Viceværten holder sommerferie, men der er sædvanlig afløsning på

Vicevært Dennis Nordin holder sommerferie fra mandag 12. til fredag 30. juli (begge dage inkl.).

Kenneth fra "Fejekosten" vil som sædvanlig være afløser, idet han er på ejendommen mandag-fredag kl. 5.30 - 8.30 med den normale træffetid på kontoret kl. 7.30-8.00. Kenneth kan i tidsrummet 5.30-8.30 kontaktes på viceværtens telefon 22 24 19 79. Viceværtens mails (vicevaerten@vedvolden.dk og vedvolden.vv@gmail.com) tjekkes dagligt og besvares af medlemmer af bestyrelsen.