



Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden

9. november 2019

Oplæg til beboermødet

Denne udgave af Nyhedsbrevet er et særnummer, der fungerer som sammenfattende oplæg til beboermødet torsdag 14. november kl. 19.30. Sammen med Nyhedsbrevet distribueres

- Tilstandsrapport udarbejdet af arkitekt Monique Kyhl og ingeniør Henrik Larsen
- Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan (identisk med forslag til generalforsamlingen).

Tilstandsrapporten

Hovedbudskabet i tilstandsrapporten er, at ejendommens stand må bedømmes som "tilfredsstillende", når man tager dens alder i betragtning. Der er dog især gennem de senere år sket en nedslidning, som i de kommende år kræver en betydelig indsats til genopretning og forbedret løbende vedligehold.

De væsentligste og mest påtrængende behov for genopretning er:

- *Murværk*: Omfugning og erstatning af ødelagte mursten på alle facader især på gavle og skorstene samt nede ved jorden. Murværket er ikke blevet systematisk vedligeholdt i mange år, og genopretningen er påtrængende, hvis nedbrydningen skal standes. – Genopretningen må skønnes at beløbe sig til omkring 2,7 mio.kr., hvortil kommer udgifter til stillads.
- *Vinduer – Udskiftning af fuger og almindeligt vedligehold*: Fugerne omkring vinduer og altandøre, der er udført med fugebånd og gummifuger er mørnede og mange steder ødelagte bl.a. som følge af højtryksspulingen i ved altanudskiftningen. En udbedring er derfor påtrængende, hvis man skal undgå fugtskader, ligesom vinduerne trænger til en gennemgang for almindeligt vedligehold. – Genopretningen må skønnes at koste omkring 2 mio. kr. hvortil kommer udgifter til stillads.
- *Tag*: Tagkonstruktion og tagsten er grundlæggende i god stand, men der er et påtrængende behov for en systematisk gennemgang af hele taget og herunder især af alle pulterrum for at tjekke og udbedre understrygningen og udskifte ødelagte tagsten. – Reparationen, der er påtrængende, skønnes at beløbe sig til omkring 4-5 mio.kr. (inkl. stillads). Hvis den foreslåedes reparation gennemføres inden for en kortere årrække, og taget derefter vedligeholdes løbende, kan en egentlig udskiftning af taget, som vil beløbe sig til op mod 20-25 mio. kr., formentlig udskydes 15-20 år. Men man kan også vælge at fremrykke udskiftningen og derved spare 4-5 mio. kr. til reparation.
- *Kloakker ved Sankt Annæ Gade-fløjen*: Der udestår en kloakreovering, som umiddelbart må skønnes til en størrelsesorden af op mod 4-5 mio. kr. Der foreslås snarest gennemført en ny tv-inspektion for at vurdere, dels omkostningerne, dels hvor lang tid en reovering kan udskydes.
- *Faldstammer samt stigrør til varmforsyning og varmt og koldt vand*: Den samlede VVS-installation i ejendommen bærer stadig tydeligere præg af at være mere end 80 år gammel, og faldstammer og stigrør må i stigende grad udskiftes akut. Det er imidlertid ikke muligt præcist at vurdere restlevetiden, der må forventes at variere mellem 5 og 15 år. Anbefalingen er derfor, at der inden længe gennemføres en systematisk kortlægning af VVS-installationen med vurdering af især badeværelser og køkkener i alle lejligheder. Ud fra dette kan udarbejdes mere præcise skøn over holdbarheden og strategien for en systematisk udskiftning opgave for opgave, hvor man på samme tidspunkt laver den nødvendige udskiftning af faldstammer og stigrør med etagegennembrud mellem de enkelte lejligheder.

- **Garagerne:** Garagerne er – som også vurderet i tilstandsrapporten fra 2014 – i en dårlig tilstand. Der er behov for et nyt tag og en omfattende gennemgang af murværk inkl. fuger. – Renoveringen må skønnes at beløbe sig til omkring 2,4 mio.kr., hvoraf ejerforeningens andel vil være 0,8 mio. kr.
- **Trappeopgange:** Set i lyset af alderen og mange år med begrænset vedligehold er trappeopgangene i nogenlunde god stand. Men nedslidningen er tydelig, og på et tidspunkt inden for de næste 5-10 år bør der ske en gennemgribende istandsættelse og renovering med bl.a. installation af video-dørtelefon. Det må skønnes at beløbe sig til en størrelsesorden omkring 8 mio. kr.

Hertil kommer behovet for et generelt forbedret vedligehold og mindre renoveringer på en række forskellige områder, som nødvendiggør en væsentlig forøgelse af midlerne hertil.

Alt i alt peger tilstandsrapporten på, at vi i de kommende 10-15 år må være indstillet på merudgifter – set i forhold til det nuværende niveau – på omkring 30-35 mio. kr. til renovering og vedligehold.

Bestyrelsens vurdering og strategiske overvejelser

Det er bestyrelsens vurdering, at en markant forøgelse af udgifterne til vedligehold i de kommende år er uomgængelig, hvis vi ikke skal fortsætte en nedslidning af ejendommen – med den konsekvens, at udgifterne på et senere tidspunkt bliver endnu større.

Det kunne – i lyset af de påtrængende behov – være en mulighed at gennemføre omfattende og snarlig indsats baseret på en større éngangsbetaling fra ejerne på 80-120.000 kr. eller mere, som det var tilfældet ved altanudskiftningen. Bestyrelsen ønsker dog at undgå sådanne drastiske løft i fællesudgifterne, som vil tvinge mange ejere til at optage lån eller måske sælge deres lejlighed. I stedet foreslår bestyrelsen en mere jævn udvikling, hvor vi dog ikke undgår et "niveauløft" i udgifterne her-og-nu.

Samtidig er det bestyrelsens indstilling at undgå enhver form for store og usikre projekter, der kan "løbe løbsk" eller vise sig at have uønskede og problematiske konsekvenser, som vi oplevede det med altanudskiftningen. Det er derfor afgørende, at der på flere områder (herunder især faldstammer, stigrør mv.) gennemføres nærmere undersøgelser, før den videre strategi fastlægges, ligesom større projekter skal gennemføres trinvis, så man i efterfølgende faser kan lære af erfaringerne fra den første.

Bestyrelsens forslag til strategi og vedligeholdelsesplan

På denne baggrund foreslår bestyrelsen en vedligeholdelsesplan, der er baseret på følgende strategi:

- Murværk, reparation af tag og fugning omkring vinduer har topprioritet og gennemføres samlet, så man kan udnytte "fælles stillads", og i tre etaper (en for hver af de tre fløje).
- Den gennemgribende udskiftning af faldstammer og stigrør mv. udskydes 4-5 år og gennemføres trinvis over en flerårig periode. Forinden foretages en gennemgang af alle lejligheder for at vurdere behovet nærmere og udarbejde en hensigtsmæssig plan.
- Ligeledes udskydes istandsættelsen af trappeopgangene 4-5 år eller mere.
- Der gennemføres en nærmere vurdering af behovet og tidspunktet for kloakrenovering.
- Garageejerne indkaldes til et møde om, hvordan renoveringen af garagerne skal tackles.

For at sikre de fornødne midler til realisering af strategien foreslår bestyrelsen, at der sker et markant *niveauløft på omkring 2 mio. kr.* fra knap 3 mio.kr. til omkring 5 mio.kr. årligt i midlerne til vedligehold.

De budgetmæssige konsekvenser for fællesbidraget

For at undgå en betydelig efterbetaling for 4. kvartal i år foreslås forhøjelsen først at træde i kraft pr. 1. januar 2020. Målt i forhold til niveauet for det faste fællesbidrag i budgetåret 2018-19 vil stigningen pr. 1. januar 2020 være på 43 pct. Hvis man som udgangspunkt for sammenligningen tilføjer den ekstraordinære indbetaling i vinteren 2019 til renovering af elevatorer på 900.000 kr., vil forhøjelsen i budgetåret 2019-20 dog kun være på 12 pct. Sagt med andre ord: Set i forhold til, hvad den enkelte ejer faktisk har betalt i samlet fællesbidrag i 2019, vil stigningen være på 12 pct.

Beboermødet 14. november kl. 19.30 i CIKs lokaler

På beboermødet præsenterer arkitekt Monique Kyhl og ingeniør Henrik Larsen tilstandsrapporten, og man kan spørge nærmere ind til deres vurderinger. Desuden præsenterer bestyrelsen forslaget til flerårig vedligeholdelsesplan, som skal behandles på generalforsamlingen 28. november, og der vil blive lejlighed til at drøfte planens prioriteringer. – Ikke blot ejere, men alle beboere er velkomne til mødet.