

# Generalforsamlingsbeslutning om garagerens fremtid

*Foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 24. november 2021 og endeligt vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling 13. december 2021*

### Baggrund: Garagerens dårlige tilstand

På den ordinære generalforsamling "2020" den 25. august 2021 blev der truffet en foreløbig principbeslutning om, at ejendommens garageanlæg skal nedrives og erstattes et nyt anlæg af en lettere konstruktion.

Baggrunden herfor er – som nærmere beskrevet i MOLE Arkitekters materiale til generalforsamlingen 25. august – at garagerne er i en særdeles dårlig tilstand:

- *Murværk og facader* er generelt i ret dårlig stand. Der er sætningsskader med store gennemgående revner i en del vægge. Mange mursten er frostsprængte, og mange fuger er porøse og udvaskede. Flere steder er ikke blot fuger, men også al mørtel mellem murstenene forsvundet. Store stræk af mursten "hænger" alene fæstnet af mørtel til de overliggende sten, mens der under stenene er lange, helt åbne sprækker, hvor alt mørtel er forsvundet, så der er frit syn igennem.
- *Taget* er uden fald, og der samler sig vand på taget efter regnskyl. Der er flere utætheder ("huller"), som har bevirket nedsivende vand og deraf følgende rådskader. Utæthederne er meget vanskelige at konstatere dels på grund af det overliggende lag af grus og plantevækster, dels på grund af den underliggende tagbeklædning af tagpap med en tæt belægning af småsten fæstnet i tjære. Tjærebefæstningen af småsten gør det nærmest umuligt at identificere utæthederne – også selvom man fjerner det overliggende lag af grus og plantevækster.
- *Fundamentet*, der blev lavet ved garagerens opførelse i 1959-60, har vist sig at være helt utilstrækkeligt i forhold til den bløde grund på Christianshavn med jordlag, der ikke er bæredygtige. Mærkeligt nok har man – i modsætning til ejendommens solide fundament fra 1938 – ikke lavet et tilstrækkeligt holdbart betonfundament under garagerne.

Alt sammen er det blevet forværret af, at der i mere end 15 år ikke er sket nogen egentlig vedligeholdelse af garagerne. Hertil kommer, at problemet med det dårlige fundament og den "bevægelige" grund vil være vanskeligt – og meget dyrt – at løse i forbindelse med en istandsættelse.

### Mulige løsninger

På denne baggrund anbefalede MOLE i et oplæg til generalforsamlingen 25. august 2021, at ejerforeningen og garageejerne overvejer *tre mulige strategier for garagerens fremtid*.

1. Gennemgribende istandsættelse af de eksisterende garager inkl. underfundering
2. Nedrivning af garagerne og genopførelse af nye garager magen til
3. Nedrivning af garagerne og opførelse af nye, "grønne" garager i let stålkonstruktion.

### Den foreløbige generalforsamlingsbeslutning af 25. august 2021 og opfølgningen herpå

På baggrund af en fælles indstilling fra bestyrelsen og alle øvrige garageejere vedtog generalforsamlingen enstemmigt, at

- 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 skal 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.
- Med sigte på, at der på *generalforsamlingen 24. november kan træffes endelig beslutning om garagerens fremtid og de økonomiske forpligtelser for garageejerne*, skal der udarbejdes
  - et *skitseprojekt* for løsningen med tilhørende *foreløbigt budget*

- en *overordnet tidsplan* for den videre proces: Udarbejdelse *myndighedsprojekt* til forelæggelse for Københavns Kommune, *udbud* af opgaven samt *realisering* af projektet (nedrivning og opførelse af nye garager).

MOLE Arkitekter har nu udarbejdet det nævnte skitseprojekt med tilhørende budget samt en overordnet tidsplan, der indgår som *bilag* til nærværende beslutningsforslag.

Skitseprojektets *økonomiskøn* ("Foreløbigt budget") er baseret på en ajourført prisvurdering, som – sammen med fravalg af en løsning, hvor både ydervægge og skillerum udformes i ren gitterkonstruktion, hvor blade og snavs kan blæse igennem – indebærer, at de samlede omkostninger i dagens priser skønnes til en størrelsesorden af 5,1 - 5,5 mio.kr. (inkl. moms), mod et tidligere skøn for *løsning 3* på omkring 3,4 mio.kr. Det er dog stadig en del billigere end den tidligere skitserede *løsning 2* med nedrivning og opførelse af helt nye garager magen til de eksisterende, som nu skønnes at beløbe sig til omkring 6,7 mio.kr.

På denne baggrund *indstiller bestyrelsen – med opbakning fra de i alt 6 garageejere, der var til stede ved afslutningen af mødet med garageejerne 26. oktober 2021 – nedenstående forslag til endelig generalforsamlingsbeslutning.*

Med sigte på at skabe det bedst mulige grundlag for behandlingen på generalforsamlingen gennemgår MOLE arkitekter og bestyrelsen materialet ved et *beboermøde 11. november kl. 19.30*. Ved mødet sker der også en gennemgang af bestyrelsens oplæg til langsigtet strategi for ejendommens vedligehold.

### **Forslag til endelig generalforsamlingsbeslutning**

*Generalforsamlingen træffer følgende endelige og bindende beslutning om garagerne:*

1. I lyset af garagerens dårlige stand og de betydelige omkostninger ved en holdbar istandsættelse *nedrives garagerne inden for en tidshorizont på 3-5 år*, dvs. på et tidspunkt i perioden 2024 - 2026.
2. I tiden indtil da *gennemføres ikke almindeligt vedligehold, men alene et strengt nødvendigt minimum*, som f.eks. reparation af større huller i taget, for at sikre, at bygningen fortsat og indtil nedrivningen vil kunne bruges til dens aktuelle funktion som garager mv.
3. Umiddelbart efter *garagerens nedrivning opføres et nyt garageanlæg* som nærmere beskrevet i bilaget "Ved Volden – Skitseprojekt til nyt garageanlæg (MOLE Arkitekter, 4. november 2021)". Anlægget er karakteriseret ved:
  - a) En *let stålkonstruktion*, hvor hvide pulverlakerede elementer refererer til de hvide stålkonstruktioner på ejendommens altaner og kældernedgange.
  - b) Et "*grønt*" tag med et *let fald*, så regnvandet kan løbe væk.
  - c) *Punktfundamenter af beton* som svarer til den belastning, som den nye konstruktion indebærer.
  - d) *Garagerens højdeplacering ("kote") hæves*, så det undgås, at regnvand – som nu – kan løbe ind i garagerne. Den præcise kote afpasses efter den skybrudssikring af ejendommen, som planlægges gennemført efter udførelsen af det udestående kloakprojekt.
  - e) Garagerens *ydervægge (facader) udformes i én af to varianter: løsning A med teglelementer og løsning B med naturtræslist*. Med begge løsninger gives der mulighed for, at der – i varierende omfang – *kan gro planter op ad facaden*.
  - f) *Portene* udføres med *ledhejs*, hvor den enkelte ejer evt. selv kan etablere automatisk fjernbetjent opluk.
  - g) *Skillevægge* mellem garagerne udføres i en skeletkonstruktion med pladebeklædning.
  - h) Både *ydervægge og skillevægge* udformes, så de er "*rottesikrede*".
  - i) Der etableres i alle garager *tomrør til kabler og evt. også kabling*, så det vil være forholdsvis enkelt at installere *ladestandere til el-biler* i de garager, hvor ejeren måtte ønske det.
4. Det endelige *valg mellem de i skitseprojektet beskrevne løsninger A og B foretages på en senere generalforsamling*. Men *budgetmæssigt* planlægges der efter den lidt dyrere løsning A.
5. Som grundlag for valget mellem de to løsninger *undersøges forinden erfaringer med de to typer af facadebeklædning*: Hvordan ser de ud efter nogle år, hvor lette/svære er de at vedligeholde osv.
6. Det videre arbejde med projektudformningen sker med *tæt involvering af garageejerne*.

7. *Udgifterne til det beskrevne skitseprojekts løsning A* må i dagens priser – og inkl. fornøden reserve til uforudsete udgifter – forventes at blive godt 5,5 mio.kr., mens *løsning B* skønnes til knap 5,1 mio.kr. Det betyder, at *den enkelte garageejers* vil skulle betale henholdsvis knap 400.000 kr. og ca. 365.000 kr. *Ejerforeningen* vil som ejer af i alt fire garager samt haverummet og det særlige rum til handicap-scootere skulle betale i alt 1,94 mio.kr. ved løsning A, mens løsning B vil koste 1,77 mio. kr. *Eventuelt uventet store prisstigninger* i byggebranchen i de kommende år *kan dog* føre til, at de nævnte beløb bliver større.
8. *De enkelte garageejeres betaling* af det nævnte beløb vil skulle ske *i 2-3 rater forud for byggeriet*. I forbindelse med den endelige vedtagelse af projektets udformning ("*myndighedsprojektet*") tages også stilling til *betalingsplanen*.
9. *Eventuelt* gennemføres en vis forøgelse af de enkelte garagers bredde og måske også dybde/længde, så garagerne i højere grad passer til nutidens større biler. Det forudsætter dog, at Københavns Kommune vil gå med til det øgede arealforbrug, som vil kræve enten nedlæggelse af 2-3 parkeringspladser (ved en af gavlene) eller nedlæggelse af én garage. I det sidste tilfælde vil det yderligere kræve, at en garage "*frikøbes*", og at Københavns Kommune kan acceptere nedlæggelsen. En eventuel forøgelse af garagerne bredde vil – afhængigt af den konkrete løsning og evt. "*frikøb*" af en garage/parkeringsplads indebære en fordyrelse af projektet og udgiften for ejerne.

Ovenstående beslutning om punkterne 1) – 9) vil *indebære en "væsentlig forandring af (ejendommens) fælles bestanddele og tilbehør"*. Beslutningen kan derfor, jf. ejerforeningens vedtægters § 5, stk. 4, *kun vedtages med mindst 2/3 flertal* på en generalforsamling, hvor *mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret*. Vedtages forslaget med 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor færre end 2/3 af stemmerne er repræsenteret, skal der inden 3 uger afholdes ny generalforsamling. Såfremt også 2/3 af stemmerne på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette vedtaget.

En *eventuel senere ændring* af en således vedtaget beslutning om punkterne 1) – 9) kan kun ske ved en ny generalforsamlingsbeslutning, der opfylder 2/3 kravet i vedtægternes §5, stk. 4. Det betyder, at "*bordet fanger*" med hensyn til nedrivningen af garagerne og opførelse af et nyt garageanlæg. Derimod vil der være et væsentligt spillerum til den konkrete, endelige udformning af garageanlægget, når blot det holder sig inden for de i punkterne 1) – 9) fastlagte.

## **Bilag**

Til ovennævnte beslutning knytter sig dette bilagsmateriale udarbejdet af MOLE Arkitekter (4. november 2021):

- Ved Volden – Skitseprojekt til nyt garageanlæg
- Foreløbigt budget
- Tidsplan