

Til: Naverne
Berejste Skandinaver /v Niels Kraglund
Ingerslevsgade 108, kld.tv
1705 København V.

Ejerforeningens bestyrelse arbejder i øjeblikket på gennemførelse af to projekter, som i væsentlig grad vil kunne påvirke Navernes lokaler og økonomi.

Det første projekt drejer sig om at opnå en fuldt dækkende svampforsikring, hvilket kræver, at den dybe kælder isoleres mod indtrængende fugt. Bestyrelsen har undersøgt flere modeller for dette, og det har vist sig, at den eneste holdbare løsning er nedlæggelse af drænrør i dybde med fundamentet langs begge ejendommens facader.

At nedlægge drænrør i en dybde af ca. 3,5 meter over så lang en strækning er et omfattende arbejde, og bestyrelsens tekniske rådgiver har understreget, at denne løsning også indebærer, at de nuværende dybe lyskasser bliver fjernet.

Da underkanten af vinduerne til Navernes lokaler imidlertid ligger under gadeniveau, skal der etableres en af to mulige løsninger for at undgå fortsatte fugtproblemer:

1. Udfor alle kældervinduer etableres nye lyskasser med en dybde på ca. en meter. Afløb fra lyskasserne føres til nyetableret drænrør. Det formodes, at de nuværende riste vil kunne genbruges.
2. Alle nuværende kældervinduer erstattes med nye vinduer med reduceret højde, idet vindueshullernes underkanter mures op til en sokkelhøjde på ca. 15 cm over terræn. Berapning og øvrig behandling efter gældende regulativer.

Det andet projekt vedrører en udvidelse af lejligheden Krusågade 35, kld. tv, som Ejerforeningen har erhvervet på tvangsauktion medio marts dette år.

Det har fra starten været bestyrelsens tanke, at denne lejlighed med fordel ville kunne udvides med det "døde lokale", som ligger i høj kælder med facade mod gården (på "bagsiden" af Navernes store lokale), idet der vil kunne skabes forbindelse mellem de to lokaler ved inddragelse af den nederste del af hovedtrappen i Krusågade 35.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en række tegninger, og er p.t. påbegyndt myndighedsbehandling med henblik på godkendelse til beboelse for den samlede lejlighed.

Det har herunder vist sig, at det "døde lokale" er tinglyst på Navernes ejendom, hvorfor Ejerforeningen formelt set ikke har ret til at gå videre med sagen uden gyldig fuldmagt.

På baggrund af ovenstående vil Ejerforeningens bestyrelse herved invitere formanden og et medlem af bestyrelsen for Navernes forening til et møde om sagen.

Vi foreslår, at mødet holdes den 24. juni kl. 20:00 i Navernes lokale. Vil I bekræfte, at dette tidspunkt kan passe Jer. Se i øvrigt omstående bemærkninger.

På forhånd tak, venlig hilsen
Bestyrelsen

Uddybende beskrivelse og forhandlingsoplæg

1. Fuldt dækkende svampforsikring

Kælderen er p.t. så fugtig, at måling med elektronisk måler ikke er mulig (fugtighedsgraden er udenfor det målbare område). Desuden stiger fugten op gennem ydervæggene, og giver forringet indeklima i lejligheder flere etager over kælders niveau.

Kælderen udgør p.t. ideelle forhold for udvikling af svamp, og hvis en svampeskade opstår, vil omkostninger til reparation/renovering kunne løbe op i flere millioner kr.

De samlede omkostninger til projektet forventes at udgøre i alt ca. kr. 800.000,-, idet det forudsættes, at der ved senere boreprøver ikke konstateres yderligere "klasse-4 depoter". Der er p.t. modtaget ét tilbud på arbejdet, og yderligere to tilbud indhentes inden endeligt oplæg fremlægges på ekstraordinær generalforsamling.

At etablere nye lyskasser med afløb til drænrør vil indebære betydelige meromkostninger i forhold til opmuring af ny sokkel fra bund af vindueshuller. Ulempen er, at denne løsning kan medføre reduceret lysindfald i Navernes lokaler.

Ejerforeningens bestyrelse vil klart foretrække løsningsforslag nr. 2, som også vil give ejendommen en mere tiltalende og vedligeholdsvenlig facade.

De nye, mindre vinduer forventes at koste max. 5.000,- /stk., og bestyrelsen tilbyder som udgangspunkt, at Ejerforeningen yder et tilskud på 50 pct. af de dokumenterede udgifter, dog max. kr. 2.500,- pr. vindue.

Ved valg af løsningsforslag nr. 1 vil Ejerforeningen ikke kunne yde tilskud til vinduer, selvom disse eventuelt senere kan kræves udskiftet i forbindelse med forsikringsmæssig godkendelse.

Uddybende beskrivelse og forhandlingsoplæg

2. Overdragelse af uudnyttet baglokale i høj kælder

Ejerforeningens bestyrelse har pr. 15. marts 2002 købt erhvervslejligheden Krusågade 35, kld.tv, på tvangsauktion med to primære formål:

- At hindre, at lejligheden indrettes til bordel eller "klub", som det bl.a. er set flere steder i Sommerstedsgade.
- At skabe en attraktiv, beboelig ejerlejlighed, som ved salg kan medvirke positivt til finansiering af Ejerforeningens øvrige projekter.

Det første punkt kræver tinglysning af en klausul på lejligheden og er p.t. til behandling hos Ejerforeningens advokat.

Det andet punkt kræver, at Ejerforeningen har fuld rådighed over det "døde lokale" i høj kælder, som ikke har været benyttet siden grundforstærkningen af ejendommen blev gennemført for ca. 10 år siden.

For at komme videre med sagen tilbyder bestyrelsen følgende:

- Naverne udlejer det pågældende lokale "som beset" til Ejerforeningen
- Der udfærdiges en uopsigelig lejekontrakt, som tinglyses på Navernes ejendom
- Lejen betales direkte til Naverne og udgør 2/300 af ejerforeningens til enhver tid gældende samlede ejerforeningsbidrag. Dette svarer reelt til, at Navernes andel reduceres fra 16 til 14 ud af 300.
- Naverne stemmeberettigende andel nedsættes tilsvarende fra 16/300 til 14/300.
- Når den nye lejlighed er færdig og klar til salg, vil den få en andel på 6 ud af 300, altså 2/300 mere end den nuværende erhvervslejlighed.

Hvis der på et senere tidspunkt (f.eks. i forbindelse med salg af Krusågade 5. sal) skal ske en revurdering af ejendommens fordelingstal, kan ovennævnte lejekontrakt evt. erstattes med "rigtige" fordelingstal.