

Langsigtet strategi for vedligeholdelse

Vedttaget på den ordinære generalforsamling 24. november 2021

Situationen og det strategiske valg

Ejendommen blev opført i 1937-38 af usædvanligt gode materialer og med et gedigent håndværksmæssigt arbejde. Derfor er ejendommens grundlæggende dele – herunder et meget solidt betonfundament, murværk og tagkonstruktion – stadig i særdeles god stand.

Imidlertid vil de kommende års vedligehold være præget af mange års utilstrækkelig indsats og det forhold, at væsentlige dele af ejendommen og dens infrastruktur – som især faldstammer og stigrør til brugsvand – efter mere end 80 år naturligt trænger til udskiftning. Der er således *et ophobet og stort behov for investeringer til istandsættelse og fornyelse* samt et *behov for forbedret løbende vedligehold*.

Den umiddelbart mest rationelle måde at klare dette på vil være at tilvejebringe investeringsmidler i en størrelsesorden på adskillige millioner kroner. Herved vil der kunne gennemføres en sammenhængende renoveringsindsats, og der vil kunne spares betydelige udgifter hen ad vejen til småreparationer, som på et tidspunkt alligevel ”overhales” af renoveringer, hvor de pågældende dele skal udskiftes.

Det er imidlertid bestyrelsens klare indtryk, at langt de fleste ejere helst vil undgå at skulle medvirke til at skaffe beløb af denne størrelsesorden enten ved optagelse af fælleslån eller ved individuelle indbetalinger.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der *træffes et langsigtet strategisk valg, hvorefter der sigtes mod at realisere det nødvendige vedligehold, istandsættelse og fornyelse samtidig med, at det aktuelle, forholdsvis høje niveau for fællesbidrag så vidt muligt fastholdes, idet der fremover alene reguleres for pris- og lønudviklingen. Hvis der viser sig påtrængende behov for at øge udgiftsniveauet yderligere, bør det ske trinvis og ikke i store ryk.*

Strategien må naturligvis tages med det *forbehold*, at der *kan* vise sig uforudsete, meget store skader eller svækkelser af ejendommen, og der kan komme nye og særligt udgiftskrævende lovkrav.

Strategiens hovedprincipper

Strategien udmøntes efter disse hovedprincipper:

- *Det aktuelle niveau for fællesudgifter, der i 2019 blev forøget med 43 pct., søges fastholdt med en årlig stigning svarende til pris- og lønudviklingen på formentlig 2-3 pct.* Flere undersøgelser i løbet af 2022 kan dog føre til, at det viser sig nødvendigt med en vis, trinvis forhøjelse af udgiftsniveauet fra og med budgetåret 2022-23. Samtidig må det forventes, at udgiftsniveauet (inkl. pris- og lønregulering) *ikke* kan formindskes de næste 15 år.
- *Gennemgribende og omfattende istandsættelser skal gennemføres med høj og holdbar kvalitet, men de skal først igangsættes, når de er nødvendige – og gerne trinvis, så udgifterne strækkes over nogle år.*
- *Der skal gennemføres almindeligt løbende vedligehold, så ejendommen ikke nedslides. På områder, hvor der senere skal ske en gennemgribende istandsættelse eller renovering, skal vedligehold dog kun ske i absolut nødvendigt omfang.*

Ud fra disse principper er i det følgende beskrevet *strategiske sigtelinjer* for de centrale indsatsområder. Der sondres mellem *kort sigt* (de nærmeste 5 år), *mellemlang sigt* (de næste 5-10 år) og *længere sigt* (10-15 år eller måske mere). For de nærmeste 10 år sker der en løbende prioritering via den 10-årige *vedligeholdelsesplan med flerårige budgetoverslag*, der ajourføres årligt og vedtages på den ordinære generalforsamling sammen med ejendommens budget for det pågældende år.

Tag

Selv efter mere end 80 år er taget i en grundlæggende god stand. Det er dog nødvendigt med et *indvendigt eftersyn* af *alle* tagsten for at sikre at bindingerne til lægter samt mørtel er i orden. Et sådant eftersyn er gennemført af spidslofterne i efteråret 2021, hvor et betydeligt antal bindinger blev udskiftet og mørtel

udbedret. Der gennemføres nu et stikprøvevis eftersyn af loftsetagen med pulterrum. Afhængigt af, hvad stikprøven viser, foretages i 2022 et eftersyn af *alle* loftspulterrum med gennemførelse af alle nødvendige udbedringer. Et *udvendigt eftersyn* og udbedring af især overligger sten på tagryggen gennemføres, når der i forbindelse med istandsættelsen af fløjenes facader (i årene 2022-24) alligevel sættes stillads op. Herefter vil taget formentlig kunne holde mange år endnu, blot med periodiske eftersyn.

På *længere sigt* – i midten af 2030'erne – bør der dog ske en *omfattende istandsættelse af taget*, hvor alle tagsten tages af, renses og lægges på igen samtidig med, at der etableres et undertag med træbeklædning, tagpap og isolering. Derimod forventes hele konstruktionen af tagspær af meget høj kvalitet at kunne bolde og bære også det istandsatte tag.

Facader

På *kort sigt* er der behov for omfattende gennemgang af facadernes murværk med istandsættelse af ødelagte sten samt fuger i murværket og omkring vinduerne. Gennemgangen planlægges gennemført over tre år (2022-24) med én fløj ad gangen. Stilladset, som udgør en stor del af omkostningen, skal samtidig benyttes til gennemgang af vinduer samt udvendigt eftersyn af taget og udskiftning af sten på især tagryggen.

Vinduer

Vinduerne, der blev udskiftet i årene 2000-02, vurderes at kunne holde mange år endnu, *forudsat* at der gennemføres periodiske eftersyn med udbedring af skader og slitage. Der er her et efterslæb at indhente. I forbindelse med gennemgangen af facader (i årene 2022-24) gennemføres derfor et grundigt eftersyn af vinduerne med nødvendige udbedringer. Derefter skal der ske en mere systematisk, periodisk opfølgning.

Altaner

Altanudskiftningen, der blev gennemført for nogle år siden, blev udført med en række *væsentlige fejl og mangler* især ved altanerne med betonbrystning. I Torvegade- og Prinsessegade-fløjene er der således store problemer med fejlagtigt udførte afløb, der kræver en udbedringsindsats, som skal udføres fra stillads. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at gennemføre udbedringen i forbindelse med facadegennemgangen af de to fløje i årene 2023-24.

Elevatorer

Elevatorene er *grundlæggende i god stand*. Med løbende vedligehold vil de – ligesom taget – kunne holde mange år endnu. På *kort sigt* færdiggøres den igangværende, trinvis udskiftning af en række nedslidte eller forældede enkeltdele, og hen ad vejen får de sidste tre elevatorer med gamle styresystemer et moderne digitalt styresystem. Udskiftningen sker dog først når det gamle system, der ikke længere kan repareres, bryder ned. Da der er ret lang leveringstid på styresystemer, er princippet, at der altid skal være indkøbt ét til lager, så et nyt system kan installeres relativt hurtigt.

På *mellemlangt sigt* bør der også ske en gennemgribende istandsættelse af de ret slidte indvendige dele af *elevatorkabinerne*.

Opgange

Opgangene er tilsyneladende ikke blevet systematisk vedligeholdt siden ejendommens opførelse, så der er et stort behov for en gennemgribende istandsættelse. I løbet af 2022 vil behovet for og omfanget af en istandsættelse blive nærmere vurderet. Herunder vil det blive vurderet, om istandsættelsen hensigtsmæssigt kan deles i to: Maling og murarbejder i én del, og indgangsdøre til lejlighederne, skaktdøre til elevatorerne, reparation af terrazotræpper, nyt linoleum, belysning samt video dørtelefoner i en anden del. Video dørtelefoner rejser også spørgsmålet etablering af nye kabelgange – eller "genbrug" af de eksisterende til stærkstrøm – så de grimme plast-bakker til kabel-tv kan fjernes. Efter forundersøgelsen tænkes en "prøveopgang" istandsat i 2023, hvorefter de øvrige opgange kan tages trinvis over en årrække, så de sidste færdiggøres på mellemlangt sigt.

Elforsyning og bredbånd

Der sker i disse år en konstant udbygning med nye elkomfurer og vaskemaskiner mv. i mange lejligheder. Det indebærer en stigende risiko for, at elforsyningen i de enkelte opgange når kapacitetsgrænsen. Derfor planlægges der i 2022 gennemført en væsentlig *udbygning af den grundlæggende infrastruktur til elforsyning* med fremføring af øget kabelkapacitet fra transformerstationen ved indkørslen, udbygning af måler-skabe i kælderen samt fremføring af kabler til de enkelte opgange. Samtidig udbygges infrastrukturen, så

den også vil kunne klare kommende ladestandere til elbiler. Derimod sker udbygningen med *øget kabelkapacitet i de enkelte opgange* trinvis og i takt med, at det konkrete behov viser sig.

Ved fremføringen af nye kabler i de enkelte opgange kan det være hensigtsmæssigt samtidig også at etablere *fiberkabling til bredbånd og andet*, f.eks. videodørtelefoner. Der gennemføres derfor i foråret 2022 en foranalyse af løsningsmulighederne. På dette grundlag kan der tages stilling til, hvordan ejendommens beboere fremover sikres bedst og billigst bredbåndsadgang til internettet og kabel-tv.

Brugsvand og faldstammer

Stigrørene til brugsvand (varmt og koldt) samt *faldstammerne fra badeværelser og køkkener* er efterhånden ret tærede og udslidte. Der er allerede udskiftet en del faldstammer og nogle stigrør, dog kun i begrænset omfang gennem etageadskillelser. På *mellemlang sigt* er der derfor behov for en fuldstændig udskiftning af *alle* stigrør og faldstammer i køkkener og bad – måske undtaget *nogle få* allerede udskiftede. Udskiftningen kompliceres af, at den oprindelige placering af stigrør og faldstammer stadig oftere volder problemer ved ombygning i køkkener og især badeværelser. Der skal derfor nu udarbejdes en *model for fremtidig placering af faldstammer og stigrør*, som vil være hensigtsmæssig i forbindelse med ombygninger. Modellen skal realiseres trinvis (opgangsvis) over en kortere periode. Der vil i foråret 2022 blive afholdt et beboermøde, hvor flere modeller præsenteres med sigte på en kortlægning af *alle* lejligheder. På dette grundlag er det sigtet at formulere en endelig model og strategi, som kan besluttes på generalforsamlingen i november 2022. Realisering heraf ventes at ske på mellemlang sigt i årene 2028-2032

Varmeanlæg

Selve det fælles varmeanlæg (fordelingsrørene) kan – ligesom taget – holde i mange år frem. Det svage led er de mange ventiler, som hen ad vejen tærer, bliver utætte og derfor skal udskiftes i de nærmeste år. Men hertil kommer, at det énstrengede anlæg i stigende omfang viser sig energimæssigt mindre effektivt end et tostrengt anlæg. Afhængigt af udviklingen i lovgivning og forbrugsafgifter mv. kan det – formentlig først på *længere sigt* – vise sig økonomisk hensigtsmæssigt helt at sløjfe det eksisterende anlæg og etablere et nyt, tostrengt, hvilket jo vil indebære en betydelig investering. Der gennemføres derfor i 2022 en *nærmere vurdering af varmeanlæggets tilstand og holdbarhed* samt, hvilket løbende vedligehold der bør gennemføres for at formindske mængden af reparationer i anlæggets forventede levetid.

Kloakker og skybrudssikring

Efter det omfattende kloakprojekt med separering af overfladevand, der blev gennemført i årene 2017-18, ved Prinsessegade- og Torvegadefløjene, udestår en tilsvarende reovering i Sankt Annæ Gade-fløjen. Der er netop gennemført en *ny vurdering af kloakanlæggets tilstand* baseret på en omfattende tv-inspektion. Konklusionen er, at der i 2022 bør gennemføres en istandsættelse af flere akutte skader, mens den mere omfattende reovering godt kan vente nogle år til omkring 2025-26.

Samtidig er der også gennemført en vurdering af behovet for *skybrudssikring* – ikke mindst i lyset af klimaforandringerne med en *øget* mængde skybrud kombineret med den i forvejen høje grundvandsstand på Christianshavn. Her er anbefalingen, at vi snarest etablerer nye og bedre højvandslukker ("spærre-ventiler") i en række udsatte gulvafløb i kælderen. Derudover bør det på mellemlangt sigt – når det resterende kloakprojekt er gennemført – vurderes, om det vil være nødvendigt at etablere et omfattende og dyrt "omfangsdræn" på ydersiden af alle ejendommens sokler for at forhindre fugtindtrængning.

Garager

På generalforsamlingen i august 2021 blev det principbesluttet at *nedrive de eksisterende, noget forfaldne garager*, og i stedet *opføre nye, "grønne" garager med en let stålkonstruktion* og vægge, der kan leveres som moduler. Det sker fordi fundamentet, der blev lavet ved garagernes opførelse i 1959-60, har vist sig ikke at kunne holde i forhold til den bløde grund på Christianshavn, og en istandsættelse med ny underfundering vil være uforholdsmæssig dyr. Ved opførelsen af de nye garager hæves samtidig garagernes højdeplacering ("kote"), så det undgås, at regnvand – som nu – kan løbe ind i garagerne.

Nedrivningen og opførelsen af nye garager, der som følge af modulopbygningen vil kunne klares på et par måneder, planlægges at ske *på et tidspunkt i perioden 2023-25*. Herved får garageejerne mulighed for at foretage en vis opsparing til de nye garager, samtidig med at man undgår at bruge penge på midlertidigt vedligehold, som vil være spildt den dag, de nuværende garager rives ned.

Asfaltbelægning, parkeringspladser og terrænændringer

Efter kloakprojektet ved Prinsessegade- og Torvegadefløjene blev der lagt ny asfalt på arealerne ud for de to fløje. Derfor skal der efter gennemførelsen af kloakprojektet ved Sankt Annæ Gade-fløjen gennemføres en *omfattende istandsættelse af asfalten* her og langs garagerne. Begge steder er asfalten medtaget og ujævn som følge af, at grunden på Christianshavn hele tiden sætter sig. Det vil være naturligt samtidig at *genoprette kantsten langs parkeringspladserne* og benytte lejligheden til dels en udskiftning af de problematiske Berberis-buske, dels nedlægning af tomrør, så man let kan etablere el-ladestander ved alle parkeringspladser. Endelig kan den nye asfaltbelægning tage højde for de *terrænændringer*, som ændringen af garagernes højdeplacering ("kote") indebærer.

Ladestander til el-biler

Inden for en overskuelig årrække må det forventes, at el-biler og hybrid plug-in biler vil tegne sig for langt hovedparten af den danske bilpark. Derfor sigtes der mod at *etablere ladestander til el-biler på alle ejendommens parkeringspladser i takt med udviklingen i behov og efterspørgsel* fra ejendommens beboere. For at sikre *så lave el-priser som muligt* for brugerne vil ejerforeningen stå for etableringen med optimal brug af markedets muligheder.

I den indledende fase, som formentlig iværksættes allerede i 2022, etableres lade-standerne som *delepladser*. I forbindelse med opførelsen af de nye garager og deraf følgende terrænændringer og ny asfaltering mv. etableres tomrør ved alle parkeringspladser, så der forholdsvis let vil kunne opstilles ladestander til alle de p-pladsejere, der måtte ønske det.

Haven

Efter at forslag om en mere eller mindre radikal omlægning af haven to gange ikke har kunnet opnå flertal på en generalforsamling, fastholdes indtil videre *den nuværende hovedstruktur og indretning af haven*. Opførelsen af nye garager – og i forbindelse hermed en vis terrænændring – giver imidlertid naturlig anledning til at overveje begrænsede ændringer og justeringer i haven, herunder en erstatning af de problematiske Berberis-buske.