

Langsigtet strategi for vedligeholdelse

Forslag til ajourføring til den ordinære generalforsamling 29. november 2023

Perspektiv: Et meget stort behov for vedligehold og fornyelse – samt et strategisk 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 der i kommende år være et meget stort behov for istandsættelse som følge af mange års utilstrækkelig indsats med løbende vedligehold. Hertil kommer, at væsentlige dele af ejendommen og dens infrastruktur – som især faldstammer og stigrør til brugsvand – efter mere end 85 år naturligt trænger til udskiftning. Endelig vil der på nogle områder være behov for investeringer i forbedringer og fornyelse for at bringe ejendommen på omgangshøjde med nye behov og/eller bedre tekniske løsninger.

Den umiddelbart mest rationelle måde at klare dette på ville være at tilvejebringe investeringsmidler i en størrelsesorden på et stort tocifret millionbeløb. 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.

I forbindelse med vedtagelsen på generalforsamlingen 30. november 2021 af ejerforeningens første langsigtede strategi for vedligehold blev der imidlertid truffet det strategiske valg, at man skal søge at realisere den langsigtede strategi med udgangspunkt i det aktuelle forholdsvis høje niveau for fællesbidrag,

Hvis der viser sig påtrængende behov for at øge udgiftsniveauet yderligere, bør det ske trinvis og ikke i store spring.

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 udgiftskrævende lovkrav. I så fald bør der også kunne ske en trinvis forøgelse af udgiftsniveauet.

Strategiens mål og hovedprincipper

Strategiens overordnede mål er at sikre og videreudvikle ejendommen Ved Volden som en gedigen funkisejendom med respekt for ejendommens bevaringsværdige arkitektur og dens funktionelle kvaliteter for beboerne.

Strategien skal realiseres efter disse hovedprincipper for økonomi og håndværksmæssig indsats:

- *Det aktuelle niveau for fællesudgifter søges fastholdt med en årlig stigning svarende til pris- og lønudviklingen på formentlig omkring 3-4 pct. Afklaringen i løbet af 2024 af strategierne for istandsættelse af de problematiske altanafløb i Torvegade- og Prinsessegadefløjen og den fremtidige VVS-infrastruktur samt en ajourføring af budgettet for garagerens nedrivning og genopførelse og deraf følgende terrænarbejder kan dog føre til, at det viser sig nødvendigt med en vis, trinvis forhøjelse af udgiftsniveauet fra og med budgetåret 2024-25. 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 85 år er taget i en grundlæggende god stand. I sommeren 2022 gennemførte Center for Bygningsbevaring i Raadvad en vurdering af taget. Konklusionen var, at ved passende vedligehold og løbende tjek af tagets tilstand, så evt. skader straks udbedres, kan en større renovering formentlig vente 15-20 år.

Raadvad-centeret anbefalede dog samtidig, at der blev opsat nye ståltrådsbindere indvendigt på hver anden tagsten, mens der oprindeligt kun har været ståltrådsbindere på hver fjerde tagsten. En del af disse bindere er igennem årene rustet.

De anbefalede bindere er nu opsat overalt, og taget er gennemgået og sikret med udskiftning af mørtel og ødelagte tagsten både udvendigt og indvendigt i Sankt Annæ Gade-fløjen, mens den udvendige del mangler i Torvegade- og Prinsessegadefløjen. Den vil først kunne gennemføres, når der – formentlig omkring årene 2025-26 – skal sættes stillads op for at istandsætte facadernes murværk og fuger omkring vinduer.

På *længere sigt* – i midten af 2030'erne – bør der dog nok 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. Hovedformålet hermed vil være at sikre en bedre isolering. Hele konstruktionen af tagspær er udført i så høj kvalitet, at den formentlig vil kunne holde og bære også det istandsatte og udbyggede tag. I forbindelse med projekteringen af istandsættelsen vurderes, om det vil være energimæssigt og økonomisk fordelagtigt at gennemføre en større eller mindre ændring af taget med sigte på at udnytte solenergi.

Facader

En omfattende gennemgang af facadernes murværk med istandsættelse af ødelagte sten og fuger i murværket og omkring vinduerne er gennemført for Sankt Annæ Gade-fløjen, mens den – bortset fra gavlene – udestår for Torvegade- og Prinsessegadefløjen. Den udestående gennemgang planlægges gennemført omkring årene 2025-26.

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, fordi der i mange år kun er sket enkeltvis reparationer af vinduer på påtrængende skader. Der vil derfor i de kommende 3-4 år blive gennemført en systematisk og puljevis gennemgang af alle vinduer. 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 Prinsessegadefløjerne 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 fløjen i omkring 2025-26. Forinden skal der ske en endelig afklaring af strategien for udbedring af afløbene.

Elevatorer

Elevatorene er *grundlæggende i god stand*. Men de givne fysiske rammer med forholdsvis små elevatorskakte placeret midt i bygningen umuliggør en gennemgribende modernisering med helt nye elevatorer med nye kabiner med metalskydedøre mv., som man kender det fra nyere bygninger. I stedet må vi nøjes med at forny styresystemer og enkeltdele samt renovere kabinerne indvendigt.

Kun to elevatorer har stadig de oprindelige relæ-baserede styresystemer, mens 11 elevatorer over en længere årrække har fået digitale styresystemer af forskellige typer. De er dog på vej til at blive forældede, og det bliver stadig vanskeligere af få reservedele. Helt moderne digitale styresystemer er i 2022 blevet installeret i tre elevatorer. De resterende 11 elevatorer planlægges moderniseret over de næste 5 år.

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

Opgange og indgangspartier

Opgange og indgangspartier er ikke blevet systematisk vedligeholdt siden ejendommens opførelse. I stedet er der sket begrænsede og pletvise istandsættelser af maling, og i Torvegade- og Prinsessegade-fløjen blev indgangshall'en malet for en del år siden, dog med en farvesætning, der adskiller sig fra den originale. I opgangene 11-13 er der netop gennemført en gennemgribende malermæssig istandsættelse af vægge og træværk omkring dørene i indgangshall'en samt yderdørene. Forud herfor gennemførtes en farvearkæologisk undersøgelse, så farverne nu er ført tilbage til de originale. En tilsvarende istandsættelse af opgangene 9 og 10 gennemføres i 2024.

Herefter lægges en plan for den videre malermæssige istandsættelse af de øvrige opgange og etagerne fra 1. sal og til loftsindgangene. Der udstår også istandsættelse af egetræsfiner dørene til de enkelte lejligheder og til elevatorerne. På et tidspunkt vil det også være relevant at tage stilling til etablering af video dørtelefoner.

Brandsikring

Den katastrofale brand i den næsten jævnaldrende beboelsesejendom i Vanløse i foråret 2022 giver naturligvis også anledning til at overveje, om Ved Voldens brandsikring er tilstrækkelig og tidssvarende. Derfor gennemføres i 2024 en ekspertvurdering af ejendommens brandsikringsmæssige tilstand med forslag til prioritering af en trinvis indsats over nogle år med dels bygningsmæssige forbedringer, dels bedre udstyr til brandalarmering og -bekæmpelse.

Elforsyning og bredbånd

Der sker i disse år en konstant udvikling med installation af nye elkofurur og vaskemaskiner mv. i mange lejligheder. Det indebærer en stigende risiko for, at elforsyningen i de enkelte opgange når kapacitetsgrænsen. Derfor påbegyndes i 2024 en væsentlig *udbygning af den grundlæggende infrastruktur til elforsyning* med fremføring af øget kabelkapacitet fra transformerstationen ved indkørslen, udbygning af målerskabe i kælderen samt fremføring af kabler til de enkelte opgange. Samtidig udbygges infrastrukturen, så den også vil kunne klare kommende ladestander til elbiler. Derimod sker udbygningen med *øget kabel-kapacitet 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 måske være hensigtsmæssigt samtidig også at etablere *fiberkabling til bredbånd og andet*, f.eks. videodørtelefoner eller energimåling og -styring. Det bør derfor i løbet af 2024-25 søges afklaret, om det vil være hensigtsmæssigt at etablere fiberkabling for fremover sikre ejendommens beboere bl.a. bedst og billigst bredbåndsadgang til internet og tv, *eller* om den eksisterende coax-løsning til kabel-tv kombineret med den nye 5G mobilinfrastruktur vil være en tilstrækkelig og mere økonomisk løsning.

VVS-infrastruktur

Brugsvand og faldstammer

Stigrørene til brugsvand (varmt og koldt) samt *faldstammerne fra badeværelser og køkkener* er efterhånden ret tærede og nedslidte. Der er allerede udskiftet en del faldstammer og 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 badeværelser – måske undtaget *nogle få* allerede udskiftede. En trinvis udskiftning hen ad vejen kompliceres af, at den oprindelige placering af stigrør og faldstammer stadig oftere volder problemer ved ombygning i køkkener og især badeværelser.

Der skal derfor i løbet af 2024 udarbejdes en *model for fremtidig placering af faldstammer og stigrør*, som vil være hensigtsmæssig i forbindelse med ombygninger. Modellen skal indebære en rørstruktur, som giver mulighed for at etablere forbrugsmålere for koldt og varmt vand i de enkelte lejligheder. Modellen skal realiseres i etaper (opgangsvis) over nogle år. Der vil i eftersommeren 2024 blive afholdt et beboermøde, hvor flere modeller præsenteres med sigte på en kortlægning af *alle* lejligheder. På dette grundlag formuleres en endelig model og strategi, som kan besluttes på en generalforsamling i 2025. Herefter har vil ejere, der ønsker at gennemføre en ombygning, kunne tage pejling af, hvad der kommer til at ske og hvornår. Realiseringen en ny infrastruktur til brugsvand og faldstammer – som jo bliver stærkt generende for de berørte beboere, fordi man i en periode må undvære toilet og bad – ventes at ske på mellemlang sigt i årene 2028-2032

Varmeanlæg

Selve det fælles varmeanlæg (fordelingsrørene) kan formentlig holde en hel del år frem. Det svage led er de mange ventiler, som hen ad vejen tærer, bliver utætte og derfor – i takt med at de går i stykker – skal udskiftes i de kommende år. Men hertil kommer, at det énstrengede anlæg i stigende omfang viser sig energiøkonomisk 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 at sløjfe det eksisterende anlæg og etablere et nyt, tostrengt, hvilket vil indebære en betydelig investering. Der gennemføres derfor i 2024 en *nærmere vurdering af varmeanlæggets tilstand og holdbarhed* samt en vurdering af, hvilket løbende vedligehold der bør gennemføres for at formindske mængden af reparationer i anlæggets forventede levetid.

Primo 2024 gennemføres en fornyelse af *centrale elementer i varmecentralen* (varmevekslere og beholdere mv.), som vil indebære en bedre energiøkonomisk udnyttelse af fjernvarmen.

Kloakker og klimasikring

Efter det omfattende kloakprojekt med separering af overfladevand, der blev gennemført i årene 2017-18, ved Prinsessegade- og Torvegadefløjen, udestår en tilsvarende renovering i Sankt Annæ Gade-fløjen. Der blev i 2022-23 gennemført en strømpeforing af kloakkerne under selve bygningen og flere akutte skader blev udbedret. Men den egentlige renovering med separering af overfladevand planlægges først gennemført samtidig med nedrivningen og genopførelsen af garagerne (se nærmere nedenfor), så man kan gennemføre terrænarbejder og ny asfaltering af gården i samme omgang. En udskydelse af kloakrenoveringen med separering til indtil garagernes nedrivning forudsætter dog, at der ikke forinden viser sig omfattende akutte skader i kloaknettet ved Sankt Annæ Gade-fløjen, som nødvendiggør en fremrykning. Der gennemføres derfor en ny vurdering af kloaknettets tilstand i foråret 2024.

Forud for garageprojektet skal også gennemføres en nærmere vurdering af behovet for *klimasikring* i lyset af klimaforandringerne med en øget mængde skybrud kombineret med den i forvejen høje grundvandsstand på Christianshavn. I den forbindelse skal det også vurderes, om det vil være hensigtsmæssigt etablere særlige overløbsbassin'er e.lign. på ejendommens areal, eller om Københavns Kommunes foranstaltninger til klimasikring på Christianshavn må forventes at være tilstrækkelige. Samtidig skal det også vurderes, om det vil være nødvendigt at etablere et omfattende og dyrt "omfangsdræn" på større eller mindre dele af ydersiden af ejendommens sokler for at forhindre fugtindtrængning.

Garager

På generalforsamlingen i august 2021 blev der truffet en endelig principbeslutning om 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 1960, 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 i 2027. Herved får garageejerne mulighed for at foretage en opsparring 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 Torvegadefløjen blev der lagt ny asfalt på gårdarealet ud for fløjen. Derfor skal der efter gennemførelsen af kloakprojektet ved Sankt Annæ Gade-fløjen være behov for 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 hermed at *genoprette kantsten langs parkeringspladserne* og benytte lejligheden til dels en udskiftning af de problematiske Berberis-buske, dels nedlægning af tomrør, så der kan etableres el-ladestander ved alle parkeringspladser og i garagerne. Endelig kan den nye asfaltbelægning tage højde for de *terrænændringer*, som ændringen af garagernes højdeplacering ("kote") indebærer.

Ladestandere til el-biler

Inden for en overskuelig årrække må det forventes, at el-biler vil tegne sig for langt hovedparten af den danske bilpark. Ejerforeningen vedtog derfor på generalforsamlingen 24. november 2021 en strategi for *etablering af ladestandere 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 påbegyndes primo 2024, etableres ladestanderne som *delepladser*. I forbindelse med opførelsen af de nye garager og deraf følgende terrænændringer samt ny asfaltering mv. etableres tomrør ved alle parkeringspladser, så der forholdsvis let vil kunne opstilles ladestandere i takt med, at pladsljerne måtte ønske det.

Haven

Nedrivningen og genopførelsen af garagerne og de dermed sammenhængende terrænændringer samt behovet for klimasikring giver en naturlig anledning til at overveje videreudviklingen af ejendommens haveanlæg.

Bestyrelsen vil derfor primo 2024 fremlægge et oplæg, "*Udviklingsperspektiver for haven*", som kan danne *udgangspunkt for de videre overvejelser om havens udvikling*. Sigtet er, at hele anlægget i endnu højere grad end nu skal kunne imødekomme en bred vifte af behov spændende over beboernes ønsker om et smukt og grønt syn fra vinduer og altaner, et rart sted at opholde sig og møde andre beboere og til børnenes behov for et attraktivt sted til leg. Hertil kommer, at en omlægning måske tilmed kan give en unik mulighed for at etablere forskellige former for klimasikring.

Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at drage endelige konklusioner om de konkrete løsninger i videreudviklingen af haven, før der foreligger en tilstrækkelig afklaring af behov og løsningsmuligheder for *klimasikring*, herunder Københavns Kommunes strategi og forventede konkrete indsatser på Christianshavn. Omvendt er en afklaring uomgængelig senest omkring 2025-26, når de endelige planer for garagerne genopførelse skal lægges fast med sigte på de fornødne bygningsmæssige godkendelser hos Københavns Kommune.

Der er derfor *2-3 år til de videre overvejelser med involvering af ejendommens beboere*. I den periode fastholdes havens nuværende struktur og rammer, og der investeres kun begrænsede midler i videreudvikling og forbedringer af haven.