

Årsberetning 2018-19

Til generalforsamlingen 28. november 2019

Genopretning

Det forgangne år har i høj grad stået i "genopretningens tegn". Efter en årrække, hvor både økonomien og en stor del af bestyrelsens arbejde har været koncentreret om de store og problematiske projekter med altanudskiftning og kloakering, er tiden kommet til at tage fat på en bredere "genopretning". Almindeligt vedligehold har været skruet ned til et absolut minimum igennem en længere årrække, og det mærkes nu.

Genopretningen med især altansagen, elevatorrenovering og revision af vedligeholdelsesplanen har desværre taget væsentlig mere af bestyrelsens tid end ventet. Vi har derfor ikke nået alt det, vi lagde op til i årsberetningen til sidste års generalforsamling.

Økonomien

Behovet for øget indsats til vedligehold samt behovet for bedre likviditet førte som bekendt til en real forøgelse af fællesbidragene med 10 pct. i budgetåret 2018-19.

Det har betydet, at vi i løbet af året har kunnet påbegynde opbygning af en hensigtsmæssig *driftskapital*. Vi har dog samtidig måttet vente med at iværksætte større vedligeholdelsesarbejder, indtil vi hen mod sommeren havde opsparet de nødvendige midler. Derfor er vi endt med at skulle overføre et betydeligt beløb til det indeværende budgetår, hvor der til gengæld forfalder et stort beløb til betaling for elevatorrenoveringen her i 4. kvartal.

Med hensyn til driftskapital og muligheden for at iværksætte vedligeholdelsesarbejder først på året står vi nu stærkere, end vi har gjort i mange år.

Elevatorrenoveringen

På sidste års generalforsamling blev der vedtaget et ekstraordinært fællesbidrag på i alt 900.000 kr., så vi kunne tage hul på en gennemgribende renovering af i første omgang de tre elevatorer, som havde det gamle styresystem. Samtidig blev det besluttet at øge den løbende vedligeholdelse ved at afsætte 250.000 kr. årligt på vedligeholdelsesplanen for de kommende år.

I lyset af, at vi inden for de næste 4-5 år – ifølge vores daværende leverandør Thyssenkrupp – ville stå over for at købe elevatorydelser for flere millioner kroner til renovering og løbende service, blev det besluttet at gennemføre et udbud. Resultatet blev, at der (som nærmere beskrevet i Nyhedsbrevet 14. juni 2019) kom en anden leverandør, Elecom, på banen med en anden tilgang end Thyssenkrupp: I stedet for at gå efter en omfattende modernisering af *alle* elevatorer, foreslog Elecom, at vi tog pejling efter to principper: 1) Vi fokuserede på – kun – at udskifte de dele i elevatorerne som var tydeligt udslidte og/eller som var årsag til de forholdsvis mange driftsstop, vi havde (typisk låsemekanismer mv.), og 2) vi indkøbte *beredskabssæt* af de "skræddersyede" nøglekomponenter som styresystem, foldedøre osv., hvorpå der vil være op til 2-3 måneders leveringstid i tilfælde af nedbrud – med det resultat, at elevatoren vil være ude af drift i mindst lige så lang tid.

Strategien er nu ved at blive realiseret, og efter nytår vil dens første fase være realiseret: De mest påtrængende renoveringer og "småforbedringer med stor virkning" af elevatorerne vil være gennemført. Vores beredskabssæt er på plads, og elevatorstop som følge af nedbrud af nøglekomponenter, der tidligere har lagt en elevator ned i flere uger, vil nu kunne klares på typisk 1-2 uger. Samtidig må vi forvente et fald i antallet af akutte elevatorstop – hvor meget er det endnu for tidligt at sige. Endelig kan vi imødesee, at det millionbeløb, som vi var indstillet på at skulle bruge på elevatorer i de kommende 4-5 år, formentlig reduceres væsentligt og strækkes over flere år.

Altansagen

Som bebudet i beretningen til generalforsamlingen sidste år entrerede bestyrelsen før jul med arkitekt Boe Fischer til at vurdere kvaliteten af altanrenoveringen. På grundlag af stikprøvevis undersøgelse af et antal altaner og tv-inspektion af flere nedløbsrør fra altanerne, udarbejdede Boe Fischer en foreløbig rapport, hvis resultater er beskrevet i Nyhedsbrevet 31. maj 2019:

- Formentlig alle afløb fra altaner med betonbrøstninger i Torvegadefløjen (mod gaden) og Prinsessegadefløjen (mod gården) har såkaldt bagfald, dvs. at vandet skal "løbe opad" for at komme væk fra altanerne. Årsagen er, at altanerne er placeret lavere end de oprindelige altaner. Skal fejlen afhjælpes effektivt og på en overkommelig måde, vil det formentlig være mest hensigtsmæssigt at etablere udvendige nedløbsrør, som går langs væggen fra altan til altan. – Heldigvis findes denne fejl ikke i Sankt Annæ Gade-fløjen, hvor altanerne er delvis indbyggede og afløbene derfor konstrueret på en anden måde.
- På alle altaner er selve afløbene (inkl. afløbsriste) og de umiddelbart tilsluttede rør underdimensionerede. Det gælder også Sankt Annæ Gade-fløjen.
- Øens Murerfirmas afvisning af at udbedre mange af de "mindre" fejl og mangler, som beboerne påpegede i flere omgange, er set med håndværksmæssigt fagkyndige briller ikke acceptabel.

Boe Fischers rapport blev før sommerferien i flere omgange drøftet i en konstruktiv dialog med Bang & Beenfeldt. Herved blev rapporten i praksis også "kvalitetssikret" med hensyn til de faktuelle forhold. Rapporten blev herefter fremsendt til Øens Murerfirma med anmodning om at iværksætte det fornødne til genopretning.

Det afviste Øens Murerfirma med henvisning til, at ejerforeningens bestyrelse som bygherre undervejs havde accepteret de problematiske konstruktioner med utilstrækkeligt fald på afløbene i Torvegade- og Prinsessegadefløjen. De øvrige fejl og mangler blev også afvist af Øens Murerfirma. Den eneste mangel, som Øens Murerfirma tilbød at gøre noget ved, er rustskader på stålrækværk! – Bang & Beenfeldt har heller ikke umiddelbart villet påtage sig noget ansvar for den nødvendige genopretning.

Baseret på Boe Fischers rapport og de svar, der er kommet i den efterfølgende dialog, er det bestyrelsens opfattelse, 1) at hverken Øens Murerfirma som hovedentreprenør eller Bang & Beenfeldt som bygherrerådgiver tilstrækkelig klart havde gjort bygherren (den daværende bestyrelse) opmærksom på konsekvenserne af de udførte konstruktioner, 2) at der på en række punkter er udført håndværksmæssigt stærkt kritisabelt dårligt arbejde og 3) at Bang & Beenfeldt har udført et kritisabelt dårligt arbejde både i projektering og tilsyn.

Bestyrelsen har derfor taget kontakt til et advokatfirma, der er specialiseret i netop den slags sager, for at få en nærmere vurdering af vores juridiske position over for Øens Murerfirma og Bang & Beenfeldt.

Så snart denne vurdering foreligger, vil der blive orienteret herom i Nyhedsbrevet, og der vil – formentlig i begyndelsen af det nye år – blive indkaldt til et beboermøde, hvor arkitekt Boe Fischer præsenterer sin rapport, og hvor advokatfirmaet fremlægger deres vurdering.

Hvis den juridiske vurdering konkluderer, at vi med udsigt til et positivt resultat bør tage indledende skridt til en voldgifts- eller retssag mod Øens Murerfirma og Bang & Beenfeldt, vil der i stedet for et beboermøde blive tale om en ekstraordinær generalforsamling, hvor man samtidig kan træffe beslutning om at iværksætte de retslige skridt. I givet fald vil der blive lagt op til, at vores udgifter til advokatbistand mv. søges dækket via dels foreningens, dels de enkelte ejeres retshjælpsforsikring.

Ejendommens vedligehold

I løbet af eftersommeren har bestyrelsen fået gennemført en ajourføring af ejendommens tilstandsvurdering fra 2014. Arkitekt Monique Kyhl og ingeniør Henrik Larsen har udarbejdet en omfattende tilstandsrapport, der blev præsenteret på et beboermøde 14. november, og som forinden var blevet omdelt til alle beboere og resumeret i Nyhedsbrevet 23. november 2019.

Tilstandsrapporten pegede – ikke overraskende i lyset af tidligere vurderinger – på, at vi de kommende 10-15 år må være indstillet på merudgifter – set i forhold til det nuværende niveau – på omkring 30-35 mio. kr. til vedligehold og renovering.

Som nærmere beskrevet i den særlige ”Indstilling om strategi for vedligeholdelse” (jf. dagsordenens punkt 2) er det 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.

Samtidig ønsker bestyrelsen at undgå drastiske løft i fællesudgifterne med engangsbetalinger fra ejerne på 80-120.000 kr. eller mere for en typisk lejlighed, som det var tilfældet ved altanudskiftningen. Det 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 markant ”niveauløft” i udgifterne her-og-nu.

Konkret foreslår bestyrelsen et niveauløft på 2 mio. kr. fra knap 3 mio.kr. til omkring 5 mio.kr. årligt i midlerne til vedligehold. Til gengæld skal dette niveau søges fastholdt i de kommende år således, at der som udgangspunkt kun reguleres for den almindelige pris- og lønudvikling.

På grundlag af en stikprøve med besigtigelse af i alt 11 lejligheder peger tilstandsrapporten på, at der igennem årene er gennemført en del moderniseringer af især badeværelser, som i varierende grad *ikke* er udført håndværksmæssigt korrekt – med den konsekvens, at de kan give fugtskader hos naboerne. For at undgå tilsvarende problemer fremover vil denne og lignende problemstillinger blive taget op i en kommende *håndværkervejledning* til ejerne, som bestyrelsen vil udarbejde i samarbejde med vores tekniske rådgivere.

Ved årets begyndelse kom vi i to omgange ud for stormfald af flere tagsten, hvor personer let kunne være kommet meget alvorligt til skade. Nogen tid efter førte længere tids nedsivning af vand fra en overliggende lejlighed til betydelige fugtskader på portens loft og i kælderen under porten. Begge hændelser skærpede bestyrelsens opmærksomhed på løbende at overvåge ejendommens mange dele og undersøge ethvert mistænkeligt tegn, som bør føre til en vedligeholdelsesmæssig indsats. Vicevært Dennis Nordin er en central person i denne overvågning, som kræver en stor indsats. Beboere bør ikke tøve med at orientere viceværten, hvis man ser noget mistænkeligt.

I ”småtingsafdelingen” har de forbedrede økonomiske muligheder med øgede midler til vedligehold ført til, at der er gennemført en række mindre, men væsentlige vedligeholdsindsatser med udskiftning af bl.a. ventiler i vand- og varmforsyningssystemet, hvor der også er etableret bedre mulighed for kun at lukke ned for nogle få strenge, når der skal skiftes armaturer eller radiatorer.

Husorden

På sidste års generalforsamling blev der vedtaget en ajourføring og præcisering af husordenen på en række punkter.

I forlængelse heraf har bestyrelsen iværksat en *ny og mere uformel procedure ved klager over overtrædelse* af husordenen. Her vil et bestyrelsesmedlem, normalt Poul Woetmann, kontakte de berørte og herunder ”skadevolderen” samt andre naboer for uformelt og mundtligt at undersøge problemets omfang og karakter. Normalt lykkes det ad denne vej at nå en ”mindelig løsning”. Typisk er der tale om ukendskab til husordenens regler eller man er måske ikke opmærksom på, at den pågældende adfærd er generende for andre. I nogle tilfælde viser det reelle underliggende problem sig at være et noget andet end det, der i første omgang blev klaget over.

Umiddelbart er det bestyrelsens indtryk, at den nye tilgang virker til alles tilfredshed. Men i lyset af, at vi – heldigvis – har et ret begrænset antal husordensager, er der brug for et mere omfattende erfaringsgrundlag, før man kan drage en nærmere konklusion.

Korttidsudlejning

Korttidsudlejning (Airbnb o.lign.) er et fænomen, der har ”slået rødder” i ejendommen, og som der tydeligvis er ret delte meninger om blandt beboerne. Nogle oplever det som stærkt generende, mens andre finder, at det et naturligt fænomen i samfundsudviklingen, som det er til at leve med.

Bestyrelsen har uændret den principielle opfattelse, at vi skal tage udgangspunkt i Københavns Kommunes politik og regeringens retningslinjer i den deleøkonomiske "pakke" fra foråret 2018, hvor man bl.a. gennem favorable skatteregler direkte understøtter korttidsudlejning af boliger i op til 70 dage om året.

På denne baggrund vil korttidsudlejning i mere end 70 dage om året efter bestyrelsens opfattelse være en overtrædelse af ejendommens tinglyste vedtægter i henseende til, hvilke erhverv der må drives fra ejendommens lejligheder. Korttidsudlejning i mere end 70 dage kan således sidestilles med hotelvirksomhed, som må siges at være i strid med ejendommens karakter af beboelsejendom. Derimod er "almindelig" tidsbegrænset fremleje for en længere periode i fuld overensstemmelse med vedtægterne.

Vurderet ud fra dette udgangspunkt er der pt. en enkelt ejer, der overtræder reglerne, og bestyrelsen vil nu tage de indledende juridiske skridt til at søge det stoppet.

Indbrud, hærværk og "ubudne gæster"

I betragtning af det kvarter, vi bor i, og de særlige "typer", der passerer især i Prinsessegade og Sankt Annæ Gade på alle tider af døgnet, forekommer det egentlig bemærkelsesværdigt, at vi ikke i større omfang er udsat for indbrud, hærværk og "ubudne gæster" af forskellig art.

Ud over det usædvanligt frække indbrud en formiddag for nylig i opgang 13 (se nærmere Nyhedsbrevet 23. november 2019), har vi i det forgangne år alene registreret et mislykket forsøg på at bryde en dør op til en lejlighed, et indbrudstyveri af en cykel fra et tremme-pulterrum i kælderens samt et trick-tyveri fra en gangbesværet ældre beboer. Trick-tyveriet blev udført af en person, der tilsyneladende havde fulgt beboeren efter et forretningsbesøg, hvor en pin-kode blev afluret, og som tog elevatoren op sammen med beboeren, hvor det lykkedes at skabe en forvirring, hvorunder vedkommendes pung blev stjålet.

Egentlig hærværk har vi ikke registreret, og i tilfælde af graffiti tager viceværten straks kontakt til det firma, hvor vi har et abonnement til at få fjernet graffiti. I foråret fik vi efter en særlig aftale med Radius også graffitimæssigt styr på transformerstationen ved indkørslen. Den har i mange år set forfærdelig ud, men efter en afrensning og nymaling med særlig behandling har vi kunnet holde transformerstationen fri for graffiti. Kun to gange har der måttet fjernes graffiti.

Især i sommermånederne generes vi noget af "ubudne gæster" i form af især yngre mennesker, der om dagen eller aftenen/natten tager ophold i haven og efterlader pizza-bakker og andet affald efter fortæring – eller lattergas-patroner. Viceværten holder i dagtimerne, hvor han er her, nøje øje med sådanne "typer", og de bliver øjeblikkeligt bedt om at forlade ejendommen. Bestyrelsens medlemmer og flere andre beboere er også meget opmærksomme herpå og griber ofte ind. Men det må naturligvis bero på en konkret vurdering, hvad man bør vove at give sig i kast med!

Vores fælles faciliteter

Som også påpeget i årsberetningen til sidste års generalforsamling er det bestyrelsens opfattelse, at mange flere beboere kan få glæde af vores fælles faciliteter. På nogle områder er der brug for en øget indsats til at holde orden eller til vedligehold, enten via tydeligere spilleregler, brugerinvolvering eller en professionel, håndværksmæssig indsats, som i givet fald må betales.

Konkret drejer det sig om:

Haven

Haven er et område, hvor der i det forgangne år er sket en klar forbedring. Først og fremmest blev der i foråret etableret et *Havehold*, som via en ihærdig indsats har fået gennemført en klar forbedring på mange områder: Haven og især plænen har i år mange ikke set flottere ud, der er blevet plantet flere rosenbuske langs garagemuren, hvor vi nu blot skal have tålmodighed til, at de vokser sig store, og der luges ud som aldrig før.

Derfor stor tak til Haveholdet: Hanne Kudahl-Laursen, Henning Andersen, Hanne Lone Tønnesen, Lisbeth Pedersen og Vibeke Leschly.

Der kan dog godt bruges nogle flere hænder – både fast i løbet af året og ved særlige indsatser som de aktuelle "Store Bladdage" hver mandag kl. 10.00, hvor der fjernes nedfaldne blade. Til det sidste, skal man blot møde op, og vil man være med på Haveholdet, kan man kontakte en af bestyrelsens kontaktpersoner til Haveholdet: Frank Bogaerdt og Poul Woetmann.

Der er selvfølgelig fortsat brug for supplerende professionel bistand i haven, som det også sker fast med beskæring af de store træer samt hække og buske. Til foråret vil bestyrelsen tage kontakt til et anlægsgartnerfirma for dels at få hjælp til en afstikning af græsplænenes kanter, dels råd om, hvordan vi med beplantning af et hensigtsmæssigt bunddække i bede og buskads kan begrænse lugearbejdet.

Efter den tragiske legepladsulykke i Ballerup i foråret bestilte bestyrelsen et tjek af havens legeredskaber hos Nordisk Legeplads Institut, som bl.a. bistår Københavns Kommune med sådanne tjek (se nærmere Nyhedsbrevet 30. juli 2019).

Det førte til forskellige udbedringer af legehuset og gyngernes ophæng, ligesom en planlagt udskiftning af trærammen omkring faldsandet ved gyngerne blev gennemført med en udvidelse af rammen, så den nu overholder de anbefalede mål. Desværre førte sikkerhedstjekket også til, at vi måtte sige farvel til gyngetovet i det store træ, primært fordi et faldunderlag ikke kan etableres uden at skade træernes rødder.

Endelig er det ved en indsats fra flere sider lykkedes at få en markant bedre ryddelighed i haven. Især får legetøj ikke længere lov til at blive liggende overalt i haven. Det lægges tilbage i redskabsskuret eller efterlades i sandkassen.

Vaskeri og tørrerum

Vaskeriet og især tørrerummene er et af de områder, hvor bestyrelsen ikke har haft tid til at realisere den planlagte indsats. Der er behov for en gennemgang og ajourføring af reglerne for brug af vaskeri og tørrerum.

Derudover er der et påtrængende behov for at renovere det store tørrerum 2, hvortil der er fri adgang. Her vil det medtagne murværk blive istandsat, den gamle blæser vil blive fjernet, og der vil blive etableret en ny udsugning ved vinduet, så rummet fremstår pænere og fugtgener afhjælpes.

Motionsrum, cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted.

Motionsrummet synes at blive brugt i stigende omfang, ligesom der også er pænt brug af cykelværkstedet. Derimod bruges hobbyrummet og snedkerværkstedet kun i begrænset omfang.

Bestyrelsen vil for hvert rum opfordre interesserede brugere til at etablere et *brugerhold*, som kan tage sig af et vist vedligehold og oprydning i rummet, og som bestyrelsen kan drøfte evt. forbedringer med.

Fælleslokalet i kælderen

Som i sidste års beretning kan vi konstatere, at Fælleslokalet med det veludstyrede køkken bruges alt for lidt. Bestyrelsen vil derfor opfordre til, at alle er mere opmærksomme på lokalets eksistens og muligheder samt den beskedne leje for privat brug af lokalet.

Af egentlige, fælles beboeraktiviteter er det tilsyneladende kun "Nørkleklubben", som Gerda Johnsen har taget initiativ til, som bruger lokalet. For at understøtte den slags initiativer er bestyrelsen indstillet på, at beboeraktiviteter, der annonceres, og som er åbne for alle, *ikke* skal betale leje for brug af lokalet.

Der vil i øvrigt blive opsat lyd-dæmpende plader i loftet, så akustikken i lokalet bliver bedre.

Affald

Et andet af de initiativer, som bestyrelsen ikke har nået, er en mere systematisk information med sigte på en bedre disciplin med affaldssortering og brug af affaldsrummene i garagerne, herunder det simple at slå en papkasse sammen, før den lægges i containeren, så viceværten ikke skal bruge sin tid på den slags.

Der er også grund til at slå et slag for markant øget udsortering af bio-affald. Det vil både mindske presset på den besværlige indsamling fra affaldsskakterne og gavne miljøet.

YouSee tv og adgangen til bredbånd

Der er i øjeblikket et klart opbrud i kabel-tv markedet – både blandt forbrugerne, hvor mange vælger at droppe det "gamle" flow-tv til fordel for streaming-tjenester og andre web-baserede udbydere af underholdning og nyhedsstof, og blandt udbydere af tv og streamingtjenester. Således er vores tv- og bredbånds udbyder YouSee nu i åben krig med en anden kanalleverandør om sammensætningen af de tilbudte tv-pakker, hvilket også vil spille ind på vores kanaltilbud.

Vi er formentlig først ved begyndelsen af et større opbrud i markedet. Hvor det vil ende, er umuligt at sige. Men det er et område, som bestyrelsen vil følge nøje i det kommende år, og vi vil søge at afklare, om vi med fordel kan ændre vores nuværende aftale med YouSee.

Iøvrigt er man *ikke* tvunget til at abonnere på vores "fællesantenneanlæg", der jo nu leveres som en pakke af YouSee. Bestyrelsen vil snarest orientere nærmere herom i Nyhedsbrevet. Man skal dog være opmærksom på, at man ved opsigelse af tv-pakken hos YouSee mister muligheden for at bruge YouSees bredbånds-tilbud. Beboere, der har erfaring med gode og billige alternativer til YouSees bredbåndsleverance, må meget gerne orientere bestyrelsen, så vi kan formidle denne viden videre.

Overgang til digital udstedelse af p-tilladelser til gæsteparkering og håndværkere

Allerede i forbindelse med den nye parkeringsordning sidste år blev bebudet en "fase 3", hvor *alle* beboere kunne få adgang til at udstede digitale p-tilladelser til gæsteparkering og håndværkerparkering, ligesom p-pladslejere selv skulle kunne gæsteudlåne deres lejede plads.

Indførelsen heraf er blevet udskudt, fordi Q-parks it-system hertil ikke forekommer særlig brugervenligt. Der er tilsyneladende ikke nogen væsentlig bedring i udsigt, så i det kommende år vil vi lukke op for det eksisterende system, selvom det ikke fungerer tilfredsstillende. Så dem, der har mod på det, vil kunne gå over til den digitale løsning. Men andre kan fortsat bruge den kendte løsning med papkort!

Fælles beboerarrangementer

De traditionelle fælles beboerarrangementer i haven er fortsat med pæn deltagelse og godt samvær – men der er plads til flere!

- *Juletræstænding* med sang, glögg og knas
- *Fastelavn* med tøndeslagning samt boller og varme drikke, og
- *Sommerfest* i august med kaffe, kage, sang og leg for børnene samt grillmad om aftenen.

I den forbindelse vil bestyrelsen rette en særlig tak for indsatsen til de to medlemmer af "festudvalget" uden for bestyrelsen: Per Foght og Kirstine Harbou.

Beboerinformation og -dialog

Bestyrelsen har i det forgangne år prioriteret en forbedring af den løbende information via Nyhedsbrevet. Derimod har det ikke været tidsmæssigt muligt at realisere den ønskede forbedring af vores hjemmeside www.vedvolden.dk. Det vil der – trinvis – blive gjort noget ved i det kommende år.

Tidsmæssige grunde har også bevirket, at bestyrelsen ikke i alle tilfælde har fået svaret (tilstrækkelig hurtigt) på henvendelser eller opslag på Opslagstavlen på hjemmesiden. Det vil vi også søge at forbedre.

Vi vil fortsat invitere til åbne beboermøder om væsentlige emner, hvor der er behov for at formidle omfattende og kompleks information (som rapporten om ejendommens vedligeholdelsestilstand) og/eller, hvor en dialog er vigtig.