

Årsberetning 2019-20 – til generalforsamling ”2020”

Endelig version

Generalforsamlingen for foreningsåret 2019-20 skulle ifølge vedtægterne have været afholdt inden udgangen af januar 2021, men generalforsamlingen måtte i december 2020 udskydes indtil videre på grund af Corona’en. For at ejendommens ejere og beboere ikke skulle undvære den sædvanlige status- og overbliksinformation ved foreningsårets afslutning, udarbejdede bestyrelsen en foreløbig version af årsberetningen (16. februar 2021), som blev rundsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med årsrapporten (regnskabet) for foreningsåret 2019-20.

Nærværende dokument er en endelig version til aflæggelse på den udskudte generalforsamling ”2020”, som afholdes 25. august 2021. For at beretningen kan give så aktuelt og retvisende et billede som muligt, slutter den ikke med det formelle foreningsår ultimo september 2020, men er ført frem til primo juli 2021.

I Coronaens tegn

Som for det øvrige samfund har 2020 og 2021 også for ejendommen Ved Volden stået i Corona’ens tegn. Det har vist sig på flere måder.

For det første er der trinvis i løbet af blevet indført stadig skrappe restriktioner for brugen af fælles faciliteter som vaskeriet, viceværtens kontor og Fælleslokalet. Motionsrummet har det meste af tiden været helt lukket og er nu åbnet med væsentlige begrænsninger. De traditionelle beboerarrangementer som sommerfest og juletræstænding er blevet aflyst. – Selvom bestyrelsen kun har kendskab til et mindre antal enkeltstående Corona-tilfælde i ejendommen, har det været vigtigt at sikre, at ejendommens fælles faciliteter og kontaktpunkter ikke medvirker til at sprede Corona.

For det andet har generalforsamlingen og et forudgående møde med garageejerne måttet udskydes – i første omgang fra 26. november til 21. januar og nu til 25. august, selvom vedtægternes frist inden udgangen af januar hermed overskrides. Udskydelsen er sket efter samråd med foreningens advokat Carsten Kirstein, der samtidig har sagt god for, at vi uændret viderefører det niveau for fællesudgifter samt takster for leje af parkeringspladser og særlige kælder- og loftsrum, der blev vedtaget på generalforsamlingen i november 2019. Bestyrelsen vil indtil ”generalforsamling 2020” fungere som ”forretningsministerium”, idet der – ud over den løbende drift – ikke iværksættes nye, større projekter, men alene nødvendigt vedligehold og mindre forbedringer.

For det tredje har Corona-nedlukningen selvfølgelig også besværliggjort og forsinket bestyrelsens arbejde med forberedelse og gennemførelse af flere væsentlige initiativer til vedligehold og forbedring. Under nedlukningen i foråret 2020 afstod vi helt fra at holde bestyrelsesmøder, men under den seneste nedlukning i vinteren 2021 gik vi over til kun at holde online møder. Corona’en har i flere omgange også ført til, at der ikke har kunnet holdes møder og ske afklaring af væsentlige spørgsmål med ejerforeningens tekniske rådgivere.

Hertil kommer, at vicevært Dennis Nordin har haft to længerevarende sygdomsperioder. Det har betydet, at bestyrelsen har måttet bruge tid på opgaver, som normalt løses af viceværten, hvilket har begrænset bestyrelsens indsats på andre områder.

Økonomien: Meget bedre rustet

På generalforsamlingen i november 2019 blev der som bekendt vedtaget en forøgelse af fællesbidragene, som betød en vækst på 43 pct. målt i forhold til niveauet det forudgående år, idet der ses bort fra det

ekstraordinære bidrag til renovering af elevatorer. Tages der højde for det, var stigningen på 33. pct. Sigtet med den store stigning var at ruste os til en væsentlig forbedring af ejendommens vedligehold og renovering og dermed undgå en fremadskridende og stadig mere problematisk nedslidning af vores mere end 80-årige ejendom. Forhøjelsen afspejlede også bestyrelsens ønske om at *tage fat på en langsigtet og holdbar budgetpolitik*, hvor de enkelte ejere ikke igen kommer ud for at skulle betale flere hundrede tusinde kroner på én gang til renovering eller udskiftning af det ene eller andet.

Forhøjelsen, der trådte i kraft pr. 1. januar 2020, gav mulighed for, at vi allerede sommeren 2020 kunne iværksætte den første større istandsættelse finansieret af det normale budget og ikke via særlige bidrag: Murværk og vinduesfugninger på ejendommens fire gavle (se nærmere nedenfor). Forhøjelsen betød også, at vi har kunnet forbedre det løbende vedligehold samtidig med, at vi er blevet bedre rustet til at klare de uforudsigelige og ofte store enkeltskader, som i stigende omfang viser sig i den mere end 80 år gamle ejendom.

I oplægget til generalforsamlingen 2019 stillede bestyrelsen i udsigt, at man især for de førstkomende år ville *søge at fastholde niveauet for fællesudgifter, således at der alene reguleres for løn- og prisudviklingen*.

Med udskydelsen af "generalforsamling 2020" og det uændrede budget for 2020/21 realiseres et uændret udgiftsniveau som stillet i udsigt. På generalforsamlingen i november 2021 vil bestyrelsen præsentere en overordnet langsigtet 15 års strategi for ejendommens vedligehold samt et ajourført og bedre underbygget budget for de første 10 år af perioden. I den forbindelse vil det vise sig, om niveauet kan fastholdes eller, om vi skal indstille os på en vis, trinvis forøgelse af budgettet. Der er i hvert fald *ingen grund til at forvente et reelt fald i fællesbidragene de næste 15 år*.

Trods betydelige uforudsete udgifter til skader (se nærmere nedenfor) kom vi ud *af regnskabsåret 2019-20* med et *overskud på lidt over 500.000 kr.* Beløbet er overført til reserverne, hvorved vi sikrer robusthed til at modstå evt. tilsvarende uforudsete skader i indeværende år – og undgår vi det, vil vi have mere "på kistebunden" til de forestående store vedligeholdelsesarbejder.

Gavlrenoveringen: Hurtigere gennemført og billigere end ventet

Det forgangne års store forbedringsindsats var istandsættelsen af ejendommens gavle med udbedring af murværk og fugning omkring vinduer. Projektet, der blev påbegyndt medio juni 2020, blev færdiggjort i ultimo august – *mere end en måned forud for tidsplanen*. Men da vi samtidig benyttede lejligheden til at få istandsat nogle tagrendeindløb og murværket omkring dem, kunne byggepladsen med skurvogn mv. ved indkørslen dog først sløjfes godt en måned senere.

Gavlprojektet, hvortil der på vedligeholdelsesplanen var afsat knap 2,3 mio. kr., blev *gennemført uden at tage hul på den reserve på 10 pct., der var afsat til uforudsete udgifter*. Projektets effektive forløb skyldtes en detaljeret planlægning, styring og opfølgning fra vores rådgivere MOLE-arkitekter samt en effektiv indsats fra entreprenørfirmaet Stenklint, der på et tidspunkt satte et ekstra hold ind for at indhente en indledende forsinkelse (om projektet se nærmere Nyhedsbrevene 9. juni, 13. juli og 6. september 2020).

Elevatorrenoveringen: De to første faser er nu på plads

For at *forbedre elevatorernes driftssikkerhed* blev der i regnskabsåret 2019-20 udskiftet låse og slidte bæretove. Der blev som planlagt også indkøbt et komplet reservesæt til de tre elevatorer, der har et gammelt styresystem, hvortil der ikke længere kan skaffes reservedele. Det betyder, at hvis en af elevatorerne "står af", kan reservesættet installeres i løbet af 2-3 uger, hvorimod et nyt sæt eller dele deraf formentlig vil kræve 2-3 måneders leveringstid, hvor elevatoren ikke kan bruges.

I perioden november 2020 – januar 2021 er der installeret nye låseløftere i de elevatorer, der ikke allerede havde fået én installeret. Som en ekstra sikkerhedsforanstaltning til at undgå driftsproblemer, har vi også

fået installeret "fejllåsesikring" i alle elevatorer, så man fra elevatoren kan nulstille styresystemet. Konkret betyder det, at hvis man kommer ud for, at man ikke kan åbne døren i elevatoren indefra, skal man blot trykke på en knap til en anden etage, så kører elevatoren igen, hvis der er tale om en elektrisk fejl. Derudover er der i forsommeren 2021 givet grønt lys for en række andre mindre forbedringer, herunder nye elevatordørpumper i tre opgange, som bidrager til at forøge driftssikkerheden.

Som følge af disse tiltag *er der allerede sket et betydeligt fald antallet af elevatorstop* – og hermed udgifter til dyre akuttilkald. Fra 43 tilkald i 2019 over 31 i 2020 er vi i første halvår af 2021 kommet ned på 9 tilkald. Men vi skal gerne endnu længere ned, og især skal vi gerne helt undgå elevatorstop, hvor personer sidder fast.

Bestyrelsen foreslår derfor, at vi indtil videre fortsat afsætter et større beløb (pt. 300.000 kr.) årligt til forskellige reoveringstiltag og som reserve til indkøb af et nyt beredskabssæt, hvis en elevator bryder ned, og vi må bruge det reservesæt, vi har.

Store uforudsete skader har krævet mange penge og megen bestyrelsestid

† løbet af 2020 viste der sig en hel del uforudsete store skader. De har *tæret pænt på ejerforeningens økonomi*, da de kun i ret begrænset omfang er blevet dækket af ejendomsforsikringen. Hertil kommer, at de på grund af deres komplekse karakter med involvering af en hel del forskellige parter (beboere, håndværkere, ingeniør og arkitekt) og for fleres vedkommende afklaring af forsikringsmæssige og juridiske spørgsmål, *har krævet en betydelig indsats af medlemmer af bestyrelsen* – og dermed taget tid, der kunne have været brugt på andre mere fremadrettede opgaver.

I det tidlige forår 2020 udviklede en *vandskade sig fra loftsetagen i Prinsessegade-fløjen*, hvor en *ventil lækkede*. Det havde den gjort over lang tid, og da skaden blev identificeret, var *ødelæggelserne allerede ret omfattende*. Desværre dækkede ejendommens forsikring ikke på skadestidspunktet, så ejerforeningen har måttet afholde udgifter på små 200.000 kr.

Dernæst fik vi i foråret 2020 *rotter ved opgang 11, hvor et kloakrør var faldet sammen*. Det betød, at vi måtte udføre reparationer af kloakken til ca. 125.000 kr., hvoraf kun en lille del blev dækket af ejendommens forsikring. Kloakkerne er fra 1938, og fornyelse af kloakkerne ved Sankt Annæ Gade-fløjen er på vedligeholdelsesplanen til udførelse inden for nogle år. Kloakkerne i Torvegade- og Prinsessegade fløjene er allerede fornyet.

Dernæst fik vi *to vandskader i Torvegade-fløjen*, som berørte i alt fire lejligheder. Den ene af skaderne blev dækket af forsikringen, mens den anden ikke dækkes af forsikringen og derfor skal betales af skadevolderen, som er ejeren af den lejlighed, hvor skaden opstod. Desværre var skadevolderen ikke indstillet på at betale for skaderne i den underliggende lejlighed. Ejerforeningen har derfor været nødt til at lægge 129.000 kr. ud for reparationerne og involvere foreningens advokat i at få udlægget refunderet. Hvis skadevolderen fortsat nægter at betale beløbet, ser bestyrelsen sig nødsaget til at tage initiativ til en retssag – med alt det besvær og omkostninger, som det indebærer.

Ved en storm i sensommeren 2020 blev der *ved opgang 13 løsnet en tagsten*, som gled ned, men heldigvis blev stoppet af tagrenden, så den ikke røg mod jorden med risiko for meget alvorlig skade. Det viste sig at være en ret begrænset skade på taget, som kun krævede sikring af nogle relativt få kvadratmeter tagsten. Alligevel måtte reparationen på grund af højden ikke udføres via lift af sikkerhedsmæssige grunde, men krævede et stillads. Herved kom den forholdsvis simple reparation til at koste omkring 80.000 kr.

Årsagen til skaden viste sig at være, at nogle sten på loftet havde løftet sig fra forankringen til spærene, hvortil kom at nogle af ståltrådssikringerne manglede. Der er derfor bestilt en gennemgang af alle spidslofter for at få *tjekket alle forankringer og ståltrådssikringer*. Viser det sig, at der er store mangler, skal vi

tage stilling til, om også taget i alle pulterrum skal gås igennem. – Gennemgangen af spidslofterne blev bestilt i efteråret 2020, men har ikke kunnet gennemføres på grund af dels Corona-situationen, dels den store travlhed i byggebranchen. Det ventes nu, at gennemgangen vil kunne påbegyndes på et tidspunkt efter sommerferien.

I sensommeren 2020 blev bestyrelsen opmærksom på tydelige tegn på skader på murværket øverst oppe ved *tagrendenedløbene i nr. 11 og 12*. Skaden skyldtes, at tilslutningerne i sin tid ikke var blevet udført håndværksmæssigt korrekt. Af sikkerhedsmæssige grunde kunne disse reparationer heller ikke udføres via lift, men krævede et stillads, hvorved omkostningerne kom op på hen ved 90.000 kr.

Endelig viste det sig i efteråret 2020 nødvendigt at genoptage sagen om en *gammel vandskade i gavlen ved opgang 8*, da der fortsat kunne ses fugtskjolder på væggen. Fugten er nu væk, og vi håber, at skaden ikke opstår igen.

I 1. halvår 2021 er vi blevet forskånet for de mange skader, som vi oplevede i 2020. En enkelt nabo-fugtskade er det dog blevet til i Torvegadefløjjen, men heldigvis har den ikke været så omfattende som de ovennævnte – og økonomisk har vi kunnet glæde os over, at den blev dækket af forsikringen.

De forskellige skader og deres omfang giver naturligvis bestyrelsen anledning til eftertanke: *Generelt kan det konstateres, at en del af skaderne skyldes uheld og uforudsigelige hændelser, som næppe kunne have været undgået. Men andre af skaderne er i større eller mindre grad forårsaget af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, som ejendommen har. Endelig ville flere skader kunne være undgået helt eller begrænset væsentligt, hvis ombygninger eller reparationer var blevet udført håndværksmæssigt korrekt, eller hvis skaderne var blevet opdaget og håndteret på et tidligere tidspunkt.*

For at opnå en bedre og i højere grad forebyggende indsats foreslår bestyrelsen to initiativer til beslutning på generalforsamlingen:

- Ejerforeningen indgår en aftale om *fast bygningsteknisk rådgivning*, som kan sikre en mere systematisk bistand til overvågning og vurdering af ejendommens vedligehold samt ad hoc bistand i de mindre sager, som hidtil er blevet varetaget alene af bestyrelse og vicevært
- Der indføres en *godkendelsesordning* – som kendes i mange andre ejer- og andelsboligforeninger – hvor alle former for egentlig *ombygning af lejligheder* (til forskel fra almindeligt vedligehold) skal tjekkes af bygningsfagligt, så det sikres, at ombygningen er i overensstemmelse med lovgivningens bygningstekniske krav. Omkostningerne til dette tjek afholdes af den ejer, der gennemfører ombygningen.

Derudover er det fortsat vigtigt, at ikke blot vicevært og bestyrelse, men *alle beboere* er meget opmærksomme på potentielle bygningsmæssige skader – også i egen lejlighed – og rapporterer dem til viceværten eller bestyrelsen ved mindste mistanke.

Altansagen – forsinket, men tages op nu

Corona'ens vanskeliggørelse af møder og kontakter samt de mange "problemsager" med skader, vedligehold og andet har som nævnt taget utrolig meget af bestyrelsens tid. Derfor har det ikke været muligt at bringe *altansagen* videre med en nærmere vurdering af ejerforeningens juridiske position over for Øens Murerfirma, der var ansvarlig hovedentreprenør for opgaven, og ingeniørfirmaet Bang & Beenfeldt, der havde ansvaret for bygherrerådgivning og tilsyn. – Om altansagen se nærmere årsberetningen for 2019-20.

Så snart denne juridiske vurdering foreligger – formentlig i det tidlige efterår - vil der blive orienteret herom i Nyhedsbrevet. Derefter vil der blive indkaldt til et *ejer- og beboermøde*, hvor arkitekt Boe Fischer vil præsentere sin rapport og vurdering af altanerne, og hvor advokatfirmaet vil fremlægge sin vurdering af vores juridiske position.

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 formentlig blive tale om en *ekstraordinær generalforsamling*, så man samtidig kan træffe beslutning om at iværksætte de retslige skridt.

Langsigtet strategi for vedligehold og vedligeholdelsesplan

På generalforsamlingen i november 2019 blev der i forbindelse med *vedligeholdelsesplanen* vedtaget en "Indstilling om strategi for vedligeholdelse". Begge dele byggede på en ajourført tilstands-vurdering af ejendommens vedligehold, som blev udarbejdet af arkitekt Monique Kyhl, MOLE-arkitekter og ingeniør Henrik Larsen i sommeren og efteråret 2019, og som blev præsenteret på et beboermøde 14. november 2019 inden den ordinære generalforsamling. – Se nærmere *tilstandsrapporten* på foreningens hjemmeside www.vedvolden.dk og resumé i Nyhedsbrevet 23. november 2019.

I det forløbne år har bestyrelsen sammen med MOLE-arkitekter og ingeniør Henrik Larsen suppleret med specialister på forskellige områder arbejdet på et *kvalificere og uddybe en række vigtige emner i tilstands-vurderingen og vedligeholdelsesplanen*. Det drejer sig om den udestående kloakering ved Sankt Annæ Gade-fløjen, klimasikring mod skybrud og stigende vandstand på Christianshavn, sikring af det stigende behov for elforsyning i ejendommen, herunder etablering af el-ladestander til – på sigt – alle ejendommens parkeringspladser, evt. etablering af fiberbaseret bredbåndsforsyning til de af ejendommens lejligheder, der ønsker det, samt en trinvis renovering af alle opgange, inkl. etablering af tv-dørtelefoner.

Et særligt kompliceret og problematisk emne er *ejendommens VVS-infrastruktur*, hvor især en omfattende fornyelse af faldstammer samt stigrør til varmt og koldt brugsvand i badeværelser og køkkener begynder at trænge sig på. Derimod vurderes varmesystemet at kunne holde en længere årrække, hvis der sker et passende vedligehold. Et særligt problem ved faldstammer og stigrør til brugsvand er, at rørføringerne ikke i alle tilfælde er hensigtsmæssige i henseende til den måde, hvorpå man i dag ved en renovering typisk indretter badeværelser med bruseniche og vaskesøjle mv.

MOLE arkitekter og Henrik Larsen vil derfor udarbejde *2-3 hovedmodeller for fremtidige rørføringer i badeværelser og køkkener*, som – efter forelæggelse og drøftelse på et beboermøde formentlig i oktober – kan danne grundlag for en første behandling og fastlæggelse af *principmodel* på generalforsamlingen i november 2021. Herefter gennemføres en kortlægning af samtlige lejligheder med sigte på, at en *endelig model* kan fastlægges på en generalforsamling i 2022. Fastlæggelse af en sådan model vil have den fordel, at man ved evt. renovering af badeværelser og køkkener kan tage højde for den fremtidige rørføring, selvom den generelle udskiftning af stigrør og faldstammer først kommer flere år senere.

På baggrund af de ovenfor beskrevne udredninger og afklaringer vil bestyrelsen på generalforsamlingen i november 2021 forelægge et kortfattet forslag til en overordnet, *langsigtet strategi for vedligeholdelse*, der rækker ca. 15 år frem. Strategien vil blive ledsaget af *en revideret vedligeholdelsesplan*, der – som sædvanligt – indeholder et specificeret budget for de kommende 10 år.

Garagerne: Dyr istandsættelse eller billigere løsning med helt nye garager?

Et andet kompliceret problem er ejendommens *garager*. Som omtalt i Nyhedsbrevet 18. oktober 2020 har MOLE-arkitekter gennemført en nærmere vurdering af garagerens tilstand. Det er arkitekternes vurdering, at garagerens tag og murværk er i en endnu dårligere stand end hidtil antaget. Desværre er garagerne ved opførelsen i 1960 blevet bygget på et utilstrækkeligt fundament, som bevirker, at murene – på grund af den "bløde" grund (lag i jorden der ikke er bæredygtige) – fortsat vil få sætningsskader, medmindre man laver en ganske kostbar underfundering med et nyt og stærkere fundament under det eksisterende.

MOLE-arkitekter skønner, at *en ordentlig istandsættelse af murværket og de eksisterende sætningsskader samt et nyt "grønt tag"* vil beløbe sig til en størrelsesorden af 3,5 mio. kr. (inkl. moms og reserve til

uforudsete udgifter mv.). Vil man undgå fortsatte sætningsskader og derfor gennemføre en underfundering til en størrelsesorden af 2 mill.kr., kommer man op på en samlet udgift på omkring 5,5 mio. kr. For et sådant beløb kan man formentlig med fordel vælte garagerne og bygge helt nye magen til!

Ikke blot det store beløb på 5,5 mio. kr., men også det mindre beløb på 3,5 mio.kr. er af en sådan størrelse, at det *ikke står i rimeligt forhold til garagernes reelle markedsværdi*, da udgifterne for en enkelt garage vil være i størrelsesordenen af henholdsvis 400.000 kr. og 250.000 kr.

MOLE-arkitekter peger derfor på den løsning, at man *ikke* gennemfører en omfattende istandsættelse, men i stedet over en årrække realiserer en *"kontrolleret nedslidning"* med kun det mest nødtørftige vedligehold (som f.eks. udbedring af evt. huller i taget), så garagerne er brugbare i en periode frem til, at man *nedriver dem og opfører et nyt garageanlæg*. Samtidig kan man bruge perioden til at gennemføre en fælles opsparing, så hele beløbet ikke skal forfalde på én gang.

MOLE-arkitekter foreslår, at en ny garagebygning bliver af en *lettere og væsentlig billigere konstruktion* f.eks. med "grønne vægge". En ny bygning kan *måske* også give mulighed for lidt bredere garager end de nuværende, der i stigende grad viser sig for smalle til nutidens stadig større og bredere biler.

Det økonomiske ansvar for garagerne påhviler ikke ejerforeningen, men derimod garageejerne i fællesskab. Da ejerforeningen imidlertid ejer i alt 4 garager samt de to fællesrum i hver sin gavlede, falder i alt ca. 1/3 af udgifterne til garagerne tilbage på foreningen.

Som et *første skridt* i de videre overvejelser om disse perspektiver havde bestyrelsen *indkaldt garageejerne til et møde herom i december*, hvor MOLE-arkitekter kunne fremlægge og uddybe deres vurdering af garagernes tilstand og deres overvejelser om en fremtidig løsning. Samtidig kunne garageejerne og bestyrelsen tage en første drøftelse af, hvilken strategi man bør følge. Som følge af Corona-restriktionerne måtte dette møde imidlertid ligesom generalforsamlingen udskydes.

Mødet med garageejerne ventes gennemført medio august inden generalforsamlingen 25. august. På baggrund af denne drøftelse gennemføres en indledende behandling på generalforsamlingen 25. august, hvor det er bestyrelsens håb, at de pt. tre strategier kan indsnævres til én eller maksimalt to.

På dette grundlag vil MOLE-arkitekter efterfølgende kunne gennemføre en videre kvalificering af projektgrundlaget og herunder evt. sondering om forhåndstilsagn hos Københavns Kommune (hvis der sigtes mod at opføre nye garager). Målet er, at garageejerne vil kunne tage fornyet og forhåbentlig endelig stilling til garagernes fremtid inden generalforsamlingen i november 2021, hvor man så vil kunne vedtage en endelig strategi.

Forslag om ny administrator

Et helt centralt element ejendommens i drift er naturligvis ejendommens administrator. I mere end 75 år siden ejendommens opførelse i 1938 har Dansk Financia været ejendommens administrator. Dansk Financias ejendomsadministration blev imidlertid i 2016 solgt til ejendomsselskabet Datea, der siden er blevet overtaget af Newsec.

Imidlertid har Newsec i stigende grad vist sig ude af stand til at levere den fornødne professionelle service, som ejerforeningen har brug for. Det gælder dels den rent administrative bistand, dels en service på det bygningstekniske område, som hænger sammen med den administrative service, og som Dansk Financia tidligere har leveret.

Bestyrelsen drog derfor tidligere på året den konklusion, at det ville være nødvendigt at undersøge markedets muligheder for en ny administrator. Resultatet af denne proces pegede i første omgang på tre firmaer, og efter yderligere kontakter tegnede firmaet CEJ Ejendomsadministration sig klart som det mest

velegnede. Firmaet har en mangeårig og bred erfaring i ejendomsadministration og byggeteknisk rådgivning til både selskabs- og fondsejede ejendomme samt ejer- og andelsboligforeninger (se evt. nærmere på www.cej.dk)

Bestyrelsen har derfor som et særligt punkt til generalforsamlingen foreslået, at CEJ Ejendomsadministration godkendes som ny administrator. CEJ vil kunne levere ejerforeningen denne bistand:

- a) *Almindelig ejendomsadministration* med opkrævning af fællesbidrag, håndtering af betalinger og regnskab mv. samt en "skræddersyet" håndtering af de administrative opgaver, som foreningen har behov for at få løst.
- b) En særlig *ejendomsinspektørservice* tilpasset foreningens behov, som især vil kunne aflaste og supplere bestyrelsens indsats og støtte viceværtten. Behovet for en sådan service er vokset i de senere år som følge af dels det stigende antal skader som følge den naturlige nedslidning af den mere end 80 år gamle ejendom, dels fejl og skader i forbindelse af ombygninger af lejligheder. Denne service vil også kunne varetage den (ovenfor) foreslåede nye *ordning til godkendelse af ombygninger*.

Overgangen til ny administrator foreslås at ske pr. 1. januar 2022, mens den nye ejendomsinspektørservice, inkl. den nye godkendelsesordning, foreslås at træde i kraft allerede pr. 1. september 2021. Årsagen til denne hurtige ikrafttræden er naturligvis de ovenfor omtalte påtrængende problemer.

Støjgener og ryddelighed

Det er bestyrelsens indtryk, at det igennem det sidste års tid er gået fremad med en bedre *husorden* i henseende til både nabo-støjgener og ryddelighed på fælles arealer.

Enkelte problematiske tilfælde af *nabostøj* har løst sig selv via fraflytning. Tilbage har været nogle få periodiske tilfælde af uacceptabel nabostøj, hvor bestyrelsen har grebet ind med en formel påtale, og hvor de pågældende har lovet en ændret adfærd.

Imidlertid har de aktuelle tilfælde vist, at der er *behov for en præcisering af husordenens bestemmelser* om støj i form af ikke blot høj musik, råben og højrøstet tale, men også støj fra vaskemaskiner o.lign. Faktisk er bestemmelserne (i §2) formuleret med betydelig rummelighed, når det drejer sig om, *hvornår* der skal være ro – formentlig ud fra den betragtning, at ejendommens beboere er ansvarlige og selv kan tænke sig om og tilpasse deres adfærd.

På baggrund af flere konkrete klager, har bestyrelsen i medfør af vedtægternes §19, stk. 1 præciseret husordenens §2 således:

- a) *Efter kl. 23.00 søndag-torsdag og kl. 24.00 fredag-lørdag må musik, højrøstet tale o.lign. fra lejligheder eller altaner ikke være til gene for andre beboere*, medmindre der er tale om en fest, der er varslet med 8 dages frist, jf. husordenens §2, stk. 3. Dog skal der ved fester også tages hensyn til naboer, især når man kommer hen på natten, og der må ikke være støj fra altaner.
- b) *Vaskemaskiner i de enkelte lejligheder må ikke anvendes efter kl. 22.00, hvis støj herfra (centrifuge eller andet) er til gene for naboer.*

Bestyrelsen vil ved en kommende ajourføring af husordenen på en generalforsamling foreslå præciseringerne indført i husordenens tekst.

I andre tilfælde er det *ikke præcisering af regler, der er behov for, men derimod direkte dialog*. Føler man sig f.eks. generet af nabostøj, lugt, hensættelse af (bio)affald, sko eller genstande i trappeopgangen, manglende rengøring af opgangen efter håndværksarbejder eller andre husordenovertrædelser, bør første skridt

være, at man selv kontakter den pågældende nabo og fortæller, hvad der generer én og/eller hvad man ikke finder i orden. Bestyrelsen har i flere nylige tilfælde oplevet, at en dialog viste, at "skadevolderen" slet ikke var klar over, at den pågældende adfærd var til gene for andre. *Så prøv med dialog først!* – Kun hvis naboen efter en sådan dialog slet ikke ser noget problem og afviser at ændre adfærd, eller man er i tvivl om, hvad en rimelig norm er, er der grund til at gå til bestyrelsen.

Det har i det forgangne år været vigtigt for bestyrelsen, at der trinvis har kunnet realiseres en stadig bedre *ryddelighed og renholdelse* i ejendommen og på dens grund. Vi er kommet et pænt stykke, men de ønskede forbedringer kræver ændring af mange vaner, og arbejdet herpå fortsætter. Viceværtten og særlig bistand fra firmaet "Fejekosten" vil bidrage hertil, men vi har brug for alles medvirken på flere områder, inkl. affald!

Affald – bedre disciplin med sortering

Bestyrelsen tog i efteråret 2020 initiativ til en mere systematisk indsats for bedre disciplin med sortering af affald (Se nærmere Nyhedsbrevet 6. november 2020). Der blev udarbejdet og omdelt en ny version af den lokalt tilpassede *affaldsguide*, som Københavns Kommune tilbyder større ejendomme. Guiden præciserer, i hvilke beholdere de forskellige typer affald skal placeres.

Affaldsguiden blev suppleret med en *ny skiltning i affaldsgaragerne*, så man tydeligere kan se, hvad der skal placeres hvor. Der blev også opsat en række *OBS-skilte* baseret på de fejlplaceringer, som viceværtten ofte konstaterer, at ejendommens beboere laver, når de kommer affald i containerne.

Initiativerne har haft en tydelig positiv effekt, og bestyrelse og vicevært vil fortsat følge tæt op i den kommende tid. Desuden er det aftalt med Københavns Kommune, at kapaciteten af beholdere i affaldsgaragerne øges, så de ikke så ofte "flyder over", og der er kommet en beholder til restaffald ("skakaffald") i garagerne, som flere har efterlyst.

Korttidsudlejning og udenlandske beboere

Mens korttidsudlejning (Airbnb o.lign.) tidligere har haft en vis "fylde" i ejendommen og er oplevet som generende af en del beboere, er fænomenet igennem det sidste års tid kraftigt reduceret. Det skyldes givetvis først og fremmest Corona'en og det drastiske fald i antallet af udenlandske turister. Men hertil kommer, at i hvert fald et par ret aktive udlejere, herunder én ejer, der slet ikke selv boede i sin lejlighed, har solgt deres lejligheder til nye ejere, som alene anvender lejligheden til normal beboelse.

Tilbage er i øjeblikket nogle få tilfælde, hvor en ejer udlejer sin lejlighed tidsbegrænset, typisk for et halvt år ad gangen, til f.eks. udenlandske studerende. Her synes der i langt mindre grad end tidligere at være nabo-gener i form af støj eller andet. Derimod viser der sig af og til *sprogproblemer* i form af, at lejereren, der ikke forstår dansk, har problemer med, hvordan man bruger vaskeriet, eller ikke forstår vores særlige affaldsordning med omfattende sortering.

Bestyrelsen har derfor udarbejdet en *engelsk version* af den særlige lokalt tilpassede *affaldsguide* fra Københavns Kommune. Der er også engelske *instruktionsskilte til vaskeriet* på vej, og der vil blive lavet en ajourført version af den engelsksprogede "*velkomstfolder*", der blev udarbejdet for nogle år siden med sigte på udenlandske korttidsbeboere.

Kriminalitet: Indbrud og "ubudne gæster"

Også i det forgangne år må der – set i lyset af vores geografiske placering – siges at have været en forholdsvis begrænset kriminalitet på ejendommens område. Således har bestyrelsen siden sidste generalforsamling *ikke fået melding om noget indbrud eller forsøg herpå i lejligheder og pulterrum*.

Derimod blev der i november 2020 *stjålet en bil ved højlys dag* fra en af parkeringsbåsene (se Nyhedsbrevet 6. november 2020). Tyveriet blev naturligvis meldt til politiet, der straks registrerede bilen i det særlige system til nummerpladegenkendelse og sporing af efterlyste biler. Men den er aldrig dukket op. – Desuden

var der en i nat i august *indbrud i to Mercedes-biler*, som begge blev gennemrodet som om, man ledte efter noget, men uden at noget blev stjålet. Det interesserede politiet, da noget tilsvarende var sket samme nat i to andre biler af samme mærke andetsteds på Christianshavn. Indbruddene blev, så vidt vi ved, aldrig opklaret.

I forbindelse med *Christianias Corona-nedlukning i foråret*, hvor aktiviteten i Pusher-street måtte stoppe, oplevede vi en sand *invasion af "ubudne gæster" i form af nye grupperinger af pushere*, der forsøgte at overtage markedet. I de første dage var der betydelig aktivitet på selve ejendommen og ved indkørslen. Kælderhalse, udluftningsrør i garagemuren mod haven og endda skraldespanden i haven blev brugt som nærdepoter. Men godt hjulpet af anmeldelser fra årvågne beboere greb politiet hurtigt ind, og aktiviteten flyttede – nok også fordi pusherne fandt ud af, at flugtmulighederne med de to lukkede låger ved voldgaden er dårlige. Bestyrelsen fik i forbindelse med dette forløb etableret en særlig kontakt med politiet, som siden er holdt vedlige.

Pusher-aktiviteten flyttede op på volden, hvor den blomstrede og gav noget at se på – og irriteres over – for mange af ejendommens beboere. Trods jævnlige aktioner fik politiet aldrig sat en effektiv stopper herfor. Det lykkedes derimod i langt højere grad ved vinterens nedlukning af Christiania og Pusher-street, hvor politiet havde lært af erfaringerne fra foråret.

Selvom kriminalitets-billedet således må siges at tegne sig forholdsvis pænt, har bestyrelsen aftalt at mødes med lederen af lokalpolitiet, når Corona-situationen muliggør det – forventeligt i det tidligere efterår. På mødet vil vi drøfte, hvad der yderligere kan gøres for at forebygge kriminalitet og øge trygheden på ejendommen, herunder begrænse antallet af "ubudne gæster" i haven især i sommerhalvåret.

Vores fælles faciliteter

Ambitionen om, at mange flere beboere kan få glæde af vores indendørs fælles faciliteter som Motionsrummet, Fælleslokalet og værkstederne (cykel, snedker og hobby) har selvsagt fået et alvorligt knæk som følge af Corona'en. Således har Motionsrummet været helt lukket i lange perioder, mens der i Fælleslokalet maksimalt har måttet være først 10 og senere kun 5 personer, hvilket har betydet, at det i praksis ikke har været brugt af beboere. Men vi ser frem til, at der – i takt med at Corona-restriktionerne lempes – igen kan komme gang i brugen af disse faciliteter.

Haven

Med forårets og sommerens Corona-nedlukninger og rejsebegrænsninger har haven til gengæld været til stor nytte og glæde for mange flere beboere end normalt.

Havens brugere har samtidig kunnet glæde sig over den fortsatte fremgang i havens vedligehold og fremtoning som følge af den stadig mere omfattende indsats af *Havegruppen!*

Derfor stor tak til Havegruppen: Lisbeth Steen Pedersen, Aino Skånstrøm, Frank Bogaerdt, Gerda Johnsen, Hanne Kudahl-Laursen, Henning Andersen, Hanne Lone Tønnesen, Jesper Vang-Hansen, Kjeld Rothenberg, Kresten Kehler, Merete Hvam, Poul Woetmann, Ruth Holm Hinz og Vibeke Leschly.

Havegruppen kan dog ind imellem godt bruge nogle flere hænder! – Er man interesseret, kan man blot møde op til en af de indsatsdage, der annonceres på opslagstavlerne i opgangene. Eller man kan kontakte Lisbeth Steen Pedersen på mail: eckersberg@hotmail.com eller mobil: 30 25 08 01.

Vaskeri og tørrerum

Vaskeriet og tørrerummene er desværre 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. Til gengæld kan vi glæde os over, at der bl.a. som følge af Corona'en er sket en markant forbedring af renholdelsen af vaskeriet.

Bestyrelsen forventer, at der i løbet af efteråret vil kunne ske en renovering det store tørrerum 2, hvortil der er fri adgang uden reservation. 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 kommer til at fremstå meget pænere, og fugtgener afhjælpes.

Motionsrummet

Corona-nedlukningen i foråret blev benyttet til en grundig oprydning og rengøring i motionsrummet. I forbindelse hermed blev en del defekte instrumenter fjernet. Efter genåbningen af motionsrummet i oktober med forskellige Corona-restriktioner blev der ført en statistik over antallet af brugere, og den viste en stigende brug af det nu mere indbydende rum!

Når rummet igen kan åbnes fuldt ud, og det bliver muligt at mødes mere end nogle få personer, vil bestyrelsen indkalde motionsrummets brugere og interesserede til et *møde*, hvor man kan drøfte, hvorledes rummet skal videreudvikles og drives (se nærmere Nyhedsbrevet 18. oktober 2020).

Cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted

Der synes at være en vis brug af cykelværkstedet, hvorimod hobbyrummet og snedkerværkstedet kun bruges i ret begrænset omfang.

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

Fælleslokalet i kælderen

Bestyrelsen ser frem til, at vi atter – i takt med ophævelsen af Corona-restriktionerne – vil kunne tage Fælleslokalet i fuldt brug, så mange af ejendommens beboere igen kan få glæde af rummet.

Når det måtte ske, vil vi også – afhængigt af økonomien – se på forskellige mindre forbedringer af rummet, herunder især opsætning af lyddæpende plader i loftet, så den dårlige akustik i lokalet kan afhjælpes.

Vicevært-fravær

Vicevært Dennis Nordin har desværre været fraværende en stor del af året på grund af dels planlagt afholdelse af udskudt ferie, dels to længere sygdomsperioder. For den sidstes vedkommende som følge af to mindre blodpropper i begyndelsen af december. Dennis er heldigvis nu tilbage igen og godt i gang.

Under Dennis's fravær har vi heldigvis igen kunnet trække på vores trofaste deltids-afløser Kenneth Petersen fra firmaet "Fejekosten".

Bestyrelsen vil gerne sige en stor tak til både Dennis og Kenneth for deres altid engagerede indsats for ejendommen og dens beboere!

Ajourføring af parkeringsregler og øget brug af digitale p-tilladelser

De nugældende parkeringsregler har været i brug i snart 3 år. Det er bestyrelsens indtryk, at de i det store og hele fungerer meget godt og mere fleksibelt end tidligere. Men efter 3 år er der grund til at gennemgå reglerne med sigte på en ajourføring og præcisering på enkelte områder. Bestyrelsen modtager gerne input fra beboerne til ajourføringen, som vil ske senere på året.

I forbindelse med ajourføringen vil også blive gennemført den tidligere bebudede overgang til, at beboere, der ønsker det, kan få adgang til at udstede digitale p-tilladelser til gæsteparkering og håndværkerparkering, ligesom alle p-pladslejere selv vil kunne gæsteudlåne deres lejede plads digitalt. Men dem, der foretrækker det, vil fortsat kunne bruge den kendte løsning med papkort til gæsteparkering og håndværkerparkering.

Aflysning og reduktion af fælles beboerarrangementer

Som følge af Corona'en har vi både sidste år og i år måttet aflyse den traditionelle *sommerfest* en søndag eftermiddag i august med kaffe, kage, sang og leg for børnene samt grillmad om aftenen.

Juletræstændingen med sang, gløgg og knas blev ændret til tænding af lyset med julesange og musik fra en soundbox med mulighed for at nynne med fra altanerne eller med stor afstand i haven – jo bedre end ingenting! Men vi ser frem at genoptage og måske forny de traditionelle fælles beboerarrangementer.

Beboerinformation og -dialog

Ud over *Nyhedsbrevet*, er hjemmesiden www.vedvolden.dk et centralt element i ejerforeningens information af ejere og beboere i ejendomme. Desværre løb vi sidst på året (som nærmere omtalt i Nyhedsbrevet 23. december 2020) ind i en gang værre "*hjemmesiderod*", da vores administrator Newsec – uden at orientere bestyrelsen – havde aftalt med firmaet Prosedo, der leverer hjemmesiden, at der skulle ske en opgradering til en helt ny hjemmeside.

Overgangen til den nye hjemmeside, der i øvrigt indeholder en række nye og gode funktioner, har vist sig noget problematisk, bl.a. er en del vigtigt indhold fra den gamle hjemmeside endnu ikke blevet overført, og andet er vanskeligt at finde. Men det skulle gerne falde på plads i løbet af efteråret, og bestyrelsen vil herefter tage fat på en *væsentlig forbedring af hjemmesidens informationsindhold og funktionalitet*.

Corona'en har jo umuliggjort den *direkte dialog mellem beboere indbyrdes og med bestyrelsen* om ejendommens anliggender ikke blot ved generalforsamlingen, men også ved særlige *beboermøder*, hvor flere af de ovenfor omtalte emner trænger sig på. Men også på dette felt tegner det til lysere tider!