

# Årsberetning 2020-21

## Til generalforsamlingen 24. november 2021 ad dagsordenens punkt 2

*Generalforsamlingen for foreningsåret 2019-20, der var planlagt afholdt i november 2020, blev på grund af Coronaen udskudt og først afholdt 25. august 2021.*

*For at årsberetningen hertil kunne give så aktuelt og retvisende et billede som muligt, sluttede den ikke med det formelle foreningsår ultimo september 2020, men blev ført frem til primo juli 2021. Som følge heraf er der således allerede for få måneder siden aflagt beretning for hovedparten af foreningsåret.*

*Nærværende årsberetning fokuserer derfor på, hvad der er sket siden sommer og på de – store – emner, der er til beslutning på generalforsamlingen 24. november 2021.*

Årsberetningen til generalforsamling "2020" i august 2021 tog udgangspunkt i, at det forgangne 1½ år ikke blot for samfundet, men også for ejendommen Ved Volden i høj grad har stået "i Coronaens tegn".

Trods den aktuelle opblomstring af Coronaen kan en stor del af året 2021 og især det kommende år 2022 siges at stå "i genopretningens tegn". For ejendommen Ved Volden viser det sig ved:

- En række *påtrængende istandsættelser* er allerede gennemført eller bliver det i det kommende år
- Vi har nu en *økonomi*, så det er muligt at *tage fat på flere omfattende og langsigtede istandsættelser*
- Der er nu grundlag for at fastlægge en *langsigtet strategi for vedligeholdelse*, der rækker 15 år frem.

### **Påtrængende istandsættelser ved at være på plads**

Som det fremgik af årsberetning "2020" er der i det forgangne år gennemført en række påtrængende istandsættelser af kloak, tag og flere omfattende fugtskader, der ikke har været dækket af forsikringen.

I det kommende år fortsættes der med udbedring af nogle påtrængende skader på kloaknettet ved Sankt Annæ Gade-fløjen, skybrudssikring af kloakafløb, sikring af taget ved færdiggørelse af en omfattende indvendig gennemgang med udbedring af tagstenenes bindinger og af mørtelskader. Endelig istandsættes det store tørrerum ved vaskeriet, hvor væggene er præget af fugtskader.

### **Økonomien: Fællesbidraget holdes i ro og giver samtidig plads til langsigtet indsats**

Med sigte på at indhente ejendommens vedligeholdelsesmæssige efterslæb blev der på generalforsamlingen i november 2019 vedtaget en markant forøgelse på 43 pct. af det hidtidige niveau for fællesbidrag. Men samtidig tilkendegav bestyrelsen, at man herefter vil *søge at fastholde niveauet for fællesbidrag, så der alene reguleres for pris- og lønstigninger*. Det har nu været tilfældet for foreløbig to budgetår, hvor fællesbidragene er steget med 2 pct. Politikken med at holde fællesbidraget i ro ventes videreført i det følgende budgetår 2022-23, idet der forudses en stigning på 3 pct. som følge af stigende priser og lønninger især i bygge- og ejendoms-sektoren.

Som nævnt i strategien for langsigtet vedligehold *kan* flere undersøgelser af ejendommens tilstand i løbet af 2022 dog føre til, at det viser sig nødvendigt med en vis, trinvis forhøjelse af udgiftsniveauet fra og med budgetåret 2022-23. Under alle omstændigheder må det forventes, at udgiftsniveauet (inkl. pris- og lønregulering) *ikke* kan formindskes de næste 15 år. Det *afgørende mål* for bestyrelsen er at fastholde en *budgetsikkerhed*, så ejendommens ejere og potentielle købere af lejligheder ved, hvad de kan tage pejling efter, og *så der ikke kommer store, uventede ryk i fællesbidraget*.

*Budgetmæssigt er det bemærkelsesværdigt, at vi ved indgangen til budgetåret 2021-22 kan disponere over 6,5 mio.kr. til istandsættelser. Beløbets størrelse skyldes især, at den planlagte, omfattende istandsættelse af facader, vinduer og tagryg på Sankt Annæ Gade-fløjen er udskudt fra 2021 til 2022. Det er sket dels fordi vi pga. Corona-situationen ikke kunne komme i gang som planlagt i foråret 2020, dels at vi gerne ville undgå enhver risiko for overskridelser på budget 2020-21. Hensynet til at undgå budgetoverskridelser har også bevirket, at vi har udskudt igangsættelsen af andre forestående, større arbejder, indtil vi kender prisen for arbejdet på Sankt Annæ Gade-fløjen.*

I øvrigt fortsætter den likviditetsmæssige opbygning af en *budgetbuffer* til imødegåelse af store uforudsete udgifter. Belært af erfaringen fra især de tidligere gennemførte to kloakprojekter sigtes der mod at opbygge en reserve på mindst 1 mio. kr.

Som følge af Corona-udskydelsen af generalforsamlingen fra november 2020 til august 2021 blev der i budgetåret 2020-21 *ikke* foretaget nogen form for *regulering af takster og særlige indtægter*. Derfor foreslås der med virkning fra 1. januar 2022 gennemført en stigning af *lejen for parkeringspladser* på godt 10 pct. fra 790 kr. til 870 kr. pr. måned. Begrundelsen herfor er dels at tage højde for to års pris- og lønstigninger (på ca. 4 pct.), dels at give et finansieringsbidrag til etablering af ladestandere til el-biler som foreslået i strategien for etablering af ladestandere. Desuden foreslås tilsvarende forhøjelser af *lejen for de særlige kælder- og loftspulterrum* samt for *vaskeriet*, hvor prisen for en almindelig vask – der ikke er steget igennem en længere årrække – foreslås sat op fra 15,00 kr. til 20,00 kr.

Som noget nyt foreslås også *indført en betalingsordning for brug af Motionsrummet*, der skal dække de løbende udgifter til rengøring og vedligehold samt forbedring af Motionsrummets maskiner.

### **Langsigtet strategi for vedligehold og den flerårige vedligeholdelsesplan**

I sommeren og efteråret 2019 udarbejdede arkitekt Monique Kyhl, MOLE-arkitekter, og ingeniør Henrik Larsen en omfattende vurdering af ejendommens tilstand.

Siden er arbejdet med kvalificering af behovet for indsats til vedligehold og renovering fortsat og udbygget med involvering af specialister på forskellige områder. I år er der således gennemført en nærmere vurdering af den udestående kloakering ved Sankt Annæ Gade-fløjen samt behov og løsningsmuligheder for klimasikring mod skybrud og stigende vandstand på Christianshavn. Desuden er det undersøgt, hvad der bør gøres for at imødekomme det stigende behov for elforsyning i ejendommen, herunder til ladestandere til el-biler.

I 2022 gennemføres nærmere vurderinger af, hvordan en gennemgribende istandsættelse af opgangene bør gribes an, og hvad der bør gøres for at sikre en hensigtsmæssig forsyning med bredbånd og internetadgang til de af ejendommens beboere, der ønsker det. Desuden gennemføres en nærmere vurdering af, hvad der både på kortere og længere sigt bør gøres for at vedligeholde og "fremtidssikre" ejendommens samlede VVS-infrastruktur. Endelig tager bestyrelsen en dialog med Københavns Kommune med sigte på afklaring af forventelige krav til den fremtidige affaldshåndtering.

Disse afklaringer danner grundlag for, at bestyrelsen på denne generalforsamling fremlægger en "*Langsigtet strategi for vedligeholdelse*" til generalforsamlingens beslutning.

Ud over målet om at "*holde fællesbidraget i ro*" bygger strategien på disse to hovedprincipper:

- *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 fastlægger strategien *sigtelinjer* for de *centrale indsatsområder*. Der sondres her 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.

Med strategien, den 10-årige vedligeholdelsesplan og de årlige budgetter får ikke blot bestyrelsen, men også alle ejere og beboere samt potentielle købere af lejligheder *et solidt grundlag for at vide, "hvad der er på vej" og for at foretage de nødvendige løbende prioriteringer af indsatsen*, så vi mindsker risikoen for "hovsa-problemer og -løsninger".

### **Beslutning om garagernes fremtid**

På den ordinære generalforsamling "2020" den 25. august 2021 blev der truffet en *foreløbig principbeslutning* om, at ejendommens garageanlæg skal nedrives og erstattes et nyt anlæg baseret på en stålkonstruktion med modulbaserede facadeelementer. Baggrunden herfor var som bekendt, at garagerne er i så dårlig en tilstand, at det vil være billigere at rive dem ned og genopføre helt nye garager fremfor at gennemføre en omfattende renovering, der vil kræve et nyt og ret dyrt fundament. En sådan renovering vil være helt uomgængelig, hvis garagerne, som de står nu, ikke skal forfalde.

Siden generalforsamlingen har *MOLE Arkitekter arbejdet videre med en kvalificering af den valgte løsning* for nye garager, som har været drøftet først ved et særligt møde med garageejerne og dernæst fremlagt ved et beboermøde den 11. november, hvor MOLE Arkitekter også var til stede for at gennemgå forslaget.

På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at *generalforsamlingen nu træffer endelig principbeslutning om nedrivning af garagerne samt fastlægger rammerne for opførelsen af de nye garager*.

Nedrivning og genopførelse – som formentlig kan klares på 2 måneder, da bygningen leveres i moduler (systemleverance) – vil først at skulle realiseres om 3-5 år. I den mellemliggende periode vil der være god tid til afklaring af den præcise udformning af garagerne og især facaderne, hvor der er skitseret to mulige hovedløsninger.

### **Strategi for etablering af ladestandere til el-biler**

I løbet af en overskuelig årrække – måske så hurtigt som 8-10 år – må det forventes, at el-biler og hybrid plug-in biler vil tegne sig for langt hovedparten af den danske bilpark. Det må derfor forventes, at der i de nærmeste år vil blive en *stigende efterspørgsel fra Ved Voldens beboere* efter adgang til ladestandere ved ejendommens parkeringspladser.

Skal det sikres, at ejendommens beboere – på både kort og længere sigt – får de "bedste og billigste" muligheder for opladning af el-biler, kræver det, at ejerforeningen engagerer sig heri – på linje med, hvad andre ejer- og andelsboligforeninger samt boligselskaber er i gang med.

Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen nu vedtager en *"Strategi for etablering af ladestandere til el-biler ved ejendommens parkeringspladser"*. Strategiens *mål* er, at der inden for en overskuelig årrække og i takt med udviklingen i behov og efterspørgsel etableres ladestandere til el-biler på alle ejendommens parkeringspladser på en måde, så der samtidig sikres *så lave el-priser som muligt*.

Strategien ventes realiseret i tre faser over de næste 8-12 år, idet den første fase iværksættes allerede i løbet af 2022, så snart der måtte være konkret efterspørgsel fra ejendommens beboere efter at bruge ladestandere!

### **Overgang til ny administrator og etablering af teknisk rådgivning**

Generalforsamlingen i august i år vedtog at *skifte administrator fra Newsec til CEJ Ejendomsadministration* og i den forbindelse supplere den almindelige administratørservice med en særlig *ejendomsinspektørservice* tilpasset ejerforeningens behov. Denne service skal især aflaste og supplere bestyrelsens indsats og støtte viceværten. Behovet for en sådan service er vokset i de senere år som følge af dels det stigende antal ska-

der som følge den naturlige nedslidning af den mere end 80 år gamle ejendom, dels fejl og skader i forbindelse af ombygninger af lejligheder. Med sigte på at begrænse det sidste vedtog generalforsamlingen i august også en ny *ordning til godkendelse af ombygninger*.

*Overgangen til ny administrator* sker pr. 1. januar 2022, mens den nye ejendomsinspektørservice, inkl. den nye godkendelsesordning, trådte i kraft allerede 1. september. CEJ Ejendomsadministration og bestyrelsen er nu i fuld gang med at forberede og gennemføre overgangen. Hidtil er det gået fint – men CEJ har orienteret om, at der erfaringsvis *kan* vise sig visse problemer især i forbindelse med flytningen af opkrævningerne via Betalingsservice.

### **Vores fælles faciliteter**

Som ovenstående tydeligt illustrerer, er hovedopgaven i disse år for ejerforeningen at få styr på ejendommens vedligehold inden for en given økonomisk ramme. Det bør imidlertid ikke skygge for, at det *også* er en *vigtig opgave at sikre gode fælles faciliteter til brug for beboerne* – ved løsningen af praktiske opgaver i dagligdagen og/eller som ramme for samvær med andre beboere eller gæster.

### **Haven**

Haven er den fælles facilitet, som *allerflest beboere har fornøjelse af* – blot ved at se ud ad vinduet kan man glæde sig over, at haven sammen med voldens træer og buske kan få én til at glemme, at man befinder sig midt i storbyens asfalt og trafiklarm! – Nogle beboere har også stor glæde af haven til ophold, og for børnene er haven og dens legeredskaber et særligt åndehul.

Alle har kunnet glæde sig over den fortsatte fremgang i havens vedligehold og fremtoning. Som noget særligt blev det i foråret gennemført en *omfattende beskæring af bøgehækken*, så den nu fremstår meget smukkere. Første del af en kraftig *beskæring af træerne*, som skal styrke deres *overlevelsessevne*, blev også klareret i foråret – anden del følger her i vintermånederne. Men nok så vigtigt for havens fremtoning er den stadig mere omfattende indsats af *Havegruppen*.

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

Havegruppen kan fortsat 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](mailto:eckersberg@hotmail.com) eller mobil: 30 25 08 01.

### **Vaskeri og tørrerum**

Der vil i løbet af 2022 ske en *renovering det store tørrerum 2*, hvortil der er fri adgang uden reservation. Det medtagne murværk vil blive istandsat, den gamle blæser fjernes, og der etableres en ny udsugning ved vinduet, så rummet kommer til at fremstå meget pænere, og fugtgener afhjælpes.

Samtidig foretages en gennemgang og en stadig mere *påtrængende ajourføring af reglerne* for brug af vaskeri og tørrerum. Sigtet er at gøre reglerne tydeligere og på nogle områder mere funktionelle.

*Forhøjelsen af taksterne* for brug af vaskeriet (fra 15.00 til 20.00 kroner pr. vask) baner vej for, at der – formentlig inden for 1-2 år – kan ske en fornyelse af alle vaskemaskinerne til mere moderne og driftssikre.

### **Motionsrummet**

Motionsrummet har jo i flere omgange været ramt af Corona-restriktioner – enten med fuldstændig nedlukning eller med væsentlige restriktioner i brugen.

Når rummet – formentlig en gang i begyndelsen af det nye år – igen kan bruges på normal vis, vil bestyrelsen *indkalde motionsrummets brugere og interesserede til et møde*, hvor man kan drøfte, *hvorledes*

*Motionsrummet skal videreudvikles og drives fremover.* Herunder lægges der op til, at man drøfter hvorledes der kan udformes en *betalingsordning*, der skal dække de løbende udgifter til rengøring og vedligehold samt udgifter til evt. forbedring af Motionsrummets redskaber.

### **Cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted**

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

Bestyrelsen vil derfor – endnu en gang – *stærkt 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. Evt. interesserede kan blot kontakte et medlem af bestyrelsen eller sende en mail til: *bestyrelsen@vedvolden.dk* .

### **Fælleslokalet i kælderens**

Fælleslokalet har jo også i flere omgange og på forskellig vis været *ramt af Corona-restriktioner*. Bestyrelsen ser frem til, at vi atter vil kunne tage Fælleslokalet i fuldt brug, så mange flere af ejendommens beboere igen kan få glæde af rummet.

For at afhjælpe en gene, som altid har eksisteret ved brug af rummet, vil der i løbet af vinteren ske en væsentlig *forbedring af den dårlige akustik* i lokalet via opsætning af lyddæmpende plader i loftet.

### **Ejendommens service og renholdelse**

I dag har mange, selv større ejendomme, ikke nogen *viceværtfunktion* med en vicevært, der er til stede på ejendommen en stor del dagen – simpelthen fordi man finder det for dyrt. Det er bestyrelsens indtryk, at ejendommens beboere generelt sætter stor pris på, at vi har en sådan funktion og viderefører den.

I det forgangne år har bestyrelsen *prioriteret* trinvis forbedringer af *ejendommens renholdelse og ryddelighed*. Denne prioritering vil blive fortsat i den kommende år.

*Stor tak* til vicevært Dennis Nordin og afløser Kenneth Petersen fra "Fejekosten" for deres *altid engagerede indsats og gode service!*

### **Beboerinformation og -dialog**

Ud over *Nyhedsbrevet*, er hjemmesiden *www.vedvolden.dk* jo et centralt element i ejerforeningens information af ejere og beboere i ejendommen. Som bekendt løb vi sidst på året 2020 ind i en gang værre "*hjemmesiderod*", da vores administrator Newsec – uden at orientere bestyrelsen – havde aftalt med firmaet Probedo, der leverer hjemmesiden, at der skulle ske en opgradering til en helt ny hjemmeside. Dette rod er endnu ikke kommet i orden.

Administratorskiftet fra Newsec til CEJ Ejendomsadministration giver i sig selv anledning til at *revurdere og forbedre hele it-understøttelsen af ejendommens administration og beboerinformationen*. Men vi kommer hen på vinteren eller foråret, før der for alvor sker forbedringer på denne front, herunder hjemmesiden.

Corona'en har jo som bekendt begrænset – og i perioder reelt umuliggjort – den *direkte dialog mellem beboere indbyrdes og med bestyrelsen* om ejendommens anliggender ikke blot ved generalforsamlinger, men også ved særlige *beboermøder*. I eftersommeren har vi dog kunnet komme i gang igen. Men der skulle også på dette felt gerne blive meget lysere tider i det nye år!