

Årsberetning 2021-22

Til generalforsamlingen 30. november 2022

Et "rædselsår" – og hårde prioriteringer

Mens vi stadig levede under den sidste omgang af Corona-restriktioner, så vi begyndelsen til det, der senere skulle vise sig at blive et "rædselsår" for ejerforeningen og bestyrelsen. Elementerne heri har været disse:

- *Overophedning af byggebranchen:* I løbet af især sidste halvdel af 2021 blev det klart, at byggebranchen var kommet ind i en accelererende overophedning med stigende priser og leveringsvanskeligheder på både materialer og arbejdskraft samt – på nogle områder – vanskeligheder ved overhovedet af få leverandører til at afgive tilbud! Budgetskønnene for ejerforeningens planlagte projekter måtte revideres opad, og bestyrelsen overvejede, om især det store projekt med istandsættelse af Sankt Annæ Gade-fløjen skulle udskydes et år, så vi måske kunne komme forbi overophedningen.
- *Nedfaldstruende tagsten:* Bestyrelsen var imidlertid tilbageholdende med at udskyde projektet i lyset af flere stormnedfald af tagsten. Der blev derfor i marts måned gennemført en omfattende fotodokumenteret inspektion af taget fra lift. Inspektionen viste bl.a., at et betydeligt antal rygningssten var i en så dårlig stand, at de skulle istandsættes inden for 1-2 år – mest påtrængende på Sankt Annæ Gade-fløjen. En udskydelse af istandsættelserne ville indebære en væsentlig – og for bestyrelsen uacceptabel – risiko for, at tagsten kunne falde ned og skade personer. Enhver tanke om at udskyde istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen for at opnå lavere priser måtte derfor dropes.
- *En hovedentreprenør med leveringsvanskeligheder:* Bestyrelsen besluttede derfor – også efter anbefaling fra vores rådgivere MOLE Arkitekter – at fortsætte med det allerede igangsatte udbud af istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen. I forbindelse med indgåelsen af kontrakt med den hovedentreprenør, der var både bedst og billigst – Stenklint A/S – viste det sig, at en række nøglemedarbejdere var på vej til at forlade firmaet. Men da firmaet tidligere i forbindelse med reoveringen af ejendommens fire gavle havde leveret fuldt tilfredsstillende både mht. kvalitet, pris og tid, valgte bestyrelsen at fortsætte som planlagt. Senere viste det sig så imidlertid, at Stenklint kom ud i en række leveringsvanskeligheder: Ikke blot blev påbegyndelsen af murerarbejdet i forbindelse med projektstart stærkt forsinket. Sidenhen viste det sig også, at underleverandørerne af dels skumfugning omkring vinduer, dels gennemgang og istandsættelse af vinduer ikke var i stand til at levere den nødvendige indsats. Vinduesgennemgangen, der ikke nødvendigvis kræver stillads, blev derfor udskudt, mens det lykkedes at finde andre leverandører til fugningen omkring vinduerne.
- *En uventet kraftig inflation:* Efteråret viste, at en i mange år hidtil uset høj inflation var godt i gang. Det betød en dobbelt klemme for ejerforeningen: Ikke blot skulle vi imødesee stigende udgifter, men ejerne ville også komme under et økonomisk pres, hvorfor en stærk stigning i fællesbidrag ville være problematisk.
- *Reduceret kapacitet i bestyrelsen:* Oven i alt dette skete der så det, at to bestyrelsesmedlemmer blev berørt af alvorlig sygdom med det resultat, at de for en periode på flere måneder reelt måtte trække sig fra bestyrelsesarbejdet. Det reducerede selvsagt bestyrelsens kapacitet til at håndtere den ledelsesopgave, som de mange ovenfor nævnte påtrængende problemer affødte. Den manglende kapacitet betød især udskydelse af løsningen af en række opgaver, som primært krævede bestyrelsesindsats uden, at de ville trække større udgifter.

Ud af dette forløb *udkrystalliserede der sig denne strategi, som bestyrelsen besluttede at prioritere og handle efter:*

- *Alle udgifts- eller tidskrævende opgaver, der kan udskydes til næste år, udskydes:* Det betød, at ikke blot store udgiftskrævende opgaver, som forbedring af el-infrastrukturen, men også mindre udgiftskrævende opgaver som f.eks. istandsættelsen af det store fælles tørrerum 2, forbedring af akustik Fælleslokalet, istandsættelse af et antal opgange og afklaringen af stærkt generende røggener fra én lejlighed til en anden blev udskudt. Desuden blev det besluttet af udskyde afklaringen af altansagen, som ville kræve en betydelig bestyrelsesindsats for at forberede en kommende 5-års gennemgang og en evt. sag mod hovedentreprenør og rådgiver (se nærmere i årsberetningen til generalforsamling "2020" afholdt 25. august 2021 samt i årsberetningen for forenings året 2019-20). Endelig udskød bestyrelsen en række projekter, der måske ikke krævede de store udgifter, men derimod megen bestyrelsestid. Det gjaldt således: Etableringen af en ny hjemmeside, en tidskrævende, men lovnødvendig ajourføring af ejerforeningens tinglyste vedtægter samt ajourføring af reglerne for brug af vaskeri og tørrerum, ajourføring og yderligere digitalisering af parkeringsordningen samt et møde med lokalpolitiet om forskellige forhold af betydning for ejendommen.
- *Prioriteringen af foreningens økonomiske midler til istandsættelse sker ud fra to kriterier:*
 - *risiko for væsentlige skader på mennesker eller ejendom, hvis projektet ikke gennemføres hurtigst muligt*
 - *optimal udnyttelse af store udgifter til stillads og byggeplads (aktuelt Sankt Annæ Gade-fløjen), så alle opgaver, der kræver stillads gennemføres mens, der er stillads oppe.*
- *Undgå uvarslede og ubehagelige regninger til ejerne, som i forvejen belastes af inflationen.* Således besluttede bestyrelsen at foreslå generalforsamlingen, at vi – i denne omgang – ikke holder trit med inflationen, men tværtimod kun lader fællesbidraget stige med de tidligere vedtagne 3 pct.

Bestyrelsen håber på forståelse for den strategi, der er lagt for her-og-nu at tackle problemerne – og for de heraf følgende konkrete hårde prioriteringer.

Bestyrelsen vil så i løbet af 2023 søge en nærmere afklaring således, at der på den ordinære generalforsamling i november 2023 kan forelægges en ajourført strategi for vedligehold og en dermed sammenhængende vedligeholdelsesplan og -budget – samt et forslag til, hvordan fællesbidragene skal udvikle sig i de kommende år.

Istandsættelse og vedligehold

Istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen

Tagsten, murværk og fuger

Istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen er nu næsten afsluttet. Som bekendt er projektet blevet forsinket, og i flere omgange er udsendte varslinger til beboerne om iværksættelse af arbejde, herunder især i pulterrum, der skulle ryddes, ikke blevet overholdt fra entreprenøren Stenklints side.

Trods disse problemer er vi ved at nå i mål med alle de bestilte arbejder bortset fra vinduerne: Overliggerne på tagryggen, der blev vurderet til at udgøre alvorlig fare for liv og ejendom, er udskiftet eller sat forsvarligt fast, løse tagsten er fastgjort, manglende fuger i murværket er retableret, og vi har fået udskiftet fugerne omkring vinduer og altandøre, ligesom "hætterne" (fra aftrækskanaler) på taget er renoveret, og de mange små vinduer i taget er istandsat. Nedløbene fra tagrenden til de indvendige faldstammer er blevet sat i stand de steder, hvor det endnu ikke er sket. Endelig er der – efter forslag fra Center for Bygningsbevaring i Raadvad, der har vurderet tilstanden af ejendommens tag – opsat bindere på hver anden tagsten indvendigt på hele taget. Det vil efter centerets vurdering indebære en væsentlig levetidsforlængelse af

taget, så en større renovering med etablering af undertag formentlig kan vente 15-20 år – forudsat at tagets tilstand tjekkes regelmæssigt og evt. skader udbedres.

I den afsluttende fase af istandsættelsesprojektet er der desværre konstateret *tre skader*, som også skal udbedres nu, mens der stadig er stillads oppe.

I *opgang 13* har der på *to etager* vist sig *rust i de svære stålbjælker, der bærer hjørnet ud mod volden og gården*. Stålbjælkerne på *alle* etager skal derfor nu kontrolleres, og alle skader skal udbedres. Stålbjælkerne er meget kraftige, så der skulle ikke være nogen som helst fare for bygningen, men de angrebne stålbjælker skal renses og behandles, så der ikke sker yderligere nedbrydning.

Det har desuden vist sig, at *tagrenden på gårdsiden* var i så dårlig stand, at den har måttet udskiftes.

Endelig har det vist sig, at den nederste række af tagsten lige over tagrenden ligger delvis løs og skal gøres fast. Arbejdet er ikke en del af det udbudte projekt, så det giver en betydelig ekstraudgift og forsinkelse formentlig nedtagning af stilladset.

Bestyrelsen er *meget taknemmelig for den store tålmodighed og beredvillighed, som beboerne i Sankt Annæ Gade-fløjen har vist til at indrette sig efter skiftende planer* som følge af Stenklints forsinkelser og ændrede meldinger om arbejde på stilladset samt især rydning og tilgængelighed af pulterrum.

Vinduer

I begyndelsen af 00'erne blev det efter behandling på flere på hinanden følgende generalforsamlinger besluttet, at de oprindelige vinduer med forsatsvinduer af kernetræ, skulle udskiftes med nye vinduer med termoruder og pulverlakeret metaldækning på ydersiden.

Da vinduerne ikke har været gennemgået systematisk i snart tyve år, ville det være naturligt at få det gjort i Sankt Annæ Gade-fløjen, mens der var stillads oppe. Men for at få et overblik over vinduernes tilstand, inden der blev givet grønt lys for en generel gennemgang, blev der i august lavet en "testgennemgang" af vinduerne i opgang 11. Gennemgangen viste, at vinduerne generelt er i god stand, men at enkelte håndtag skal udskiftes, da de ikke kan repareres. Desuden er der behov for, at alle vinduerne gennemgås, låsemekanismer smøres og evt. særlige skader udbedres. Da der ikke længere kan skaffes reservedele, skal nye håndtag først produceres, før en gennemgang kan iværksættes. Hertil kommer, at testgennemgangen viste, at en almindelig gennemgang godt kan gennemføres uden stillads. I enkelte tilfælde, hvor der er behov for udskiftning eller særlig reparation af vinduer, kan det være nødvendigt at arbejde fra en lift.

Bestyrelsen besluttede derfor – også af økonomiske grunde – at udsætte den generelle gennemgang af vinduerne. Bestyrelsen forventer, at der i 2023 kan skabes klarhed over, hvordan og hvornår gennemgangen af vinduerne skal gennemføres.

Sikring af taget i Prinsessegade- og Torvegadefløjen

Som nævnt indledningsvis viste den gennemførte lift-inspektion af ejendommens tage, at det ville være nødvendigt ikke blot at istandsætte tagryggen i Sankt Annæ Gade-fløjen i indværende år, men at tagryggen i Prinsessegade- og Torvegadefløjen skal istandsættes senest i løbet af 2023.

Heldigvis har det vist sig muligt at gennemføre sikringen af tagryggene i de to resterende fløje *uden* at skulle opstille et *meget dyrt stillads*, men via lift, idet den fornødne sikkerhed mod nedfald etableres via et særligt net, der opsættes ud for tagrenderne. Se nærmere omtale i Nyhedsbrevet (15. juli og 26. september 2022).

Kloakrenovering og skybrudssikring

På generalforsamlingen i november 2021 blev der besluttet en renovering og skybrudssikring af kloakkerne i Sankt Annæ Gade-fløjen. I stedet for at gennemføre en pletrenovering af de mest nødlidende steder på ledningsnettet som oprindeligt planlagt, besluttede bestyrelsen efter forslag fra vores rådgivende ingeniør

Tobias Brouwers fra Silberg Ingeniører at gennemføre en *komplet strømpeføring af kloakkerne under Sankt Annæ Gade fløjen*. Det skyldes, at et kloaksammenbrud under bygningen vil være meget dyrere at reparere end en skade ude på gårdspladsen. Projektet omfattede også en *skybrudssikring med installation af højt vandlukker* i alle de afløb i kældrene i de tre fløje, der endnu ikke er udstyret hermed.

Vi har ikke i øjeblikket økonomiske midler til at gennemføre den *resterende renovering af kloaksystemet i Sankt Annæ Gade-fløjen* med bl.a. separation af afløb af overfladevand og afløb fra lejlighederne, som vi gjorde ved Torvegade- og Prinsessegadefløjen for nogle år siden. Det må forventes, at der *kan* ske mindre eller større sammenbrud af de gamle kloakrør i gården under asfalten, men det vil være væsentlig billigere at udbedre her, end sammenbrud under bygningen.

Efter udbud blev der indgået kontrakt med entreprenørfirmaet "Faunus" om arbejdet, der – i modsætning til istandsættelsen af tag, murværk og vinduer i Sankt Annæ Gade-fløjen – er *forløbet for billedligt efter planerne og med kun få og overskuelige supplement og ændringer*. Desuden er projektet – i modsætning til det store kloakprojekt for nogle år siden – gennemført med forholdsvis få praktiske gener for beboerne.

Forbedring af driftspålideligheden i elevatorerne

Mens *langt hovedparten* af elevatorerne kører med en *god og tilfredsstillende driftspålidelighed*, er der stadig *problemer med en håndfuld elevatorer*.

Desværre er det ikke længere muligt at skaffe reservedele til styresystemerne i flere af de ældre elevatorer. For at undgå, at en elevator går i stykker, uden at den kan repareres forholdsvis hurtigt, er bestyrelsen derfor indstillet på at tage fat på en systematisk udskiftning af styresystemerne i elevatorerne.

Bestyrelsen har bedt elevatorfirmaet Elecom om at udarbejde en plan for udskiftning af styresystemerne, og der er i vedligeholdelsesplanen indarbejdet midler i budgettet til at udskifte styresystemet i tre elevatorer i 2023. Det forventes, at opgraderingen kan strækkes over en årrække, fordi reservedele fra de elevatorer, der opgraderes, kan bruges til at holde de øvrige kørende, indtil alle har fået nye styresystemer.

Etablering af ladestandere til el-biler

På generalforsamlingen i november 2021 blev der vedtaget en *strategi for etablering af ladestandere til el-biler* ved ejendommens parkeringspladser.

Efter strategien var det planen, at der i løbet af 2022 skulle etableres de første ladestandere på ejendommen.

Bestyrelsen har været i kontakt med den håndfuld ejere af el-biler, der i øjeblikket er i ejendommen. *Noget overraskende har det vist sig, at der ikke er noget her-og-nu behov for ladestandere!* – Det skyldes to forhold: For det første, at de to største leverandører (E.ON og Clever) nu har et pænt antal ladestandere let tilgængeligt nabolaget i Sankt Annæ Gade og Mikkel Vibes Gade. For det andet har leverandørerne indtil nu kørt en abonnementspolitik med såkaldt "Flat Rate", hvor man månedligt betaler et fast beløb, uanset hvor meget el man bruger. Herved har der ikke været noget økonomisk grundlag for at etablere "vores egne" ladestandere med betaling efter forbrug i ejendommens regi.

Som følge af de stærkt stigende el-priser er denne "Flat Rate" abonnementspolitik nu under ændring, og *bestyrelsen vil tage spørgsmålet op igen i det nye år* og indhente en markedsvurdering fra vores rådgivende el-ingeniør. Afhængigt af resultatet heraf vil ejendommens el-bil ejere og andre interesserede blive indkaldt til et møde om videre skridt.

Økonomi: Status og forslag for det kommende år

Foreningens økonomiske status

Det regnskab, der forelægges generalforsamlingen, viser et meget stort overskud alene fordi betalingerne i projektet med istandsættelse af Sankt Annæ Gade-fløjen og kloakreoveringen for en stor del falder i årets 4. kvartal, der jo er det nye regnskabsårs 1. kvartal.

I øvrigt afspejler regnskabet, at vi som følge af de ovenfor beskrevne "hårde prioriteringer" er blevet forskånet for store uforudsete udgifter, hvortil kommer, at den løbende vedligeholdelse ligger under budget, primært som følge af, at nogle større arbejder er forsinket, da vores håndværkere har måttet prioritere mellem de hastende opgaver og opgaver, der kan skubbes.

Ejerforeningen går derfor *ind i det nye regnskabsår med en sund økonomi og med en passende opsparing til kommende vedligeholdelsesopgaver.*

Fællesbidrag

Som nævnt indledningsvis, og som det fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen, foreslår bestyrelsen, at fællesbidraget i regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 *ikke hæves yderligere ud over de 3 pct.*, der efter beslutning på sidste års generalforsamling allerede er opkrævet à conto fra 1. oktober. Det sker for ikke at belaste ejernes økonomi yderligere i den aktuelle situation med høj inflation.

Samtidig foreslås det, at *takster for leje af p-pladser og særlige, ekstra pulterum fortsætter uændret.* Kun for vaskeriet, der jo skal "hvile i sig selv", sker der takststigninger (se nærmere nedenfor om vaskeriet).

Da inflationen i år kan skønnes til en størrelsesorden af 9-10 pct., betyder denne "fastfrysning" af indtægterne, at *vi kommer bagud med at tilvejebringe økonomiske midler til de langsigtede store vedligeholdelsesopgaver* – formentlig i en størrelsesorden på omkring 700.000 kr. Men der vil være tilstrækkelige midler på kort sigt til det planlagte vedligehold, idet vi samtidig må holde igen med nye vedligeholds- og forbedringsprojekter.

Bestyrelsens beslutning om at fastholde en uændret stigning i fællesbidrag på 3 pct. blev truffet før vi kendte til de nye ekstraopgaver på Sankt Annæ Gade-fløjen og nye regler om aflæsning af varmemålerne, som yderligere vil bidrage til at reducere vores opsparing til store planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen vil på den *ordinære generalforsamling i november 2023* vende tilbage med forslag til, hvordan *vedligeholdsefterslæbet* skal håndteres.

Vedligeholdelsesplanen

Den vedligeholdelsesplan, der er fremsendt til behandling på generalforsamlingen, er ajourført i lyset af den ovenfor beskrevne strategi og de projekter, der nu er ved at være gennemført og erfaringerne herfra.

For at kunne fastholde den stramme økonomistyring er bestyrelsen indstillet på, at gå forsigtig frem således, at der ikke straks gives grønt lys for at iværksætte alle de planlagte projekter. I stedet iværksættes projekterne trinvis i takt med, at der er skab rimelig sikkerhed for, at allerede iværksatte projekter kører efter planen og inden for budget.

Der kan også – som det har været tilfældet i det forgangne regnskabsår – vise sig behov for, at bestyrelsen gennemfører en væsentlig omprioritering med udskydelse af (del)projekter for at sikre overholdelse af budgettet.

Mere systematisk opfølgning på energiforbruget i ejendommen

I begyndelsen af året iværksatte CEJ Teknik efter aftale med bestyrelsen og i samarbejde med viceværten en *systematisk registrering af ejendommens samlede energiforbrug i form af varme samt el og gas* (de sidstnævnte dog kun ejerforeningens forbrug). Sigtet hermed er dels af kunne fange evt. "problematiske"

udsving, dels at *benchmarke* i forhold til forbruget i et større antal af de øvrige ejendomme, som CEJ administrerer. De første resultater heraf forventes at foreligge i begyndelsen af 2023.

Som omtalt i Nyhedsbrevet (25. november 2022) er de gældende regler fra 2020 om fjernaflæsning af varme- og vandmålere er blevet skærpet. De enkelte beboere skal derfor nu have en *månedlig orientering om forbruget*, og de skal have *online adgang til at følge forbruget løbende*.

Bestyrelsen har givet grønt lys for, at vores administrator CEJ Ejendomsadministration indgår en aftale med Brunata, der varetager vores *varmeaflysning og -regnskab*, om, at den nye ordning iværksættes hurtigst muligt.

Også efter de nye regler har gamle ejendomme dispensation for opsætning af *vandforbrugsmålere* (koldt og varmt vand), fordi omkostningen ved opsætning af målere vil overstige den besparelse, der forventes at kunne opnås ved målere. Derfor får reglerne først betydning for os, når vi om nogle år alligevel skal udskifte stigstrengene til forsyning med koldt og varmt vand. I den forbindelse vil der kunne skabes en bedre økonomi ved at opsætte vandmålere.

Administratorskifte og cyberangreb skabte problemer

Som de enkelte ejere har kunnet konstatere i praksis og som nærmere omtalt i Nyhedsbrevet (29. december 2021 og 31. januar 2022) gav administratorskiftet fra Newsec til CEJ Ejendomsadministration desværre anledning til en række praktiske *overgangsproblemer*.

Senere på året blev CEJ så ydermere udsat for et *cyberangreb*, som i en periode lagde en række af CEJ's centrale administrationssystemer ned (se Nyhedsbrevet 26. september 2022).

Hovedparten af problemerne er nu løst, og bestyrelsen forventer, at det hele falder på plads i begyndelsen af det nye år.

Ajourføring af kontaktoplysninger og udsendelser til ejerne

Pudsigt nok er der igennem årene aldrig sket en systematisk registrering hos ejendommens administrator af *kontaktoplysninger i form af telefon og mailadresse for alle ejendommens ejere og evt. fremlejebeboere*. Selvom oplysningerne foreligger for en meget stor del, er der betydelige "huller", som i stigende grad volder problemer, når viceværten eller bestyrelsen i akutte tilfælde skal have kontakt med en ejer eller fremlejerbeboer.

Der vil derfor i det kommende år blive gennemført en systematisk indsamling og registrering af de manglende kontaktoplysninger.

I den forbindelse vil vejen også blive banet til *en mere systematisk digital distribution* af materiale af forskellig art med reduktion af mængden af papirudsendelser – dog således at den enkelte kan anmode, om at man i tilfælde af distribution af en større mængde materiale (f.eks. materiale til generalforsamlinger), også får det tilsendt i papirform.

Ejendommens fælles faciliteter

Haven

Trods den stramme økonomi har bestyrelsen prioriteret at gennemføres den planlagte store beskæring af de to store træer samt den sædvanlige beskæring af hække og buske.

Endnu en gang er der grund til at rette en stor tak til *Havegruppen* for en standhaftig indsats i havens vedligehold, så den fremtræder indbydende for havens brugere – og som et smukt syn set fra lejlighederne!

Vaskeri og tørrerum

Som nævnt er vaskeriet og tørrerummet desværre et af de områder, hvor bestyrelsen har fundet det nødvendigt at prioritere en udskydelse af indsatsen af dels istandsættelsen af det store tørrerum 2, dels en ajourføring af reglerne for brugen af rummene. Vi håber, at der kan ske noget på begge områder i 2023.

Derimod har det ikke kunnet vente med en *ajourføring af taksterne for brug af vaskeriet på grund af de stærkt stigende priser på el og gas*. Sidstnævnte bruges til opvarmning af tørretumblerne. Prisstigningerne, der træder i kraft pr. 1. januar 2023, bliver disse:

- Vask stiger fra 20 kr. til 25 kr.
- Tørretumbler stiger fra 5 kr. til 10 kr.
- Strygerulle stiger fra 5 kr. til 10 kr.

Centrifugen koster uændret 1 kr.

Motionsrummet

Efter Corona-nedlukninger og -restriktioner er der nu igen *god brug af Motionsrummet*.

Bestyrelsen havde som bekendt i det forgangne år regnet med at kunne indkalde motionsrummets brugere og interesserede til et *møde*, hvor man skulle drøfte, *hvorledes rummet skal videreudvikles og drives*. Også dette har måttet udskydes, men vi forventer at mødet kan afholdes i løbet af foråret 2023.

Cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted

Der er fortsat en vis brug af cykelværkstedet, hvorimod hobbyrummet og snedkerværkstedet kun bruges i ret begrænset omfang. På det sidste har en enkelt dedikeret bruger taget sig af oprydning og orden i cykelværksted og snedkerværksted. Stor tak for det!

Bestyrelsen vil fortsat 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

Som nævnte måtte vi af økonomiske grunde *udsætte opsætningen af lyddæmpende plader i loftet*, så den dårlige akustik i lokalet kunne afhjælpes. Også dette håber bestyrelsen at kunne få på plads i det kommende år, så rummet bliver mere anvendeligt til forsamlinger på mere en blot en håndfuld personer.

Én "utilsigtet" forbedring af Fælleslokalet er der dog sket: I forbindelse med kloakreoveringen og strømpeforingen af kloakkerne under Sankt Annæ Gade-fløjen, viste det sig desværre nødvendigt at grave gulvet i lokalet op, og der blev efterfølgende lagt nyt linoleum på i Fælleslokalet og det tilstødende køkken samt mellemgangen.

Vicevært-service

Ejendommen har – aktuelt ved vicevært Dennis Nordin – en *vicevært service, som er mere udbygget end mange andre tilsvarende ejendomme*, hvor beboerne selv må håndtere en række praktiske problemer.

Siden sommeren har Dennis Nordin *desuden ydet en meget stor og tidskrævende indsats ved på det praktiske plan at "servicere" de to store hold af håndværkere, vi har haft samtidig* i forbindelse med istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen og kloakreoveringen. Dennis har også ydet en særdeles nyttig indsats ved at deltage i de faste byggemøder i projekterne og på den måde medvirke i den praktiske koordination.

Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til både Dennis og vicevært afløser Kenneth Petersen fra "Fejekosten" for deres altid engagerede indsats for ejendommen og dens beboere!

Fælles beboerarrangementer

Efter de sidste par års Corona-aflysninger og -reduktioner af de traditionelle fælles beboerarrangementer, er det desværre ikke lykkedes at få tilstrækkeligt gang i dem igen.

Vi har således hverken haft den traditionelle *fastelavns-tøndeslagning* for børn eller *sommerfesten*. Vi fik dog i weekenden en *juletræstænding* med varm gløgg og cacao samt småkager og sang omkring træet!

Bestyrelsen vil opfordre interesserede beboere til at melde sig til at gå ind i et *arrangements-udvalg* (tidligere "festudvalget"), som i samarbejde med bestyrelsen kan forestå og måske forny disse arrangementer.

Beboerinformation og -dialog samt beboerindsats

Ud over *Nyhedsbrevet* har *hjemmesiden* www.vedvolden.dk jo traditionelt været et centralt element i ejerforeningens information af ejere og beboere i ejendomme. Desværre har der ikke været kræfter til at gå ind i den reetablering af hjemmesiden, som blev nødvendiggjort, da vi i forbindelse med administratorskiftet fra Newsec til CEJ Ejendomsadministration uden varsel blev "hægtet af" den hjemmeside, som vi igennem en årrække har fået leveret fra firmaet Prosedo. Også dette håber og forventer bestyrelsen at få på plads igen i løbet af det kommende år.

En reetablering af hjemmesiden vil også understøtte en mere systematisk *dialog mellem bestyrelsen og ejere / beboere* om ejendommens anliggender. Manglen på en hjemmeside eller brug af sociale medier i relation til ejerforeningen forhindrer dog heldigvis ikke ejere og beboere i at stille spørgsmål eller fremføre synspunkter via mail til bestyrelsen eller – endnu enklere – når vi møder hinanden i gården, vaskeriet eller andetsteds i ejendommen. Disse enkle løbende dialoger og meningstilkendegivelser er guld værd for bestyrelsen!

Som det forgangne år så tydeligt har vist, er der på vidt forskellige områder brug for en *væsentligt øget indsats i ejerforeningens regi*. Bestyrelsen vil derfor stærkt *opfordre til, at interesserede beboere melder sig til at bistå*. Det kan som ovenfor nævnt være praktisk indsats med beboerarrangementer samt drift og videreudvikling af Motionsrummet og værkstederne (cykel, snedker og hobbyrum). Havegruppen kunne formentlig også godt bruge en hånd mere en gang imellem, og i forbindelse med de større istandsættelsesprojekter vil bestyrelsen og viceværten også kunne have behov for bistand til f.eks. at organisere adgang til pulterrum.