

Årsberetning 2022-23

Til generalforsamlingen 29. november 2023

Fra rædselsår til forbedringsår

I årsberetningen til generalforsamlingen i november sidste år betegnede bestyrelsen det forgangne år som et "rædselsår" for ejerforeningen: Overophedning af byggebranchen med priser, der steg endnu mere end den stærkt stigende generelle inflation, en hovedentreprenør, der ikke kunne levere det aftalte til tiden ved istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen og nedfaldende tagsten, der krævede akut sikring af taget også på Torvegade- og Prinsessegade-fløjen.

På denne baggrund foreslog bestyrelsen generalforsamlingen at fortsætte den kraftige opbremsning af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsprojekter samtidig med, at der blev lagt et loft på 3 pct. over udviklingen i de enkelte ejeres fællesbidrag. Herved blev budgetprincippet om, at fællesbidragene skal følge prisudviklingen, fraveget. Formålet var at give et beskedent bidrag til at lempe inflationspresset for ejerne.

Efterfølgende viste det sig dog, at prisstigningerne ikke udviklede sig så voldsomt, som man kunne frygte. Da ejerforeningen samtidig har haft held med at få leveringsdygtige håndværkere til en fornuftig pris, har foreningsåret 2022-23 vist sig at blive et "sikringsår". Således er den forsinkede istandsættelse af Sankt Annæ Gade-fløjens tag og facader færdiggjort, den påtrængende sikring af taget på Torvegade- og Prinsessegade-fløjen er gennemført, og kloakkerne under Sankt Annæ Gade-fløjen er blevet sikret samtidig med, at der har vist sig budgetmæssig plads til både alle nødvendige reparationer og til at gennemføre en istandsættelse af indgangspartierne i opgangene 11-13.

For det kommende år kan vi så omsider se frem til et "forbedringsår". Således foreslår bestyrelsen, at vi *genoptager realiseringen af planlagte, væsentlige istandsættelser og forbedringer* samt nogle *centrale strategiafklaringer* for de følgende års indsats.

I forlængelse af en ajourføring af ejendommens *langsigtede strategi for vedligeholdelse* på denne generalforsamling foreslås det således, at der i det kommende år sker afklaring af *to centrale spørgsmål* for ejendommens videre vedligehold: En *strategi for istandsættelse af de fejludførte afløb fra altanerne med betonbrøstning på Torvegade- og Prinsessegade-fløjen* samt en *strategi for ejendommens fremtidige VVS-infrastruktur*, herunder de fremtidige føringsveje af stigrør til brugsvand samt faldstammer.

Desuden lægger bestyrelsen op til flere *forbedringer af ejendommens service og faciliteter* samt en *øget involvering af beboerne* heri.

Viceværtsituationen med først Dennis Nordins lange sygefravær og dernæst ansættelsen af en ny vicevært kombineret med det akutte arbejde med sikring af taget på Torvegade- og Prinsessegade-fløjen har desværre trukket alt for meget på bestyrelsens ressourcer med det resultat, at *væsentlige afklaringsopgaver har måttet udskydes* til næste år. Det gælder især de ovenfor nævnte strategiafklaringer af altanproblemerne og VVS-infrastrukturen samt udarbejdelsen af forslag til nye vedtægter.

De gennemførte istandsættelser og forbedringer

De istandsættelser og forbedringer, som vi kan glæde os over er gennemført, er disse:

- Den omfattende *sikring af Torvegade- og Prinsessegade fløjens tagryg og gennemgang af hele taget* indvendigt med opsætning af bindere på hver anden tagsten samt udbedring overalt, hvor der er faldet mørtel ud. – Herefter skulle hele ejendommen være sikret i rimelig grad mod stormskader med

nedfaldende tagsten. Hele gennemgangen blev udført af murerfirmaet Andersen & Skov, som leverede et glimrende arbejde.

- Den mere omfattende *istandsættelse af Sankt Annæ Gadefløj*, som også omfattede gennemgang af hele murværket samt taget udvendigt, blev omsider afsluttet.
- I forlængelse af gennemgangen af alle loftsrummene i Torvegade- og Prinsessegade-fløjen påtog firmaet Skov & Andersen sig også at udbedre de mange pulterrumsdøre, der hang og ”skurede” mod loftsgulvet eller på anden måde var beskadiget. Det gennemførte de så effektivt, at vi også fik dem til at udbedre alle beskadigede pulterrumsdøre på loftet i Sankt Annæ Gadefløj samt alle kælderpulterrum. – En af den slags forbedringer ”i småtingsafdelingen”, som er økonomisk overkommelig og til stor glæde, for de beboere, der har været generet heraf igennem mange år.
- *Kloakrørene under Sankt Annæ Gade-fløjen er sikret* med strømpeforing, og flere brønde med skader er istandsat. – Herved skulle de største risici for stærkt problematiske kloakskader være væsentligt reduceret.
- *De løbende forbedringer af elevatorerne* er fortsat med dels installation i alle elevatorer af *nyt alarmsystem* med mulighed for tovejskommunikation med alarmcentralen, dels *renovering* af elevatorerne i opgang 5 og 6 med *installation af nyt digitalt styresystem*. – Det nye system viste sig desværre give en række ”børnesygdomme”, som det har taget lovlig lang tid at komme over. Men nu ser det ud til at komme på plads, og læringen herfra overføres til den netop renoverede elevator i opgang 13.
- Endelig fik vi taget fat på *istandsættelsen af indgangspartier (hall'en) op til 1. sal samt gadedøre* i opgangene 11-13. Her er farvesætningen nu ført tilbage til den originale fra 1939!

Strategiske afklaringer om vedligehold og udvikling

Ajourføring af den langsigtede strategi for vedligehold

På generalforsamlingen i november 2021 blev der for første gang i ejendommens historie vedtaget en strategi for ejendommens vedligehold, som rækker 10-15 år frem, og som fastlægger løsningsretninger på alle centrale områder. Holdbarheden af strategiens grundprincipper og hovedelementer er kun blevet bekræftet af udviklingen i de forgangne to år.

Men der er grund til allerede nu at ajourføre og tydeliggøre strategiens tidsmæssige dimension og sammenhængene mellem de forskellige elementer, ligesom der er grundlag for at ajourføre og præcisere flere af elementerne. Formålet med allerede nu at ajourføre strategien er at sikre, at den til enhver tid giver det bedst muligt dækkende fremtidsperspektiv som en referenceramme for ejerforeningens løbende beslutninger.

Bestyrelsen har derfor til denne generalforsamling udarbejdet et forslag til ajourføring af strategien på nogle centrale områder.

Blandt de nye elementer skal fremhæves udarbejdelsen af et oplæg om ”*Udviklingsperspektiver for haven*”, som kan danne udgangspunkt for vores kommende fælles overvejelser om haveanlæggets videre udvikling.

Nedrivningen og genopførelsen af garagerne og de dermed sammenhængende terrænændringer samt behovet for klimasikring giver en naturlig anledning til at overveje videreudviklingen af haveanlægget. Sigtet bør være, at hele anlægget i endnu højere grad end nu skal kunne imødekomme en bred vifte af behov spændende over beboernes ønsker om et smukt og grønt syn fra vinduer og altaner, et rart sted at opholde sig og møde andre beboere og til børnenes behov for et attraktivt sted til leg. Hertil kommer, at en omlægning måske tilmed kan give en unik mulighed for at etablere forskellige former for klimasikring, som også kan blive af stor betydning for ejendommen.

Vi står her over for en chance for at kunne gennemføre den mest perspektivrige forbedring af ejendommen siden dens opførelse i 1936-39!

Strategi for udbedring af altanerne

Altanudskiftningen, der blev gennemført for nogle år siden, blev som bekendt udført med en række væsentlige fejl og mangler især ved altanerne med betonbrystning. I Torvegade- og Prinsessegade-fløjene er der således meget store problemer med fejlagtigt udførte afløb af vand fra altanerne, som kræver, at vandet skal løbe opad, hvis det skal komme væk via de eksisterende nedløbsrør, der er indbygget i husmuren. En retablering af brugbare afløb via disse nedløbsrør vil i de fleste tilfælde være noget nær en fysisk umulighed, medmindre altanerne tages ned og sættes op på ny med den korrekte højdemæssige placering!

Bestyrelsen har som bekendt været i en længere dialog med både den udførende hovedentreprenør Øens Murerfirma og det tilsynsførende rådgivningsfirma Bang & Beenfeldt. Ingen af parterne vil påtage sig ansvaret for denne store fadæse i projektering og udførelse. Kun nogle mindre fejl og mangler vil Øens Murerfirma påtage sig at udbedre.

Der forestår primo 2024 en afsluttende gennemgang af altanerne med ajourføring af listen over fejl og mangler. For så vidt de to firmaer herefter stadig ikke vil påtage sig ansvaret for de store mangler, må ejerforeningen herefter på grundlag af en juridisk vurdering tage stilling til, om vi skal søge en retlig afgørelse af sagen.

Uanset udfaldet af denne vurdering og det heraf følgende økonomiske ansvar er der næppe tvivl om at den eneste overkommelige løsning for de særlige problemaltaner i Torvegade- og Prinsessegade-fløjen vil være at etablere nye udvendige nedløbsrør. Det vil kunne udføres i stil med de nedløbsrør fra tagrenderne, der hele tiden har været på facadesiden med køkkenaltanerne. Med den rette arkitektoniske løsning vil de nye nedløbsrør formentlig kunne udføres, så de falder nogenlunde i med altanerne og den samlede facade. Den største del af udgiften til den sådan løsning vil formentlig være etablering af stillads, hvorfor udbedringen bør gennemføres, når der alligevel skal rejses stillads omkring Torvegade- og Prinsessegade-fløjen til udbedring af facader og den udvendige del af taget omkring årene 2025-26.

I løbet af 2024 ventes der således at kunne ske den fornødne afklaring juridisk, økonomisk og teknisk til, at der kan fastlægges en samlet strategi for udbedring af de fejlbehæftede altaner.

Strategi for fremtidig VVS-infrastruktur

I forbindelse vedtagelsen af den langsigtede strategi for vedligehold i november 2021 blev det besluttet også at formulere en strategi for udviklingen af ejendommens samlede VVS-infrastruktur omfattende dels brugsvand og faldstammer, dels varmeanlægget. Alene rent kapacitetsmæssige årsager har forhindret, at strategierne er blevet konkretiseret og gjort operationelle. Det er planen, at det nu skal ske i 2024-25.

Brugsvand og faldstammer

Stigrørene til brugsvand (varmt og koldt) samt *faldstammerne fra badeværelser og køkkener* er efterhånden ret tærede og nedslidte. Der er allerede udskiftet en del faldstammer og nogle stigrør. På *mellemlang sigt* er der derfor behov for en fuldstændig udskiftning af *alle* stigrør og faldstammer i køkkener og badeværelser – måske undtaget *nogle få* allerede udskiftede. Udskiftningen kompliceres af, at den oprindelige placering af stigrør og faldstammer stadig oftere volder problemer ved ombygning i køkkener og især badeværelser. En snarlig konkretisering af strategien er derfor vigtig for dels de mange ejere, der hen ad vejen gennemfører ombygninger af køkken og/eller badeværelser, dels for ejerforeningens prioritering og gennemførelse af indsatsen med udskiftning af faldstammer og stigrør samt fremføringsrør i kælderen.

I løbet af 2024 skal der derfor udarbejdes en *model for fremtidig placering af faldstammer og stigrør*, som vil være hensigtsmæssig i forbindelse med ombygninger. Modellen skal indebære en rørstruktur, som giver mulighed for at etablere forbrugsmålere for koldt og varmt vand i de enkelte lejligheder. Modellen skal realiseres trinvis (opgangsvis) over nogle år. Der vil i eftersommeren 2024 blive afholdt et beboermøde, hvor flere modeller præsenteres og drøftes med henblik på en kortlægning af *alle* lejligheder. På dette grundlag er det sigtet at formulere en endelig model for den fremtidige placering af rør i de enkelte lejligheder samt en strategi for realiseringen heraf. Model og strategi planlægges besluttet på en generalforsamling i 2025. Realiseringen heraf med udskiftning af faldstammer og stigrør ventes herefter at ske på mellemlang sigt i årene 2028-2032

Varmeanlæg

Selve det fælles varmeanlæg (fordelingsrørene) kan formentlig holde en del år frem. Det svage led er de mange ventiler, som hen ad vejen tærer, bliver utætte og derfor skal udskiftes i de nærmeste år. Men hertil kommer, at det énstrengede anlæg i stigende omfang viser sig energimæssigt mindre effektivt end et moderne tostrengt anlæg. Afhængigt af udviklingen i lovgivning og forbrugsafgifter mv. kan det – formentlig først på *længere sigt* – vise sig økonomisk hensigtsmæssigt at sløjfe det eksisterende anlæg og etablere et nyt, tostrengt, hvilket jo vil indebære en betydelig investering. Der gennemføres derfor i 2024 en *nærmere vurdering af varmeanlæggets tilstand og holdbarhed* samt, hvilket løbende vedligehold der bør gennemføres for at formindske mængden af reparationer i anlæggets forventede levetid.

Brandsikring

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

Istandsættelser og forbedringer i det kommende år

Det foreslåede budget og vedligeholdelsesplanen for det kommende år indeholder – ud over midler til løbende reparationer og istandsættelser – midler til de nedenfor beskrevne mere omfattende eller særlige istandsættelser og forbedringer.

El-infrastruktur

Et at de planlagte og vedtagne forbedringsprojekter, der via udskydelse måtte betale for de akutte udgifter til sikring af taget på Torvegade- og Prinsessegade-fløjen, var den trinvis udbygning en ejendommens el-infrastruktur.

Bestyrelsen foreslår, at de planlagte to første faser gennemføres i 2024: Etablering af kabel fra transformerstationen til ejendommen og trækning af kabler og etablering af målerskabe i kælderens. Derimod afventer etablering af kabler i de enkelte opgange ("søjler"), at det konkrete behov viser sig, idet der i vedligeholdelsesplanen afsættes midler til kabling i to søjler om året.

Ladestandere til el-biler

På generalforsamlingen i november 2021 blev der vedtaget en *strategi for trinvis etablering af ladestandere til el-biler* ved alle ejendommens parkeringspladser. Efter strategien var det planen, at de første dele-ladestandere skulle etableres i løbet af 2022.

Bestyrelsen har igennem de forløbne to år været i løbende kontakt med ejendommens aktuelle ejere af el-biler. Noget overraskende har det vist sig, at der ikke har været noget her-og-nu ønske om etablering af ladestandere. Det skyldes to forhold: For det første, at de to største leverandører (E.ON og Clever) allerede

har et pænt antal ladestandere let tilgængeligt nabolaget i Sankt Annæ Gade og Mikkel Vibes Gade. For det andet har leverandørerne indtil foråret i år ført 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 på baggrund af meldinger fra el-bilejerne foreslår bestyrelsen, at ejendommens første delestandere nu etableres på de tre parkeringspladser på gavlsiden ved indkørslen. På baggrund af et oplæg fra vores rådgivende el-ingeniør vil ejendommens el-bil ejere og andre interesserede blive inviteret til et møde snarest muligt om udformningen af den konkrete løsning, herunder betalingsmodel og parkeringsregler ved standerne. Målet er at kunne etablere ladestanderne primo 2024.

Varmecentralen

På baggrund af en undersøgelse gennemført her i sommer af vores rådgiver om varmeenergi, CEJ Teknik, foreslår bestyrelsen, at der prioriteres et betydeligt beløb (omkring 900.000 kr.) til hurtigst muligt at forny centrale elementer i varmecentralen (varmevekslere, beholdere mv.). Forbedringerne, der foreslås gennemført primo 2024, vil – ud over at forhindre et muligt nedbrud af nedslidte dele – indebære en bedre energiøkonomisk udnyttelse af fjernvarmen, så vi fremover kan undgå strafafgifter til leverandøren HOFOR.

Elevatorene

Den flerårige strategi for trinvis forbedring af driftspålideligheden af ejendommens elevatorer, der blev vedtaget i 2019, begynder nu at for alvor at vise sine resultater med bedre driftspålidelighed. Paradoksalt nok har vi dog haft betydelige problemer sommeren over med "børnesygdomme" i netop de to totalrenoverede elevatorer i opgangene 5 og 6. Forklaringen synes at være, at det faktisk er vanskeligt at få nye – og meget følsomme – digitale styresystemer til at fungere i en gammel infrastruktur, hvor man ikke kan lave om på gamle trædøre, kabiner osv. Det er imidlertid elevatorfirmaet Elecoms vurdering, at "børnesygdommene" snart er ovre, og i alle tilfælde indebærer elevatorerne med nyt styresystem en række komfort- og sikkerhedsmæssige fordele.

Så på Elecoms anbefaling er bestyrelsen indstillet på at gå videre med de planlagte renoveringer med installation af nyt digitalt styresystem. Da der ikke længere kan skaffes erstatningsprintkort til de digitale styresystemer i elevatorerne i opgang 2,3,7,8,10,11 og 12, er vi under alle omstændigheder tvunget til at også at installere nye styresystemer i disse elevatorer på et eller andet tidspunkt. Så derfor fortsætter den planlagte udskiftning over en årrække.

Vinduer

I forbindelse med istandsættelsen af Sankt Annæ Gade-fløjen sidste år blev der lavet en testgennemgang af alle vinduer i opgang 11. Gennemgangen viste, at vinduerne generelt er i god stand, men at enkelte håndtag og glideskinner skal udskiftes, da de ikke kan repareres. Desuden blev det som ventet bekræftet, at der er behov for, at alle ejendommens vinduerne gennemgås systematisk, låsemekanismer smøres og evt. særlige skader udbedres.

I lyset af de påtrængende istandsættelser og behovet for sikring på andre områder besluttede bestyrelsen imidlertid at udskyde den planlagte gennemgang af alle ejendommens vinduer. En første pulje af en systematisk gennemgang af alle ejendommens vinduer planlægges gennemført i 2024.

Mindre enkeltprojekter på vedligeholdelsesplanen

Forslaget til vedligeholdelsesplan indeholder også disse, mere begrænsede enkeltprojekter:

- *Maleristandsættelse af indgangspartierne i opgang 9 og 10 efter samme model, som det er sket i opgangene 11-13 (se nærmere se Nyhedsbrevet 13. september 2023).*

- *Istandsættelse af gadedørene i opgangene 1-8* efter samme model som det er sket i opgangene 11-13.
- *Renovering af toilettet i kælderens* over for Fælleslokalet. Toilettet er oprindeligt etableret uden direkte afløb til en faldstamme, men med en kværn af den type, som man bruger i skurvogne, som mellemlid. Kværnen har i stigende grad voldt problemer og krævet en del udgifter til mange reparationer. Den dårligt fungerende kværn kombineret med fugt i rummet, som er uopvarmet om vinteren, har ført til, at toilettet generelt virker uhygiejnisk.
Der foreslås derfor gennemført en renovering af toilettet med etablering af direkte tilslutning til faldstamme, opsætning af el-radiator, udbedring af det fugtskadede murværk og bedre udluftning. Herved skulle vi kunne få et meget mere indbydende toilet ikke blot til glæde for brugere af Fælleslokalet, vicevært og håndværkere, men også som et reservetoilet i tilfælde af afbrydelse af vandforsyningen i Torvegade- og Prinsessegadefløjen.
- *Bedre akustik i Fælleslokalet:* Det foreslås der afsættes midler til – omsider – at få opsat lyd-dæmpende plader i Fælleslokalet, som kan forbedre den meget dårlige akustik.
- *Afklaring af lugtgener:* Endelig foreslås det, at der – via undersøgelse af forholdene i en enkelt opgang – sker en afklaring af veje for lugtgener via aftrækskanaler og en mærkelig konstruktion i etageadskillelsen mellem 5. sal og loftsetagen. Afklaringen af det sidste har også en brandsikringsmæssig betydning.

Sagen om ejeransvar for ombygningskader

I bestyrelsens beretning til den Corona-udskudte ordinære generalforsamling "2020" i august 2021 blev omtalt en sag, hvor ombygning af badeværelse og køkken førte til betydelig vandskade i etageadskillelsen og hos underboen. Da, der var tale om en håndværkerfejl afviste bygningsforsikringen at betale, og den dernæst ansvarlige skadevolder, ejeren af lejligheden hvor ombygningen skete, afviste ligeledes at betale ejerforeningens udlæg på 129.000 kr. Ejerforeningen måtte derfor involvere foreningens advokat, og da den ansvarlige ejer fortsat nægtede at betale det skyldige beløb, så vi os nødsaget til at anlægge sag ved Københavns Byret.

Her er sagen – efter tilskyndelse fra dommeren, der gerne ville undgå at bruge to retsdage på en sag af denne økonomiske størrelsesorden – endt med et forlig, hvor ejerforeningen får dækket 2/3 af det udlagte beløb. Samtidig er hovedparten af vores omkostninger til retssagen blevet dækket af ejendommens retshjælpsforsikring.

Den tankevækkende lære heraf er, at hvis en ejer i sådan skadevoldende situation er tilstrækkelig kynisk kan man faktisk slippe fra at skulle stå fuldt ud til ansvar for skader, som påføres ejerforeningen og andre beboere. *Bestyrelsen vil på denne baggrund lægge op til en række skærper i forbindelse med revisionen af ejerforeningens vedtægter primo 2024 (se nærmere nedenfor), ligesom kontrollen i ordningen med godkendelse af ombygninger vil blive skærpet.*

Økonomi: Status og forslag for det kommende år

Foreningens økonomiske status

Det regnskab, der forelægges generalforsamlingen, viser at foreningen har et ganske stort beløb stående i banken. Det er en følge af strategien om, at foreningens fællesbidrag skal udvikle sig jævnt og ikke svinge i takt med behovet for midler til større projekter. Beløbets størrelse afspejler således, at vi i gang med en betydelig opsparing til især istandsættelsen af Torvegade- og Prinsessegadefløjen samt afslutningen af kloakrenoveringen (som nærmere beskrevet ovenfor). I øjeblikket beløber de opsavede midler sig til en størrelsesorden af 4-5 mio.kr.

Bestyrelsen lægger vægt på, at vi ikke lader os forblænde af de "mange penge på kistebunden" og iværksætter for mange mindre og særdeles velbegrundede aktiviteter som f.eks. istandsættelse af alle

opgange hurtigst muligt. Det vil underminere muligheden for at realisere påtrængende og store vedligeholdelsesprojekter i rette tid. Til gengæld er bestyrelsen meget opmærksom på at opprioritere velbegravede og overkommelige forbedringer, hvis der i løbet af året viser sig mindreudgifter på de afsatte budgetter til almindeligt vedligehold og reparationer eller på større projekter på vedligeholdelsesplanen.

Heldigvis for den betydelige opsparing er vi jo nu kommet i en situation med positive renter, og foreningen er netop tilbudt mulighed for at få forhøjede renter ved en binding af store beløb i op til 12 måneder. Det vil vi naturligvis søge at få mest muligt ud af ved at binde midlerne efter en tidsprofil, der afspejler vedligeholdelsesplanen.

Fællesbidrag og særlige takster

Princippet om, at fællesbidraget skal holdes på et uændret niveau og alene reguleres for pris- og lønstigninger, blev som bekendt fraveget på den ordinære generalforsamling i november 2022. Her foreslog bestyrelsen, at fællesbidraget for det kommende år kun skulle reguleres med den tidligere fastsatte à conto regulering pr. 1. oktober 2022 på 3 pct. og ikke følge pris- og lønudviklingen, som på dette tidspunkt pegede på en stigning i fællesbidraget på 9-10 pct. Samtidig blev det besluttet, at fællesbidraget pr. 1. oktober 2023 skulle reguleres à conto med 5 pct. Bag forslaget lå et hensyn til ikke at belaste ejernes økonomi yderligere i lyset af den stærkt stigende inflation og især de stigende energipriser.

De relevante nøgletal for pris og lønudviklingen, som det nu forekommer hensigtsmæssigt at tage pejling efter, indikerer en stigning på omkring 4-5 pct. i 2023. Mens den generelle pris- og lønudvikling (inflationen) formentlig bliver omkring 4 pct. i 2023, må priserne på udgifter til byggeri og vedligehold af ejendomme imidlertid ventes at stige noget mere. For 2024 ser det ud til, at pris- og lønstigningerne falder til omkring 3 pct.

På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at *fællesbidraget for budgetåret 2023-24 stiger med 5,0 pct. svarende til den à conto regulering, der er blevet opkrævet siden 1. oktober 2023, mens der pr. 1. oktober 2024 gennemføres en à conto prisregulering af fællesbidraget på 3 pct.*

De *særlige lejeindtægter for parkeringspladser samt ekstra kælder- eller loftspulterrum* blev som bekendt heller ikke blev reguleret i budgetåret 2022-23 i lyset af den kraftige inflation og ønsket om at lempe udgiftspresset på ejerne. Her foreslår bestyrelsen, at lejen nu *forøges med 8 pct. svarende til reguleringen af fællesbidraget og de forventede pris- og lønstigninger i årene 2023 og 2024.*

Som noget nyt skal generalforsamlingen i år *fastsætte niveauet for brugerbetaling for motionsrummet*, der jo fremover skal drives efter et "hvile-i-sig-selv" princip, idet bestyrelsen dog til en begyndelse har bevilget 15.000 kr. til investeringer i bedre udstyr, så klubben "Motion Ved Volden" kan komme godt fra start (om klubben se nærmere nedenfor).

Bestyrelsen foreslår, at *den månedlige betaling pr. 1. januar 2024 fastsættes til 75 kr. for personer over 18 år*, der bruger motionsrummet. Koordinationsgruppen for motionsklubben kan dog fastsætte en lavere takst for personer, der yder en særlig arbejdsindsats for klubben ved at varetage f.eks. rengøring/-vedligehold.

Vicevært og beboerservice

Viceværtskifte

I begyndelsen af juni indgik bestyrelsen en aftale med vores vicevært igennem mere end 7 år, Dennis Nordin, om fratrædelse af stillingen som vicevært med udgangen af september. Baggrunden herfor var, at Dennis jo desværre igennem de senere år har været ramt af svigtende helbred med flere længerevarende

sygdomsperioder, og primo oktober var der planlagt en ny knæoperation (se nærmere Nyhedsbrevet 8. juni 2023).

Stillingen som vicevært blev herefter opslået, og med bistand fra vores koordinator hos CEJ Teknik, driftschef Mads Blomgreen, blev der gennemført en grundig udvælgelsesproces blandt de i alt 46 ansøgninger. Ved processens afslutning indstillede Mads 4 ansøgere til samtale med medlemmer af bestyrelsen. Efter samtalerne faldt valget på Stefan Kiss, der har en bred håndværksmæssig baggrund (se nærmere Nyhedsbrevet 13. september 2023).

Stefan Kiss overtog formelt stillingen som vicevært pr. 1. oktober, men begyndte som led i en introduktionsperiode at komme allerede fra 15. september.

I forbindelse med opslaget af den nye stilling besluttede bestyrelsen, at stillingen som vicevært ikke længere skulle være en deltidsstilling på 30 timer, men en normal fuldtidsstilling på 37 timer.

Det har haft flere positive konsekvenser for viceværtens rolle på ejendommen i henseende til både ejendommens vedligehold og beboerservice:

- Viceværtens tilstedeværelsestid på ejendommen er øget væsentligt. Stefan Kiss er her fra kl. 6.00 hver morgen og til kl. 14.00 mandag-torsdag, mens han går kl. 12.00 om fredagen.
- Flere renholdelsesopgaver er hjemtaget fra firmaet "Fejekosten", idet opgaverne fremover løses af viceværten – til en væsentlig lavere udgift end "Fejekosten"
- Stefan Kiss har allerede taget fat på at løse en række mindre håndværksopgaver, som ikke kræver særlig autorisation, og som vi tidligere har rekvireret ekstern bistand til – ligeledes til en højere udgift end opgaverne nu kan løses til.

I forbindelse med ansættelsen af Stefan Kiss, indgik bestyrelsen også aftale med én af ejendommens beboere, Andreas Otto (opgang 13), om at varetage opgaven som vicevært afløser i stedet for Kenneth Petersen fra "Fejekosten", der ønskede at stoppe sit virke hos os med udgangen af september.

Mere effektiv service til beboerne

Parallelt med viceværtskiftet har bestyrelsen på flere fronter taget fat på at udvikle en mere effektiv og systematisk service til beboerne dels via udbygning af digitale løsninger (se nærmere nedenfor), dels via "hjælp-til-selvhjælp". Et eksempel på det sidste er initiativet med udarbejdelse af en "Akutguide" og etablering af en *særlig vagttelefon* (se nærmere herom i Nyhedsbrevet 1. september 2023).

Ejendommens fælles faciliteter og beboerinvolvering

I det følgende behandles status og planer for videreudviklingen af ejendommens fælles faciliteter og den beboerinvolvering, som for flere af faciliteterne er helt afgørende, og som netop i den forgangne år har taget nogle store og vigtige skridt frem!

Haven

Havegruppen er vores ældste og mest velindkørte beboerdrevne varetagelse af en af ejendommens centrale faciliteter.

Derfor er der endnu gang grund til at rette en stor tak til Havegruppen – og ikke mindst dens koordinator Lisbeth Steen Pedersen – for en standhaft indsats i havens vedligehold, så den fremtræder indbydende for havens brugere – og som et smukt syn set fra lejlighederne!

Med sigte på den videre udvikling af haveanlægget er bestyrelsen som ovenfor nævnt i gang med at udarbejde et oplæg om "*Udviklingsperspektiver for haven*", som opridses nogle muligheder og begrænsninger i en videreudvikling af haven, som det vil være hensigtsmæssigt at realisere i forbindelse med nedrivningen og genopførelsen af garagerne. Oplægget vil i første omgang blive drøftet med Havegruppen, og det vil derefter blive publiceret på vores nye hjemmeside, ligesom interesserede vil kunne

få det i papirform hos viceværtten. – Men vi har god tid til de videre overvejelser. De afgørende beslutninger skal først træffes omkring 2025-26!

Motionsrummet

Den væsentligste nyskabelse i år har været motionsrummet, som med udgangspunkt i et beboermøde 14. juni nu er sat i system med etablering af en klub "Motion Ved Volden", der – inden for nogle fastsatte rammer - forestår rummets videre drift og udvikling.

På beboermødet valgtes en koordinationsgruppe bestående af Gerda Hertz Johansen, Morten Fenger, Per Emdahl Fogt, Phil Clarke og Søren Schou. Efterfølgende valgte gruppen Søren Schou som praktisk koordinator.

Se nærmere i Nyhedsbrevene 2. og 8. juni samt 1. september og 13. oktober, ligesom yderligere om klubben vil blive tilgængelig på den nye hjemmeside. Klubben har med sigte på medlemmerne oprettet en gruppe på Facebook: <https://www.facebook.com/groups/1475587229649507>.

Stor tak til koordinationsgruppen for en kæmpe indsats med at få det hele sat på skinner!

Cykelværksted, hobbyrum og snedkerværksted

Tidligere på året gjorde flere brugere med Andreas Otto som primus motor en betydelig indsats for at istandsætte og forbedre cykelværkstedet, som nu ikke blot er kommet i en langt bedre stand, men også tiltrækker flere brugere.

Samtidig har det nedenfor omtalte "MultiFiks"-initiativ også ført til, at der er begyndt at komme mere skik på hobbyrummet og snedkerværkstedet.

"MultiFiks" og byttebibliotek

Et helt unikt initiativ blev taget for knap et års tid siden af Per Emdahl Fogt med etableringen af "MultiFiks", som en lokal repair klub, der bidrager til genbrug og istandsættelse af snart hvad som helst. Cykler er dog blevet et centralt element heri. Klubben mødes normalt hver torsdag aften omkring værkstederne eller i Fælleslokalet, hvor alle beboere er velkomne til at kigge forbi, få en kop kaffe og få et indtryk af, hvad der sker og hvilken nytte man kan have af klubben. Se nærmere på www.multifiks.dk

Et sidste skud på stammen af genbrugsinitiativer er etableringen af et egentligt "byttebibliotek", som Per Emdahl Fogt også har taget initiativ til sammen med Marianne Bidstrup og John E. Jensen. Byttebiblioteket, der tidligere bestod af en enkelt reol i storskraldsrummet, har nu fået langt bedre plads indendøre i kældergangen ved siden af vaskeriet ved elevatorindgangen til opgang 10. Her er man velkommen til at kigge ned og se, hvad der er på hylderne.

Fælleslokalet i kælderen

Fælleslokalet i kælderen bruges stadig alt for lidt. Som ovenfor nævnt vil der nu blive gjort noget ved akustikken, og en oprydning og sanering af køkkenudstyret er i gang.

Vaskeri og tørrerum

Ejendommens ældste fælles facilitet – vaskeriet og tørrerummene – vil i de kommende år blive trinvis forbedret. Inden for en overskuelig tid skal vi også forberede overgang til en ny generation af vaskemaskiner.

Fælles beboerarrangementer

Corona'en gav som bekendt vores fælles beboerarrangementer et "skud for boven". Først nu er juletræstændingen tilbage som før Corona'en, og bestyrelsen håber, at der også vil være grundlag for at tøndeslagningen til Fastelavn kan genopstå. Det næste store spørgsmål bliver, om sensommerarrangementet kan genoplives på en god måde?

På disse områder er det bestyrelsens tilgang at søge at få forskellige grupper af beboere til at involvere sig heri – fremfor at et særligt arrangementsudvalg under bestyrelsen skal stå for det hele. Måske det også kunne føre til helt nye typer beboerarrangementer af uformel karakter? – Måske er tiden moden til at lave et "søndagstræf" sidst på eftermiddagen i haven i sommerperioden, hvor dem der har lyst, kan mødes til en kop eller et glas? Det kan også være, at tiden er moden til at genoplive en eftermiddagsklub i Fælleslokalet?

Videreudvikling af digital information

Der iværksættes nu en systematisk indsamling af kontaktoplysninger i form af telefon og mailadresse for *alle* ejendommens ejere og evt. fremlejebeboere. Sammen med ejerforeningens hjemmeside www.vedvolden.dk, der netop er genåbnet i en stærkt udbygget, om end foreløbig version, danner det grundlag for at realisere en langt mere "skræddersyet" og individuel digitalt baseret information af ejendommens beboere og ejere.

De nye initiativer og videreudviklingen af de eksisterende aktiviteter kan sammenfattes i en *digital informationsstrategi* med disse hovedpunkter:

- *Generel information til alle*: Bestyrelsens og viceværtens samt administrators information, som *alle* ejere og/eller beboere *skal* kende, formidles uændret via disse to mail-baserede kanaler:
 - Nyhedsbrevet på maks. 2 sider (ét ark), som udsendes efter behov – normalt ca. 10 gange om året
 - Direkte forsendelser til de enkelte beboere. Det gælder især indkaldelser og materiale til generalforsamlinger og evt. særlige beboermøder.
- *Information i forbindelse med særlige behov og/eller situationer vil fremover – som noget nyt – blive sendt digitalt til alle relevante modtagere*: Orientering fra bestyrelsen/viceværten om f.eks. kortere eller længere lukning for vandet i bestemte opgange eller måske kun en enkelt side ("søjle") i en opgang eller midlertidig begrænsning i brugen af lejede parkeringspladser, sendes via mail til de berørte – ud over, at der som hidtil vil blive sat opslag op i de enkelte opgange.
- *Adgang til opslagsinformation om alt, som en ejer og/eller beboer har behov for at vide i relation til ejendommen, skal kunne findes på ejerforeningens hjemmeside*. Til en begyndelse vil hjemmesiden naturligvis kun kunne have et begrænset omfang. Men det er ambitionen, at hjemmesiden i løbet af det første halve års tid vil kunne dække langt hovedparten af behovet. Hjemmesiden vil også omfatte alle underliggende dokumenter f.eks. fra generalforsamlinger og beboermøder. Den vil hen ad vejen også blive suppleret med særlige infoark eller foldere, som det f.eks. allerede er tilfældet med info-ark om gæste-, håndværker- eller hjemmeplejeparkering eller kommende foldere om at skulle have håndværkere eller at flytte ind/ud.

Denne digitale information vil i betydeligt omfang *fortsat blive suppleret med papirbårne versioner*. Det gælder især:

- Nyhedsbrevet, som fortsat distribueres i papirform til alle postkasser i ejendommens opgange
- Materiale til generalforsamlinger, som man ved registrering hos administrator kan bede om også at få tilsendt i papirform
- Særlige foldere af betydning for alle som f.eks. "Akutguiden" eller ejendommens skræddersyede version af Københavns Kommunes vejledning om affald, der vil blive distribueret i papirform til alle postkasser i opgange, og som efterfølgende kan fås på viceværtens kontor.
- Information om afbrydelser af vand o.lign. eller driftsstop af elevatorer vil fortsat også blive annonceret ved opslag i de berørte opgange.

De beboere, der ikke har en printer, men som ønsker en papirversion af et bestemt dokument, der ligger på hjemmesiden, vil fremover i de fleste tilfælde kunne finde det på viceværtens nye "papirvæg" – og findes det ikke der, vil viceværten kunne printe det.

Hen ad vejen vil en stadig større mængde af generel information, herunder især særlige foldere og info-ark, også blive udformet i *engelsk version*, som alt sammen vil være tilgængelig via hjemmesiden, og som ligeledes vil kunne fås i papirform hos viceværtten.

Principielt drejer det ovenfor beskrevne sig alene om énvejs kommunikation fra bestyrelse, vicevært og administrator til beboerne. Input, reaktioner fra ejere og beboere samt egentlig dialog mellem alle berørte er jo mindst lige så vigtig. Det kan uændret ske via:

- En direkte kontakt/dialog, når man møder hinanden i gården/haven, i vaskeriet, på viceværtens kontor, i motionsrummet, værkstederne eller andetsteds på ejendommen
- Via mail eller telefonkontakt
- Særlige beboermøder om større og komplekse emner.

Hen ad vejen vil det også være hensigtsmæssigt at udvikle *dialog via særlige grupper på sociale medier som f.eks. Facebook*. Det er bestyrelsens vurdering, at det er bedst at begynde der, hvor behovet for dialog og tæt involvering af flere er størst, nemlig ved særlige aktiviteter hvor alle involverede kun sjældent mødes samtidig, som det f.eks. er tilfældet for motionsklubben og måske værkstederne.

Ajourføring af vedtægter og husorden

1. januar 2022 trådte en ny normalvedtægt for eksisterende ejerforeninger i kraft. Den nye normalvedtægt indebærer, at vi er tvunget til at gennemføre en række ændringer i vores vedtægter, bl.a. en ændring af afstemningsreglerne, så der fremover sker en vægtning efter den enkelte lejligheds fordelingstal (kvadratmeter). Men også på en række andre emnefelt er der behov for en ajourføring af ejerforeningens vedtægter.

Da vores advokat Carsten Kirstein vurderede, at der er grænser for "hvor langt vi kan trække" vedtagelsen af nye vedtægter, bebudede bestyrelsen i Nyhedsbrevet 8. juni 2023 indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling primo november således, at man kunne få en grundig behandling af vedtægterne – og en samtidig ajourføring af husordenen – på generalforsamling, hvor der kunne fokuseres herpå. Herefter kunne den endelige vedtagelse så ske på den ordinære generalforsamling 29. november.

Imidlertid måtte bestyrelsen medio oktober erkende, at det – i lyset af efterårets øvrige arbejdsopgaver for bestyrelsen – ikke ville være realistisk at udarbejde et tilstrækkeligt gennearbejdet forslag til behandling i november. I stedet sigtes der mod generalforsamlingsbehandling i løber af marts-april 2024.