Ejerforeningen Ved Volden *Generalforsamlings bilag 1*
Bestyrelsen
27. november 2024

Årsberetning 2023-24

Til generalforsamlingen 2. december 2024 ad dagsordenens punkt 2

Ekstremvejr, udbedring af skader og forebyggelse

I bestyrelsens årsberetning til den ordinære generalforsamling i november 2023 blev kursen sat mod et *"forbedringsår".* Målet var at iværksætte flere planlagte istandsættelser og gennemføre nogle strategiske afklaringer for de følgende års indsatser.

Imidlertid bevirkede følgerne af først ekstremvejr med skybrud i november 2023 og januar 2024 og dernæst en omfattende fugtskade i opgang 9, at dagsordenen blev en noget anden.

Først og fremmest har det måttet prioriteres at sikre en umiddelbar udbedring af skybrudsskaderne i Torvegadefløjen. Noget mere kompliceret viste det sig at håndtere en overraskende skade på det nyistandsatte tag på Sankt Annæ Gade-fløjen. Her trængte der under de kraftige skybrud vand ind langs hele tagryggen. Det viste sig at være en håndværkerfejl, som entreprenøren firma P. Andersen & Søn imidlertid ikke ville påtage sig ansvaret for at udbedre. Så nu har ejerforeningen efter råd fra advokatfirmaet Viltoft indbragt sagen for voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

Ud over at iværksætte de fornødne udbedringer, har ekstremvejret også givet anledning til at gennemføre en *forebyggende indsats* flere steder. I sommer blev gennemført en omfattende vurdering af hele vores kloaksystems tilstand for at sikre, at det vil kunne klare kraftigere skybrud. Det har ført til et kloakprojekt, som indgår i den nye vedligeholdelsesplan. Der har også måttet laves en foreløbig sikring af de gamle lyskasser på Torvegade ned mod Vestergaard Møblers kælder.

Indsatserne har både trukket uventet på ejerforeningens budget til vedligehold og forbedringer og har krævet stor ledelsesmæssig indsats fra bestyrelsens side. Det har betydet, væsentlige indsatser på andre områder har måttet udskydes.

Bestyrelsen har i den forbindelse draget den konklusion, at det er nødvendigt i højere grad at trække på professionel ekstern bistand til håndtering af ejendommens bygningsmæssige forhold, herunder håndtering af skader. Bestyrelsen har derfor taget kontakt til flere mellemstore arkitektfirmaer med erfaring i vedligehold og renovering af større ejendomme som vores. Valg af et arkitektfirma, der kan fungere som totalrådgiver og dermed aflaste bestyrelsen, ventes at ske lige efter nytår.

Økonomisk har indsatserne med udbedring af ekstremvejrskader og renovering af varmecentralen, der blev dyrere end forventet pga. en uomgængelig asbestsanering, naturligvis belastet ejerforeningens økonomi.

Trods for de betydelige merudgifter og forventede stigende priser på udgiftssiden i det kommende år lægger bestyrelsen op til at fastholde den stigning i fællesbidragene på 3 pct., som blev fastlagt på sidste års generalforsamling som et foreløbigt niveau for acontobetalingen fra 1. oktober i år.

Ekstremvejrskader og andre skader

Ekstremregnvejr og skader på tagene

Den 16. november 2023 blev byen ramt af stærk storm fra syd og meget kraftig regn, der stod på i et døgn. Den medførte en række store skader. Den mest alvorlige var, at taget på den nyistandsatte Sankt Annæ Gade fløj viste sig at være utæt, da "overligger" stenene på tagets rygning ikke kunne holde vandet ude. Dertil kom flere utætheder på taget, hvor der trængte vand og sne ind. Igen i januar blev vi udsat for et kraftigt uvejr, hvor der endnu en gang trængte meget vand ind fra taget i Sankt Annæ Gade fløjen.

Vi anmeldte skaden til vores rådgiver på istandsættelsen MOLE Arkitekter, der kontaktede den ansvarlige entreprenør P. Andersen & Søn, og der blev afholdt en fælles besigtigelse. Entreprenøren afviste at være ansvarlig for skaderne. Derefter engagerede bestyrelsen Viltoft Advokater, der er specialister i entrepriseret. På deres anbefaling er iværksat en syns- og skønsforretning i regi af voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed. Bestyrelsen håber og forventer, at det ender med, at firmaet P. Andersen & Søn bliver pålagt det økonomiske ansvar for en udbedring. Den bliver ganske dyr, da det vil være nødvendigt igen at opstille stillads omkring hele Sankt Annæ Gade-fløjen. Voldgiftsnævnets afgørelse kan forventes hen mod foråret. Vi kan på nuværende tidspunkt ikke vide om P. Andersen & Søn bliver pålagt en fuld erstatning, eller om ejerforeningen skal betale en mindre eller større del. Derfor er der på vedligeholdelsesplanen afsat en reserve på 1 mio.kr., som vi naturligvis håber at kunne bruge til andre påtrængende istandsættelser.

Indtrængen af vand igennem den øverste del af gavlen ved opgang 1

Årsagen til den noget overraskende skade med vandindtrængen igennem den øverste del af gavlen og følgeskader på to lejligheder i opgang 1 er trods en grundig undersøgelse ikke klarlagt. Men for at forhindre yderligere skader, er alle fuger i gavlen udbedret. Desuden er taget ind mod gavlen gennemgået og svage punkter sikret. Endelig er gavlspidsen imprægneret for at forebygge indtrængen af vand.

Indtrængen af vand i en lyskasse i kælderen hos Vestergaard Møbler

Der trængte også vand ned i kælderen igennem en af lyskasserne langs Vestergaard Møblers facade mod Torvegade – heldigvis uden at anrette skader. En nærmere undersøgelse viste flere steder svagheder, da lyskasserne ikke blot er gamle, men også fejlkonstruerede. Vestergaard Møbler planlægger at udskifte forretningens vinduer, og i den forbindelse vil lyskasserne blive udbedret helt. Men for at sikre mod skader indtil da, er overdækningen af lyskasserne forstærket, så der ikke skulle kunne trænge vand ind.

Vandindtrængen i flere af ventilationsrør på spidslofterne

Ventilationsrørene på spidslofterne er – som ejendommens øvrige ventilationsrør fra køkkener mv. – ikke vedligeholdt i mange år. Den kraftige storm fra skiftende vindretninger betød, at regnvand blev presset ind i udluftningsrørene, selvom de er sikret med hætter, og ned i rørsystemet, som viste sig utæt flere steder. Der kom så meget vand ind i Sankt Annæ Gade-fløjen, at det enkelte steder trængte gennem gulvet på spidsloftet og ned på loftsgangen ved pulterrummene, men heldigvis ikke længere ned i bygningen.

Mindre skader

Hertil kom flere, men mindre skader. Ingen af skaderne er dækket af forsikringen, da de skyldes utilstrækkelig vedligeholdelse.

To af de mindre skader skyldtes, at der var opstået revner mellem altanen og husmuren, så der kunne trænge vand ned til underboen. Derfor blev beboerne i et efterfølgende nyhedsbrev opfordret til at melde til viceværten, hvis det er sprækker i den vandrette del af deres altaner. Det har dog ikke resulteret i henvendelser til viceværten. Ud over, at de ikke dækkes af forsikringen, er den slags skader særligt problematiske, fordi de kan give meget store gener for de berørte beboere.

Graffiti hærværk

Tidligt om morgenen den dag, hvor stilladset til reparation af gavlen skulle tages ned, klatrede nogen op i stilladset og begyndte af male graffiti på gavlspidsen. En beboer opdagede det og skræmte dem væk. Desværre var politiet ikke i stand til at identificere hærværksmændene ud fra den udførte graffiti. Efterfølgende er gavlen afrenset og imprægneringen gentaget – og forsikringen dækkede udgifterne hertil.

Sikring af kloakker

Udsigten til mere ekstremvejr med skybrud førte til, at bestyrelsen besluttede at udvide den planlagte, opfølgende tv-inspektion af kloakprojektet ved Sankt Annæ Gade fløjen, der blev gennemført i 2022. I stedet gennemførtes en totalinspektion og præcis kortlægning af kloakkerne i alle ejendommens tre fløje.

Tv-inspektionen viste – noget overraskende – at der flere steder ud for Torvegade- og Prinsessegadefløjen er risiko for rottereder. Kloakkerne ind mod gården langs med Sankt Annæ Gade fløjen viste sig – som ventet – også i dårlig stand med stor risiko for sammenstyrtning og/eller rotter i ledningerne. Endelig viste tv-inspektionen, at fordi bygningen sætter sig, er der flere steder opstået hulrum ved kloakrørene under gulvet i kælderen. Det vil blive undersøgt om, og i givet fald hvordan, kloakrørene her kan understøttes.

På den baggrund indgår der i vedligeholdelsesplanen et omfattende kloakprojekt, som nu er i udbud, og som går i gang til marts, når der ikke mere er risiko for frost.

Nedsivning af vand fra porten

En lille positiv historie i rækken af store skader: Vi har igennem en årrække haft et problem med, at der under kraftig regn trænger vand ned i kældere under porten. En rådgiver foreslog en bekostelig indsats med en omfattende undersøgelse og ny asfaltering af hele porten. Efter en simpel test ved at spule vand forskellige steder i porten foreslog murerfirmaet Andersen & Skov at lægge en gummifuge mellem mur og asfalt på det formodede nedsivningssted. Der er ikke siden kommet vand i kælderen, og løsningen har ovenikøbet været meget billig.

Sikring af murværk over indbygget altan i opgang 4, 5. sal

I forbindelse med den midlertidige istandsættelse af taget over Torvegade- og Prinsessgade-fløjen viste der sig at være en svaghed i den oprindelige konstruktion af murværket over den indeliggende altan på 5. sal. Svagheden er nu sikret midlertidigt ved at opsætte en stålramme, der stabiliserer konstruktionen. En permanent løsning må afvente den generelle istandsættelse af Prinsessegadefløjens tag og murværk.

Vandskaden i opgang 9

I juli blev konstateret en meget stor vandskade i opgang 9, hvor et vandrør var sprunget på 4. sal. Skaden blev desværre ikke opdaget, før flere underboere og en nabo nåede at få vandskader i deres lejligheder.

Skaderne viste sig så omfattende, at beboerne i tre lejligheder i en længere periode ikke har kunnet bo i deres lejligheder, men har skullet genhuses. Beboerne i tre andre lejligheder har måttet leve med større eller mindre gener. Efter nedbrydning og blotlægning af mure og lofter, har køkkener skullet tages ned og gulve tages op. Der er blevet opsat affugtere, og først efter en månedlang udtørring har genopbygningen kunnet iværksættes.

Erfaringerne fra genhusningerne, som beboernes egne indboforsikringsselskaber er ansvarlig for, er, at det er særdeles udfordrende at skulle bo i længere tid uden at have sine egne møbler og ting omkring sig.

Det er derfor meget vigtigt, at *alle* beboere er opmærksomme på eventuelle vandskader i deres lejligheder, f.eks. skjolder på vægge, og øjeblikkeligt rapporterer det til viceværten. Specielt skal alle også være opmærksomme på, om deres radiatorer er tætte, især hvis de er af ældre dato.

Besynderligt strømsvigt i Torvegadefløjen

Fredag den 5. april om eftermiddagen oplevede beboerne i Torvegadefløjen nogle besynderlige svigt i strømforsyningen: I nogle lejligheder forsvandt strømmen i enkelte rum, men ikke i andre, og nogle steder svingede strømforsyningen i takt med brug af strøm i køkkenet eller i andre rum. I andre lejligheder havde man slet ingen problemer.

Vores faste elektrikerfirma *El-mesteren* blev lyntilkaldt og gik i gang med at spotte, hvad der var galt. I løbet af aftenen fandt man ud af, at der var gået to faser i elforsyningen fra en tilslutning i Torvegade. I første omgang afviste ledningsselskabet Radius/Nexel, at problemet skyldtes fejl i deres anlæg. Men efter at de selv lørdag formiddag fik undersøgt deres ledninger, måtte de erkende, at fejlen var opstået i en gammel stofledningsindføring fra hovedkablet i Torvegade.

Forinden havde El-mesteren fået etableret en nødforsyning med et kabel ud til et forsyningsskab i Prinsessegade. Det skete efter aftale med vores forsikringsselskab, der påtog sig at dække udgifterne til såvel et nødkabel som etablering af et nyt kabel.

Umiddelbart har skaden ikke noget med ekstremvejr at gøre – den skyldes gamle mørnede stofledninger fra 1938 i tilslutningen i Torvegade. Men strømsvigtet understreger vigtigheden af, at vores grundlæggende forsyningsinfrastruktur er i god stand efter dagens standarder.

Konsekvenser og læring

De mange forskellige – større og mindre – skader har nogle konsekvenser og giver en læring, som vi alle i ejendommen må tage til os:

- *Betydelige udgifter:* Først og fremmest har de mange skader betydet store udgifter. En del af dem er blevet dækket af ejendomsforsikringen, mens evt. skader på indbo og genhusning dækkes af de pågældende beboeres husstandsforsikring. Men selv om ejendomsforsikringen dækker udgifterne her-og-nu, må vi forvente, at det medfører forhøjelse af præmien i de følgende år. Tilbage bliver, at ejerforeningen har måttet afholde betydelige udgifter, som vi kun har kunnet klare på grund af vores afsatte reserve til uforudsete udgifter.
- *Vi må planlægge efter hyppigere ekstremvejr:* Vores egne erfaringer fra de seneste år bekræfter desværre den almindelige erkendelse af, at vi må planlægge efter hyppigere og værre ekstremvejr. Hændelser, der måske tidligere var 10 års hændelser, bliver nu 3 års hændelser, og tidligere 3 års hændelser bliver nu ét års hændelser.
- *Vi må opprioritere forebyggende indsatser:* Udsigten til hyppigere og værre ekstremvejrskader betyder også, at vi i vores vedligeholdelsesplan må opprioritere forebyggende indsatser. Helt som det allerede er sket i flere af de ovenfor nævnte tilfælde, og som vi på den foreslåede vedligeholdelsesplan gennemfører med kloakprojektet.
- *Behov for øget beboeropmærksomhed om skader:* Der er over en bred front behov for øget beboeropmærksomhed over for skader og tilløb til skader. Lige fra udvendige forhold på altaner til opmærksomhed på indvendige fugtskader eller sivende vand fra rør og radiatorer. Er man bortrejst fra lejligheden i længere perioder, må man sørge for, at nogen kan holde tilsyn. Ved mindste mistanke skal man kontakte viceværten. Bestyrelsen vil udarbejde en *tjekliste*, som man kan bruge.
- *Behov for øget professional bistand til vurdering og håndtering af skader:* Akut håndtering af de mange forskellige skader har tidsmæssigt belastet bestyrelsen og især formand og næstformand. Det er gået ud over andre og vigtige, strategiske opgaver, som har måtte udskydes.
  For fremover at sikre, at bestyrelsen i højere grad kan koncentrere sig om den overordnede styring og ledelse af ejendommen, er det nødvendigt i højere grad at involvere ekstern bistand til håndtering og – ikke mindst – professionel vurdering af skadernes karakter. Desuden vil bestyrelsen arbejde videre med en effektivisering af dens arbejderformer.

Renovering af varmecentralen

I efteråret 2023 gennemførte vores rådgiver om varmeenergi, CEJ Teknik, en undersøgelse af varmecentralen. De foreslog, at forskellige fornyelser af varmevekslere og beholdere mv. blev iværksat snarest muligt for at undgå nedbrud og for at opnå en bedre energiøkonomisk udnyttelse af fjernvarmen. Generalforsamlingen vedtog derfor i 2023 at prioritere 900.000 kr. til renovering af varmecentralen.

I forbindelse med projekteringen viste det sig, at renoveringen også nødvendiggjorde en asbestsanering, hvilket både fordyrede og forsinkede projektet. Efter færdiggørelsen af asbestsaneringen ultimo juli, knoklede vores faste VVS'er fra *Amager Sanitet* for at få renoveringen på plads, inden efterårsvejret satte ind. Det lykkedes, og den renoverede varmecentral kunne tages i brug ultimo september.

Som ventet har varmecentralen vist sig særdeles energieffektiv (se den nærmere beskrivelse i Nyhedsbrevet fra 30. september). Ejerforeningen har nu også indgået en aftale med HOFOR om automatisk trådløs aflæsning af ejendommens varmeforbrug døgnet rundt. Hermed får vi et langt bedre grundlag for at optimere energiforbruget. Som led i aftalen vil HOFOR også yde løbende rådgivning om kalibrering af varmeanlægget. Det bliver spændende at se, hvor meget varmeregningen til HOFOR falder!

Økonomi: Fællesbidrag og særlige indtægter for det kommende år

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 en væsentlig lavere regulering end den på det tidspunkt forventede kraftige inflation som følge af krigen i Ukraine. Bag forslaget lå et hensyn til ikke at belaste ejernes økonomi yderligere i lyset af den stærkt stigende inflation og især de stigende energipriser.

Inflationen i 2023 og 2024 blev ikke så stor som frygtet. Alligevel er der meget der tyder på, at reguleringen af fællesbidrag ikke er fulgt med udviklingen i de underliggende priser og lønninger, som ejerforeningen skal betale. Uanset dette mulige "efterslæb" foreslår bestyrelsen, at reguleringen af fællesbidrag for regnskabsåret 2024-25 fastholdes på de 3 pct., der ved generalforsamlingen i november 2023 blev fastlagt som à conto regulering pr. 1. oktober 2024.

Bestyrelsen foreslår ligeledes, at à conto reguleringen pr. 1. oktober 2025 fastlægges til 3 pct. Endelig foreslår bestyrelsen, at reguleringen af de særlige indtægter for leje af parkeringspladser samt leje af ekstra pulterrum i kælderen eller på loftet ligeledes reguleres med 3 pct. Priserne for brug af vaskeriet foreslås videreført uændret. Se nærmere i *bilag 7*, "Indstilling om budget, fællesbidrag og særlige indtægter i budgetåret 2024-25" udsendt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen.

De kommende års vedligeholdelsesplan og forbedringer

Vedligeholdelsesplanen

Som noget nyt er der i år udarbejdet et særskilt dokument med uddybende bemærkninger til vedligeholdelsesplanen, som erstatter de hidtidige korte note-kommentarer.

I stedet for den sædvanlige opsummering af vedligeholdelsesplanen i årsberetningen, henvises derfor til "Bemærkninger ift. vedligeholdelsesplan 2024-25 samt budgetoverslag 2025-30", der er udsendt som *bilag 5* sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Som det fremgår heraf, vil der i 2025 – med bistand fra vores kommende arkitektrådgivere – blive fastlagt en strategi for udbedring af de problematiske afløb fra altanerne med betonbrøstning i Torvegade- og Prinsessegadefløjene, og der vil blive iværksat en nærmere projektering af istandsættelsen af tag- og facader. Formentlig vil det vise sig hensigtsmæssigt at opdele istandsættelsen af fløjene i to etaper.

Desuden ventes påbegyndt afklaringen af ejendommens fremtidige VVS-infrastruktur, herunder de fremtidige føringsveje af stigrør til brugsvand i køkken og bad samt faldstammer.

Særlige forbedringer: Etablering af ladestandere og muligvis fibernet

Fra vedligeholdelsesplanen skal derudover her blot nævnes etableringen af de første tre ladestandere til elbiler, som ventes at ske i det tidlige forår, samt en *eventuel* etablering af fibernet til alle lejligheder uden udgift for ejerforeningen. En eventuel etablering af fibernet nu forudsætter, at nettet kan installeres samtidig med etablering af såkaldte tomrør til den planlagte og på sigt nødvendige udbygning af el-infrastrukturen til alle ejendommens lejligheder. Denne problemstilling behandles som et særskilt dagsordenpunkt på generalforsamlingen. Se nærmere *bilag 3,* som udsendes sammen med denne årsberetning.

Brandsikring og brandalarmer

Fra beboerside er over for bestyrelsen rejst et ønske om at drøfte brandsikring og brandalarmer på generalforsamlingen med sigte på fremskyndelse af især brandalarmer, men også skridt mod en bedre sikring af, at brande kan brede sig.

Baggrunden for ønsket er den seneste tids brande i ældre ejendomme i København. Nogle af brandene er opstået i forbindelse med opladning af batterier og andre i elinstallationer.

Som bekendt indgår det i den langsigtede strategi for vedligeholdelse (som blev ajourført på generalforsamlingen i november 2023), at der skal udarbejdes en "ekspertvurdering af ejendommens tilstand med forslag til prioritering af en trinvis indsats over nogle år med dels bygningsmæssige forbedringer, dels bedre udstyr til brandalarmering og -bekæmpelse."

Som nævnt forventer bestyrelsen i begyndelsen af det nye år at indgå en aftale med et arkitektfirma om generel bygningsmæssig rådgivning. Samtidig forventer bestyrelsen at indgå en aftale med en særlig brandtekniker. Der skulle således være mulighed for hurtigst muligt at få en indledende vurdering, som kan danne grundlag for at iværksætte de højest prioriterede anbefalinger.

Beboerservice og renholdelse

Viceværtservice

Med ansættelsen af Stefan Kiss som vicevært og ændringen af viceværtens arbejdstid til en fuldtidsstilling i efteråret 2023 er sket en væsentlige forbedring af viceværtens service og den generelle orden på ejendommen.

Bedre renholdelse

Efter leverance af stadig dårligere kvalitet af rengøring af opgangene fra vores hidtidige leverandør *Fejekosten* gennemførte bestyrelsen i foråret 2024 et udbud af rengøringsopgaven, hvorpå flere firmaer bød. Valget valgt på firmaet *Racoon,* og der blev samtidig aftalt en øget indsats med sigte på at opnå en bedre kvalitet både i selve rengøringen og i det bevarende vedligehold af opgangenes terrazzogulve og linoleum. Merudgiften hertil blev for en stor del opvejet ved, at Racoon tilbød en væsentlig billigere løsning på vores graffitirensning af murene.

I efteråret har vi så også fået ny vinduespudser og samtidig forøget poleringen fra to til tre gange årligt.

Bedre opfølgning på varmeafregninger

Igennem de senere år har der ind imellem været væsentlige problemer med de årlige varmeafregninger fra *Brunata*. Nogle beboere har fået uforklarlige stigninger i à conto betalinger og/eller i slutafregninger. Samtidig har flere beboere oplevet at "løbe panden mod en mur", når man henvendte sig til CEJ Ejendomsadministration eller Brunata.

Bestyrelsen har fundet denne situation uacceptabel, og det er derfor aftalt med CEJ Ejendomsadministration, at vi indfører en procedure, hvor man alene henvender sig til vores administrator Anne-Sofie Nielsen, CEJ Ejendomsadministration, som dermed bliver det centrale kontaktpunkt.

Samtidig vil der ske en bedre opfølgning, hvor CEJ evt. med besigtigelsesbistand fra viceværten vil vurdere, om der kan være forhold i den pågældende lejlighed, som kan være årsag til et for højt varmeforbrug. Eller om der kan tænkes af være fejl i Brunatas måleudstyr og registrering. Endelig vil CEJ hvert år ved afslutningen af varmeregnskabet lave en systematisk analyse af større forskelle i forbrug set i forhold til tidligere år. Aftalen er helt ny og på vej til at blive gennemført i praksis. Nærmere følger i kommende Nyhedsbreve.

Ejendommens fælles faciliteter og beboerinvolvering

Der er i det forgangne år sket en konsolidering og på nogle områder forbedring af ejendommens fælles faciliteter og beboerinvolveringen heri.

Motionsklubben

Først og fremmest er klubben "Motion Ved Volden" kommet godt i gang. Ganske vist måtte klubben lukke under renoveringen af varmecentralen. Men nu er motionsrummet genåbnet, og klubben har kunnet genoptage sine aktiviteter med mere end 30 medlemmer.

Motionsklubben ledes af en koordinationsgruppe, der varetager drift og udvikling af motionsrummet. Motionsklubben kan kontaktes via denne mail: motionsklubben@vedvolden.dk

Et normalt medlemskab af Motionsklubben koster 75 kr. om måneden, men et nedsat kontingent kan fås for 25 kr., hvis man forpligter sig til at deltage i rengøring / vedligehold mindst én gang hver anden måned.

Indmeldelse i Motionsklubben kan ske ved henvendelse til viceværten, der sender en underskrevet indmeldelsesblanket videre til CEJ Ejendomsadministration, som opkræver kontingentet sammen med fællesbidraget fra den pågældende lejlighed.

Stor tak til koordinationsgruppen for at få det hele sat på skinner – og genstartet efter lukningen.

Haven

Havegruppen er den ældste og mest velindkørte beboerdrevne varetagelse af en af ejendommens centrale faciliteter. Stor tak til Havegruppen for en afgørende indsats i havens vedligehold, så den fremtræder indbydende og smuk for alle i ejendommen.

Cykelværkstedet

Cykelværkstedet er en veludviklet facilitet, som stadig flere beboere har glæde af. Hver torsdag kan man normalt møde MulitFiks folkene (se nærmere nedenfor), som gerne vejleder eller giver en hånd med, hvis man har brug for bistand til et vedligeholde eller reparere en cykel.

MultiFiks, de øvrige værksteder og byttebibliotek

MultiFiks kom for alvor i gang i begyndelsen af 2023. MultiFiks er en lokal repair klub, der bidrager til genbrug og istandsættelse af næsten hvad som helst. Man mødes normalt hver torsdag aften i værkstederne eller i Fælleslokalet. Alle beboere er velkomne til at kigge forbi og se, hvad der sker og hvilken nytte man kan have af klubben. Se nærmere på www.multifiks.dk

Sidste år blev også etableret et *byttebibliotek* i kælderen ved elevatorindgangen til opgang 10. Biblioteksgruppen sørger for at holde skik på bøgerne. Man kan til enhver tid gå ned og se, hvad der er på hylderne og tage det med hjem, som man har lyst til. Man kan normalt møde en eller flere fra biblioteks-gruppen hver torsdag kl. 17.00 i biblioteket. Stor tak til de mange, der trækker et læs i MultiFiks og biblioteksgruppen – eller som i øvrigt bakker op om og bruger initiativerne.

Genbrug

Det sidste skud på stammen af beboerinvolvering i ejendommens fælles faciliteter er videreudviklingen af den hidtidige *"storskraldsgarage"* 8 til en *"genbrugsgarage".* Her i efteråret har flere beboere bistået viceværten med at sortere og få bedre system i tingene.

Fælleslokalet i kælderen

Fælleslokalet i kælderen bruges stadig ikke særligt meget af ejendommens beboere. Som det fremgår af vedligeholdelsesplanen, ventes den udsatte støjisolering af lokalet gennemført her i løbet af vinteren. Samtidig undersøges mulighederne for en mere indbydende indretning af rummet.

Vaskeri og tørrerum

Tidligere på året blev gennemført en tiltrængt renovering af det store og altid tilgængelige tørrerum 2. Derudover bør vi inden for nogle få år renovere vaskeriet med nyere og bedre vaskemaskiner.

Fælles beboerarrangementer

Coronaen gav dødsstødet til det traditionelle sommerarrangement. Til gengæld har en lille kreds af trofaste beboere både sidste år og i år sørget for, at juletræstændingen er tilbage på sporet.

Det er bestyrelsens håb, at der er beboere, der har lyst til at tage initiativ og være primus motor i nye former for fælles beboerarrangementer. Det kan f.eks. være en genoplivning af tøndeslagningen til Fastelavn eller helt nyre former for fælles arrangementer. Interesserede er velkomne til at kontakte ethvert medlem af bestyrelsen eller viceværten herom.

Videreudvikling af digital information og sikring af persondata

I efteråret 2023 blev der med *relanceringen af ejerforeningens hjemmeside* www.vedvolden.dk taget et stort skridt fremad i direkte tilgængelighed af en bred vifte af aktuel og historisk information om ejendommen og de praktiske spørgsmål, som man som ejer og/eller beboer kan støde på i dagligdagen.

Siden er der sket en løbende udbygning af hjemmesiden, og yderlige praktisk information til ejere og beboere er på vej. Henvendelser til redaktionen om information, som man savner, modtages med tak. Mails til redaktionen kan sendes til hjemmesiden@vedvolden.dk

Næste skridt i informationsstrategien er at realisere *en mere "skræddersyet" og individuel, digitalt baseret information til ejendommens beboere og ejere*. Det kan f.eks. være om kortere eller længere lukning for vandet i bestemte opgange, eller om elevatorstop, som sendes via mail og/eller SMS til de berørte – ud over, at der som hidtil vil blive sat opslag op i de enkelte opgange.

Et afgørende praktisk element heri er, at vores administrator CEJ Ejendomsadministration skal indsamle *kontaktoplysninger i form af telefon og mailadresse for alle ejendommens ejere/lejere og evt. fremlejebeboere*. Det vil blive iværksat i begyndelsen af det nye år.

Sikring af persondata

En afgørende forudsætning for, at dette vil kunne ske på forsvarlig vis er, at der er styr på persondata med overholdelse af alle relevante GDPR-krav. Det har længe været på plads for CEJ Ejendomsadministrations vedkommende. Men ejerforeningen har aldrig haft en persondatapolitik, som vi skal have ifølge lovgivningen. Det er nu kommet i orden.

Et af bestyrelsens medlemmer med erfaring på området udformede i foråret en persondatapolitik, og der blev fastlagt relevante kontrol- og beredskabstiltag, som bestyrelsen har ansvaret for. Persondatapolitikken blev publiceret på foreningens hjemmeside, hvor den kan findes via et link nederst til venstre på alle sider.

Ajourføring af vedtægter og husorden

Et af de projekter, som bestyrelsen har måttet udskyde, er ajourføringen af ejerforeningens vedtægter, så de kommer i overensstemmelse med den nye, lovbestemte normalvedtægt for ejerforeninger.

Arbejdet med udarbejdelsen af de nye vedtægter er nu godt i gang, og bestyrelsen forventer at kunne færdiggøre arbejdet i begyndelsen af 2025, så der vil kunne indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling herom i løbet af foråret. I samme forbindelse vil bestyrelsen foreslå en ajourføring af ejendommens husorden.