Ejerforeningen Ved Volden *Generalforsamlings bilag 1*
Bestyrelsen
13. november 2026

Årsberetning 2026-27

Til generalforsamlingen 30. november 2026 ad dagsordenens punkt 2

Bygningsforbedringer og bedre brandsikring i hele ejendommen

Efter nogle år, hvor skader og påtrængende udbedringer på ejendommen har fyldt alt for meget i ejerforeningens og bestyrelsens virke, kunne vi i 2025 sætte kursen mod væsentlige forbedringer.

Denne udvikling er fortsat i 2026 og styrket af to forhold: For det første var der sparet tilstrækkelig op til, at vi kunne iværksætte den planlagte istandsættelse af Prinsessegadefløjens murværk, fuger og tag. For det andet fik ejerforeningen sidst på året 2025 medhold i en langvarig syns- og skønssag om det fejlbehæftede murerarbejde på taget på Sankt Annæ Gade-fløjen. Syns- og skønsmanden gav os medhold i et omfang, som vi ikke havde turdet håbe. Den nye ejer af det murerfirma, der havde udført det fejlagtige arbejde, P. Andersen & Søn, accepterede afgørelsen. Det betød, at ejerforeningen fik tilkendt udbedringsarbejde til en værdi af omkring 2 mill.kr.!

Ved udbuddet af den store opgave med istandsættelse af Prinsessegadefløjen viste det sig, at firmaet OPN Entreprise var bedst og billigst. Firmaet er ligesom P. Andersen & Søn en del af koncernen Facadgruppen. Vi blev derfor tilbudt, at OPN Entreprise kunne gennemføre udbedringen af taget på Sankt Annæ Gadefløjen, samtidig med arbejdet på Prinsessegadefløjen.

Bedre brandsikring og -alarmsystem indgik i den vedligeholdelsesplan, som blev vedtaget på generalforsamlingen i november 2025. Men da vores rådgivere fra ERIK arkitekter fik set nærmere på problemerne og mulighederne, foreslog de at benytte anledningen, når der alligevel skulle etableres byggeplads og stillads, til at lave en forbedring af *alle* brandmure på loftsetagerne og til at lave en såkaldt brandkamserstatning mellem Prinsessegade- og Torvegadefløjen.

Vi fik også udbedret den konstruktionsfejl i loftet over alle 5. sals lejligheder, som vi blev opmærksom på ved en større vandskade for nogle år siden: Muren mellem to opgange er ikke ført op til den overliggende brandmur, der i stedet hviler på det bjælkeloft og trægulv, som adskiller 5. sals lejlighederne fra loftsetagen. Alle andre lejligheder har et betondæk som loft.

Alt sammen særdeles fornuftigt og med god økonomi.

Men den ændrede prioritering indebar to ulemper:

- Ejerforeningen måtte sætte flere andre arbejder midlertidig på stop for at sikre de nødvendige midler inklusiv reserver, hvis det igangsatte arbejde viste sig dyrere.
- Det blev hen over foråret og sommeren et meget mere omfattende og intenst forløb, hvor mange beboere fik meget kort varsel til hel eller delvis rydning af pulterrum på loftet i forbindelse med etablering af brandmure eller tjek af tagsten og understrygning.

Så derfor endte 2026 med at betyde meget mere bygningsistandsættelse og brandsikring i hele ejendommen, end det så ud til ved sidste års generalforsamling. Til gengæld har påbegyndelsen af flere andre arbejder og afklaringer måttet udskydes til 2027.

Bygningsmæssige forbedringer

De gennemførte bygningsmæssige forbedringer kan opsummeres således:

- I *Prinsessegadefløjen* er alt murværk gennemgået for at udbedre beskadigede fuger og mursten. Alle fuger omkring vinduer er udskiftet. Taget er gennemgået for at udskifte ødelagte tagsten, og alle vinduer i taget er istandsat. På altanerne mod gården med betonbrystning, har der siden de nye altaner blev sat op for 10 år siden, været store problemer med afløbene. Her er der nu fundet en løsning, så der kommer bedre fald på afløbet og en rist med større huller, så den ikke så let stopper til.
- I *Sankt Annæ Gade*-fløjen er al understrygning af tagstenene på spidsloft og i pulterrum gennemgået, og beskadiget understrygning er udbedret. Den problematiske tagryg, hvor det i kraftig regn kunne dryppe ned langs hele tagryggen, er nu belagt med en coating, som forhindrer det. Det indgår i forligsaftalen om udbedring med P. Andersen & Søn, at taget i de kommende år gennemgås for evt. nye opståede fejl, og at disse udbedres.
- I *alle tre fløje* er gennemført forskellige former for brandsikring: Alle de steder, hvor en brandmur har været ført op på spidsloftet, er der opført helt nye brandmure, som hviler på den underliggende mur mellem to opgange, og der er indsat egentlige branddøre af stål. Under de brandmure, der ikke er ført op på spidsloftet, og som hviler på træbjælker er der fyldt ud med brandhæmmende materiale for at modvirke en evt. "krybeild". Endelig er der mellem opgang 4 og 5 opført en særlig brandmur ("brandkamserstatning"), som skal modvirke, at en tagbrand kan sprede sig mellem Torvegade- og Prinsessegade-fløjen.
- En grundig istandsættelse af alle *indgangsdørene mod gården* blev påbegyndt og næsten færdiggjort i efteråret 2025 – med undtagelse af dørenes stålgitre med de små skov- og stranddyr i sin tid udført af billedhuggeren Olaf Stæhr Nielsen. Gitrene blev afmonteret og transporteret til rensning og lakering. Herefter gik alt galt i processen. Men nu er miraklet sket: Gitrene *er* kommet op på indgangsdørene!

Forløbet har været godt et samspil mellem dygtige håndværkere og kyndige rådgivere: OPN Entreprise og deres underleverandører i kombination med ERIK arkitekter og Korsgaard Ingeniører. Især kan vi takke et effektivt samspil mellem alle parter for den gode løsning med de nye nedløb fra altanerne med betonbrystning i Prinsessegadefløjen. Desværre må beboerne i Torvegadefløjen vente med en tilsvarende løsning, indtil der bliver råd til at gennemføre den planlagte tilsvarende istandsættelse med opsætning af stillads.

Ejerforeningens økonomi, fællesbidrag og særlige indtægter

Selvom den øgede indsats trak godt på ejerforeningens økonomi, viste det sig, at vi heldigvis ikke fik behov for trække på *alle* reserver. Så vi kommer ud af regnskabsåret 2025-26 med et betydeligt overskud, der dog primært skyldes, at de sidste betalinger af de store projekter først sker i det nye regnskabsår.

For det kommende år er bestyrelsens indstilling, at *fællesbidraget* skal holdes på et uændret niveau og alene reguleres for de forventede pris- og lønstigninger. I 2027 kan vi forvente, at stigningerne i udgifter til istandsættelse og renovering samt administration og lønninger vil blive på omkring 3,3 pct. som følge af de seneste overenskomster. Bestyrelsen foreslår derfor, at fællesbidraget for budgetåret 2026-27 forøges med 3,3 pct.

I lyset af, at generalforsamlingen i november 2025 besluttede at forøge de særlige lejeindtægter for parkeringspladser og lejede pulterrum med 10 pct., foreslår bestyrelsen, at de særlige lejeindtægter i det kommende år kun reguleres med 2 pct. med virkning fra 1. januar 2027.

Se nærmere i *bilag 6*, "Indstilling om budget, fællesbidrag og særlige indtægter i budgetåret 2026-27".

Vedligeholdelsesplanen: Det kommende års prioriteringer

Efter de store bygningsforbedringer i den forløbne del af 2026 fortsætter vi i budgetåret 2026-27 med vedligeholdelse og forbedringer: Kældertoilettet skal have en længe ventet og nødvendig renovering, og loftet i fælleslokalet skal som et første skridt akustikforbedres. Fibernetprojektet med etablering af en fælles kabelinfrastruktur, som også forbereder bedre el-forsyning, genoptages efter, at det måtte udskydes under det store byggeprojekt. Arbejdet med bedre brandsikring fortsætter med røgalarmer m.v. Desuden skal styresystemet i endnu en elevator udskiftes, så alle elevatorer på sigt får nye styresystemer. Endelig venter vigtige, men mindre synlige opgaver, herunder: Bedre varsling ved vandstandsstigning i vores kloakbrønde samt nye serviceaftaler for vedligehold af brønde og pumper, gennemgang af kloaknettet og første trin af bedre el-forsyning til de enkelte lejligheder.

Varme

Efter installationen af ejendommens nye varmeanlæg, har der været en længere periode med indkøring og løbende justeringer i forhold til at optimere driften af anlægget. Det er vores VVS-ingeniørs vurdering, at anlægget nu er ved at være kørt ind og fungerer tæt på det optimale.

Bestyrelsen har i 2026 arbejdet på at få adgang til detaljerede varmedata for alle lejligheder. Det er nu lykkedes. Bestyrelsen vil hurtigst mulig foretage en nærmere analyse af varmeforbruget i de enkelte lejligheder og ejendommen som helhed.

Beboerdrevne faciliteter

I de senere år er der sket en væsentlig forøgelse i beboerinvolveringen i udvikling og drift af ejendommens fælles faciliteter. På generalforsamlingen 30. november vil de enkelte grupper give en kort status. Nedenfor står gruppernes stikord hertil.

Havegruppen

Havegruppen har i sin nuværende form eksisteret i 7-8 år. Vi mødes 2-3 gange om måneden afhængigt af årstiden - oftest et par timer om formiddagen. Arbejdet består i almindeligt vedligehold og pasning: Lugning, plantning, beskæring og gødning af roser, såning af sommerblomster, vanding og græsslåning (vi har en fast "plænemester"). Derudover renholdelse og vedligehold af borde og bænke, legehus, gynger og affaldsstativer samt oprydning i Haverummet. Beskæring af træer og buske, herunder de væmmelige stikkebuske, varetages af professionelle ("Blynert Træpleje").

Vi starter oftest arbejdet med kaffe og brød/kage og husker også at holde kaffepauser. Her har vi altid gode snakke med vilde visioner om havens fremtid, diskussioner om nye bede og tidspunkter for gødning mm., og ofte når vi også at klare verdenssituationen.

Vi har igennem årene været 10-15 aktive medlemmer i gruppen. Antallet er lidt for nedadgående som følge af rejselystne medlemmer, diverse skader i hænder, arme og hofter og medlemmer, som bliver arbejdsramt, eller som har travlt med mange andre spændende aktiviteter. Så vi kan godt bruge flere til at give en hånd eller to med!

Motionsklubben

Antallet af medlemmer i klubben ”Ved Volden motion” er steget kraftigt i de sidste to år og har nu rundet 60 medlemmer. I samme periode har motionsklubbens medlemmer overtaget rengøring af rummet. Disse to forhold har tilsammen betydet, at klubben har opsparet 45.000 kr., som kan bruges til nyt udstyr eller opdateringer af lokalet. Forslag til opdateringer eller nyt materiel er derfor velkomne!

MultiFiks

Multifiks er en reparations klub. MultiFiks er mange gode mennesker fra ejendommen og nabolaget, der hjælper hinanden. MultiFiks har igennem snart fire år mødtes hver torsdag ved 19-tiden. Der bliver drukket kaffe og repareret efter bedste evne.

Rigtig mange forskellige ting er blevet repareret. Se nærmere herom på vores egen hjemmeside: www.multifiks.dk Der er omkring 70 indlæg på hjemmesiden om reparationer. Vi sørger også for genbrug af cykler – primært til udenlandske studerende. Vi har sørget for 3D print af en bøsning til en vandhane, et beslag til et køleskab eller kobling til en blender. Nye ledninger på lamper, bordben, håndtag på en gryde – og ikke mindst en julemand på motorcykel, der manglede lidt energi.

Vil du vide mere om MultiFiks: Kig ned i kælderen under opgang 7 en torsdag ved 19-tiden, få en kop kaffe og en god snak med MultiFiks-folkene og andre beboere. Husk også vores 4-års jubilæum i december. Det fejrer vi på særlig vis!

Byttebiblioteket

Byttebiblioteket findes i kælderen mellem viceværtens kontor og vaskeriet. Her mødes vi normalt torsdag ved 18-tiden. Men alle er velkomne til, når som helst at sætte i byttebiblioteket, kigge på bøgerne og tage en eller flere med hjem – eller aflevere nogle bøger til biblioteket.

Genbrugsgruppen

Som mange nok har bemærket, har der i år været perioder med en del pres på Genbrugsgaragen. Det har især været, mens der skulle ryddes loftsrum. Nu er der kommet mere ro på og et mere normalt flow. Vores hovedmål er, at så meget som muligt bliver givet til værdigt trængende og dermed genbrugt.

Senge fylder ind i mellem meget i Genbrugsgaragen. Når kommunen henter dem (hver 14. dag), bliver de kvast og brændt – ikke kørt på genbrugsstationen til genbrug. Hvis I har mulighed for selv at aflevere dem på genbrugsstationen (gratis for privatpersoner), kan de blive genbrugt.

Som noget nyt har vi nu fundet en måde at give gamle fjernsyn videre på. De bliver afleveret til en gruppe mennesker på et bosted for psykisk udfordrede, der kan finde ud af at reparere dem, og som finder glæde ved processen. De funktionsduelige fjernsyn gives videre til personer, der mangler et.

Genbrugsgruppen kan sagtens bruge nogle flere hænder til sortering og/eller kørsel til nogle af vores aftagere!

Filmklubben "Art in Focus"

Sidste skud på stammen er filmklubben "Art in Focus". Klubben mødes i Fælleslokalet den første tirsdag i hver måned kl. 19.30. Programmet slås op i opgangene, på Facebook-gruppen "Ved Volden Christianshavn – Beboerforum" og på hjemmesiden www.vedvolden.dk

Klubben viser unikke film om kunst, arkitektur og design. Det er korte eller længere film, der udfordrer vores blik, inspirerer og går tæt på kunstnere, arkitekter, designere og deres værker. Vi hører om de kreative processer og idéerne bag værkerne. Vi hylder tanken om, at det fremmede er noget velkendt, du bare ikke har mødt endnu.

Selv om du ikke umiddelbart er interesseret i kunst, arkitektur og design, men nysgerrig, er du altid velkommen den første tirsdag i måneden, hvor du kan se hvad det er vi byder på. - *Her skal man ikke forstå, men opleve!*

Fælles beboerarrangementer

Den traditionelle juletræstænding 1. søndag i advent med servering af lune æbleskiver, varm glögg og cacao mv. har i flere år været det eneste arrangement, hvor alle beboere kunne møde hinanden.

Det er bestyrelsens håb, at den øgede beboerinvolvering i drift og udvikling af ejendommens faciliteter også fører til, at der er beboere, der har lyst til at tage initiativ og være primus motor i nye former for fælles beboerarrangementer. I år blev der således taget initiativ til græskar udskæring ved Halloween. Interesserede kan kontakte ethvert medlem af bestyrelsen eller viceværten.

Fælles faciliteter iøvrigt

Fælleslokalet i kælderen

Der er en stigende brug af Fælleslokalet i kælderen til beboerarrangementer af forskellig art. For nylig er der blevet installeret et nyt stort tv med tilhørende soundbar, som bl.a. bruges af filmklubben og til on-line møder. Efter den kommende akustikregulering vil lokalet blive endnu bedre.

Vaskeriet

Efter moderniseringen af vaskeriet sidste år, og indførelsen af en ny App, der kan bruges til både booking og orientering om, hvor langt maskinerne er i de forskellige programmer, er brugervenligheden væsentligt forøget.

Ladeboksene

Efter etableringen af de tre ladebokse ved indkørslen lige før jul sidste år har brugen heraf været jævnt stigende. Efter ønske på et brugermøde lige før sommer blev der åbnet for, at også gæster til beboere i ejendommen kan benytte ladeboksene.

Ajourføring af vedtægter og derefter husorden

Der er indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling 16. november. Her behandles et forslag til en omfattende ændring og udbygning af de hidtil gældende vedtægter. En stor del af de foreslåede bestemmelser er nødvendige for at bringe vedtægterne i overensstemmelse med den nye, lovpligtige normalvedtægt. Derudover foreslår bestyrelsen en række bestemmelser, som præciserer fordelingen af pligter og rettigheder i forbindelse med vedligehold af fællesejendom og de enkelte ejeres lejligheder. Endelig sker der en præcisering af krav i forbindelse med ombygning af lejligheder.

På baggrund af de nye vedtægter vil bestyrelsen i det kommende år kunne foreslå generalforsamlingen en ajourføring af ejendommens husorden.

Registrering af mere præcise kontaktoplysninger på beboere

Forslaget til nye vedtægter indeholder en præcisering af ejernes pligt til at sørge for, at administrator får præcise kontaktoplysninger om de beboere, der til enhver tid bor i en lejlighed. Manglende eller fejlagtige oplysninger herom har i stigende grad voldt problemer i akutte situationer eller ved varsel om adgang til eller (delvis) rydning af pulterrum. Bestyrelsen iværksætter derfor hurtigst muligt en sådan registrering.