



Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 16. december 2019

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt markant forhøjelse af fællesbidraget

På en velbesøgt generalforsamling 28. november med mere end 90 fremmødte blev der med i alt 86 stemmer givet enstemmig opbakning til en *forhøjelse af fællesbidraget* for det nye budgetår på 43 pct. sammenlignet med sidste år. Det betyder, at fællesbidraget for en lejlighed på f.eks. 90 kvadratmeter pr. 1. januar 2020 stiger med 1170 kr. til 3919 kr. om måneden.

Baggrunden for den drastiske forhøjelse af fællesbidraget var (som nærmere beskrevet i Nyhedsbrevene 9. og 23. november 2019) *behovet for en markant forøgelse af niveauet for vedligehold*. Generalforsamlingen gav på den baggrund også enstemmig opbakning til vedligeholdelsesplanen, som for de kommende 10 år indebærer et niveauløft i udgifterne til vedligehold på 2 millioner kroner årligt.

I 2020 bliver der af større projekter taget fat på reovering af ejendommens gavle, hvor der fra et stillads sker en gennemgang af *alle* mursten og fuger, som reparerer og udskiftes, hvor nødvendigt. Samtidig gennemgås og reparerer/udskiftes alle fuger omkring vinduerne. Arbejdet ventes gennemført hen over sommeren. Forinden skal der gennemføres et udbud af opgaven, og afhængigt af, hvor dyrt det viser sig at blive, vil der blive reoveret tre eller fire gavle i denne omgang.

Derudover vil der på en række områder ske mindre forbedringer og øget vedligehold, og elevatorreoveringen fortsætter.

Mens der var enstemmig opbakning til den store forøgelse af fællesbidraget, stemte tre deltagere imod en forøgelse på 10 pct. af *p-pladslejen*, så den efter nytår kommer op på 790 kr. pr. måned. Forhøjelsen fik dog tilslutning fra de øvrige 83 deltagere. En enkelt deltager slog endda til lyd for, at lejen i stedet bør sættes op til 1.500 kr. om måneden, så den afspejler markedsprisen for p-pladsleje på Christianshavn. Herved vil ejerforeningen få tilført ½ mio. kr. om året, som kan bruges til reovering og vedligehold.

Størst debat på generalforsamlingen vakte et indsendt forslag fra Bente Vig Palving, nr. 3 om, at bestyrelsen skal *undersøge muligheden for at lade en privat investor indrette taglejligheder* og derved skaffe midler til den forøgede indsats til vedligehold.

Bestyrelsen havde ved uformel kontakt til flere ejendoms- og bygningskyndige udarbejdet et kort, foreløbigt papir herom til generalforsamlingen. Papiret pegede på, at ejerforeningen under meget gunstige omstændigheder kunne få ikke blot et nyt "gratis tag" men måske yderligere op til 10-20 millioner kr. for byggeretten til tagetagerne. Men det kunne også vise sig, at man måtte "nøjes med" taget. Desuden vil taglejlighederne kunne give en fast forøgelse af indtægterne fra fællesbidraget på omkring 20 pct., som kun for en del vil modsvares af øgede udgifter.

Bestyrelsen indstillede trods disse mulige fordele imidlertid, at man *ikke* går videre med at undersøge et sådant projekt, primært fordi alle beboere vil miste deres loftspulterrum og fordi omkring 26 nye lejligheder (svarende til to opgange) vil indebære et øget pres på fælles faciliteter, herunder især p-pladser. Hertil vil komme et "byggehovede" på op mod 2 år, hvor hele ejendommen ville være pakket ind i stilladser og mange parkeringspladser samt dele af haven vil være inddraget til byggeplads (skurvogne, containere og oplagring). Endelig vil der være betydelige gener med støj og øget færdsel.

Efter forelæggelsen af forslaget og bestyrelsens bemærkninger hertil fulgte en engageret debat, hvor de fleste indlæg gik *imod* etablering af taglejligheder, mens andre slog til lyd for, at muligheden i det mindste burde undersøges nærmere. Punktet sluttede med en afstemning, hvor kun tre stemte *for* forslaget, 10 undlod af stemme, og resten af forsamlingen gik *imod*.

Under punktet valg af medlemmer til bestyrelsen genvalgte Poul Woetmann og Frank Bogaerdt for en 2-årig periode. Christian Weibøl genvalgte som bestyrelsessuppleant for en 2-årig periode, mens Kirstine Harbou nyvalgte for en étårig periode efter Kenneth Kongstad Lindberg, der havde trukket sig af familie- og tidsmæssige grunde.

Trods det "tunge" program og den intense debat om taglejligheder sluttede generalforsamlingen, der blev smidigt ledet af en ny dirigent, advokat Carsten Kirstein, kl. 21.45, hvilket er tidligere end så ofte før.

Det officielle *referat fra generalforsamlingen* vil blive rundsendt til alle ejere en af de nærmeste dage.

Umiddelbart efter generalforsamlingen *konstituerede bestyrelsen sig* – uændret – med Peter Lorentz Nielsen som formand, Jørgen Christensen som næstformand og Finn Krog som sekretær. Alle tre blev på sidste års generalforsamling valgt for en 2-årig periode og var således ikke på valg i år.

Tjek, at der afløb fra altanerne!

Efterårets løvfald kombineret med den sidste måneds kraftige blæst har hvirvlet mange blade og snavs op på altanerne med betonbrøstning. Herved risikerer afløbene at blive stoppet, så altanerne flyder over af vand, når vinterens regn og sne sætter ind.

Det er derfor vigtigt, at *alle* beboere med altaner

- sørger for at holde afløbsrender og -riste rene for blade og snavs
- tjekker, at de særligt borede overløbshuller i betonbrøstningen ("spyr") ikke er stoppet til, så vandet om nødvendigt også kan løbe ud her.

Hvis man ikke selv kan klare problemet eller er i tvivl om, hvad man skal gøre, er man velkommen til at kontakte bestyrelsesmedlem Poul Woetmann (tlf. 40 34 83 10) eller vicevært Dennis Nordin.

Brugte juletræer kan sættes i storskraldsrummet i garage nr. 8

Storskraldsrummet bliver ryddet før jul, så de brugte juletræer kan sættes her. Efterfølgende flytter viceværten dem ud, når de skal afhentes. – *Juletræer må ikke sættes andre steder end i storskraldsrummet*, da de kan være til gene, og vi risikerer, at "ubudne gæster" sætter ild til dem nytårsaften.

Glædelig jul og godt nytår!

Bestyrelsen ønsker alle en glædelig jul og et rigtigt godt nytår – og siger tak for den markante opbakning på generalforsamlingen ved både den store deltagelse og tilslutningen til den forelåede langsigtede strategi for ejendommens vedligehold – og villigheden til at påtage sig byrden med den drastiske stigning i fællesbidraget.

Det betyder, at vi kan gå ind i nytåret i vished om, at vi nu for alvor kan tage fat på en forbedring af ejendommens vedligehold og standse dens nedslidning. Men det bliver et langt sejt træk, der formentlig vil vare de næste 15-20 år!