

Deltagere: Claus Jessing, Jasmin Hansen, Lise Andersen

Dagsorden:

- 1) Byggesag
- 2) Valuarvurdering
- 3) Sammenlægning af lejligheder
- 4) Undersøgelse af skimmelsvamp
- 5) Sjeldani
- 6) Fibernet
- 7) Skraldebiler i gården
- 8) Eventuelt

1) Byggesag

Ønske om placering af skraldeskur blev sendt til høring hos naboandelsforeningen (ud mod Ålekistevej) og havde deadline primo februar. Ansøgningen om skraldeskur er gået i gennem partshøringen.

Forhåndsgodkendelsen af byggeprojekt, her særligt ifm. etablering af altaner samt trappenedgang til haver (ud mod Klingseyvej) som ligger helt tilbage fra 2020 (?) er afvist pga. et spørgsmål omkring brandsikkerhed. Kommunen mener, at der kan opstå problemer ifm.

brand og opsætning af evakueringsstiger i en 70 graders vinkel mod bygningen, såfremt der etableres altaner samt trappenedgange til haver. Jens Stevns er i dialog med en kontakt fra brandvæsenet og vil med digitale tegninger fremlægge en løsning for kommunen, som forhåbentligt ender med at godkende altan/trappeudgangs-projektet.

Jasmin har desuden snakket med Jens omkring at få omfangsdræn tilbage i byggeprojektet, grundet problemer med vand i ejendommens kældre (primært på G37-G39, men problemet er mere generelt). Dengang projektet stadig var i støbeskeen var omfangsdræn med i overvejelserne og budgetteret med ca. 1 mio.

Torben fra Nykredit har taget kontakt til bestyrelsen og foreslår at vi holder et møde over en frokost angående lån på 25 mio. til projektet. Han har bedt om forskellige oplysninger omkring ejendommen og projektet. Jens er sat i gang med at indhente oplysninger for hans del og Sjeldani har været behjælpelig med vores del. Nykredit vil gerne have tilsendt legitimation (pas/sygesikringsbevis og kørekort) på nuværende bestyrelsesmedlemmer men det skal alle give samtykke til, inden Sjeldani må sende det videre.

I forbindelse med lån er det et krav fra Nykredits side, at vores ejendom valuarvurderes af en af deres egne valuarer. De vil se det samme som en alm. valuar heriblandt 2-3 lejligheder. Vi skal finde ud af hvem der har lyst til at fremvise deres lejlighed.

2) Valuarvurdering

Henrik fra Scheel & Co var ude at besigtige ejendommen for udarbejdelse af valuarvurdering d. 13/3/24. Ejendommens værdi er faldet en smule, fra 50,1 mio. til 48,3 mio. Det er et fald i værdi på knap 3,6% og skyldes primært højere inflation og renter. Revisor Jørgen er kontaktet ifm. den nye valuarvurdering og hans klare

anbefaling er, at vi tager den tabte værdi fra vores reserver fra de foregående stigninger. På den måde kan vi vælge at den enkelte andelsbolig ikke falder i pris, hvis det er det vi vil.

3) Sammenlægning af lejligheder

Er forslaget vedtaget eller ej?

Hele processen med at få formuleret fornuftige vedtægtsændringer har været lang og det ser ikke ud til, at vi er helt i mål endnu. Jens Stevns har gjort opmærksom på, at der i forbindelse med byggeprojekt og opsætning af altaner kan komme nogle udfordringer i forhold til nedrivning af vægge/indvendige ændringer på bygningskonstruktion. Han anbefaler at vi i vedtægterne får med, at det kræver en faglig vurdering fra en (indsæt her), før der rives vægge ned, da det kan påvirke det "fundament" som altanerne er bygget ud fra.

Vores revisor, Jørgen, gjorde desuden opmærksom på, at der foreligger en 5-6 år gammel lov omkring fordeling af kvadratmeter på trappeafsats i opgange. Sammenlægges f.eks. 2 lejligheder til 1 i samme opgang, vil fordelingstallet af disse trappe-kvadratmeter falde fra 6 til 5. Dvs. at samtlige lejligheder i pågældende opgang vil få ændret BBR – dette medfører ganske rigtigt større lejligheder på papiret men også en huslejestigning for de lejligheder der ikke sammenlægges.

Sammenlægning af lejligheder på tværs af opgange komplicerer tingene yderligere, da ændringen her vil gælde for 2 opgange – dvs. 12 lejligheder i alt.

Sammenlægges der f.eks. 4 lejligheder til 2 i samme opgang vil de resterende 2 enkelte lejligheder blive endnu hårdere ramt af denne

lov, da fordelingstallet går fra at blive divideret med 6 lejligheder til 4 lejligheder.

Vi skal derfor kraftigt overveje at få med i vores vedtægter, at gammel BBR beholdes for de lejligheder, som ikke er en del af sammenlægningen.

4) Undersøgelse af skimmelsvamp

Bestyrelsen blev i slut december 2023 kontaktet af en andelshaver omhandlende kraftig skimmelsvampevækst på væg og især vinduer. Da vi ved at flere lejligheder har været ramt af skimmelsvamp fik vi en aftale i stand med indeklimarådgiver Krystian Skovenboe, som efter aftale med 2 andelshavere kom ud og opsatte måleudstyr i 2 lejligheder.

5. marts modtog bestyrelsesmailen rapporten for 6-8 ugers målinger i begge lejligheder. Opsummeret er den gode nyhed at ydervægge i de to lejligheder blev mål til tør – halvtør, hvilket betyder at skimmelsvamp ikke kommer fra fugtige ydervægge. Den dårlige nyhed er, at lejlighederne er udfordrede på kun at have én radiator som heller ikke er optimalt placeret. Desuden dannes der kuldebroer grundet dårligt isolerende vinduer. Grundig rengøring samt god udluftning er en altafgørende faktor for, at holde skimmelsvampevæksten nede.

Rapporten ligger i bestyrelsesmailen hvis nogen har interesse i, at læse den igennem. Rapporten er ligeledes sendt ud til de to andelshavere.

5) Sjeldani

D. 23. februar videresendte Sjeldani mail fra foreningens e-boks som kun de har adgang til. Samtlige mails var høringsager som lå helt tilbage fra november og december. Deadline for

høringssagerne var derfor overskredet og vi har ikke haft mulighed for at gøre indsigelser. Blandt disse sager var bl.a. naboforeningernes nedgravninger af fibernet (hvilket vi selvfølgelig var klar over grundet dialog), København kommunes nye parkeringsregler (8-19 ændres til 8-22) samt nedgravning af en TDC-fiber-skab i haven Grønnehøj 35, st.tv. ved siden af et allerede eksisterende skab.

Sidstnævnte er dog ikke relevant, da TDC ikke har søgt om gravetilladelse (endnu). Tonny fra Københavns kommune er klar over situationen og vil kontakte os hvis der kommer nyt i sagen.

Sjeldani er selvfølgelig kontaktet omkring ovenstående problematik med e-boks og Lene har lovet, at der findes en løsning så en lignende situation ikke opstår igen.

6) Fibernet

Foreningen har fået fibernet. Der findes forskellige udbydere men det er ikke undersøgt nærmere. Er der nogen der har lyst til at undersøge priser/hastighed osv.? Jeg tænker at vi som udgangspunkt indhenter priser samlet for alle 48 lejligheder medmindre anden løsning virker mere interessant.

Claus indhenter nogle tilbud på fibernet.

7) Skraldebiler i gården

Hvor endte sagen henne? Er skaderne i gården udbedret? Der er stadig store huller i græsplænen i gården.

8) Eventuelt

Storskraldscontainer Vi spørger Jan Spann om det er noget han kan bestille en container lige så snart vi finder et godt tidspunkt. F.eks. 22-29. april.

Private ejendele ligger og flyder på fællesarealer. Der udsendes 4 ugers varsel og derefter oprydning og udsmidning (Jan Spaan) i forbindelse med storskraldscontainer.

Inddragelse af lokale ved siden af bestyrelsesrum til opbevaring af bestyrelsesartikler.

Sikret kontaktes med henblik på at skifte låse i Esbens gamle kælderrum, kælderrum ved siden af bestyrelseslokalet (inddrages til bestyrelseslokale) samt varmecentral.

Postkasse i Grønnehøj 37-39 inde i selve opgangen. Hvad og hvis er det? Claus undersøger sagen.