

Dagsorden – Bestyrelsesmøde E/F Valdemars Have d. 13/8/2020

Punkt 1 – Godkendelse af referat

Det indstilles at referatet fra sidste møde godkendes. Kan læses her:

https://valdemars-have.dk/bem-referater/18-05-2020-Referat_bestyrelsesm%C3%B8de_EF_VH.pdf

Referat

Referatet godkendes

Punkt 2 – Generalforsamling

Vi afholder generalforsamling d. 15/9 kl. 17.

- Vi mangler et sted at afholde og skal have fundet et sådan. Godsbanen er desværre booket.
- Vi skal have afstemt dagsorden og opfrisket hvem der siger hvad.

Referat

Det besluttet at opfordre til at man kun møder en op pr. husstand. Mulige steder at afholde er:

- P-kælder
- Bowlingcenter
- FO Aarhus
- Folkestedet
- Godsbanen - check om der er sket ændringer

Det besluttet at Rasmus undersøger muligheder og at vi afholder i p-kælder som plan b.

Det bemærkes at vi i beretning skal huske at nævne mere om arbejdet bestyrelsen har lavet, tilføjelser er f.eks.:

- Overtagelser fra CASA
- 1 års gennemgang
- Gartner aftale
- Rengøring
 - Nye aftaler

- Ekstra COVID-19
- Markiser
- Informations hjemmeside - valdemars-have.dk
- Filterskifte + aftale med filterbyen
- Møder med CEJ (administrationen)
- Kameraovervågning p-kælder
- m.m.

Det besluttet at forslaget om arbejdsdag skal være 1 gang om året i maj måned. Det er frivilligt og formålet er at skabe fællesskab og ejerskab over vores fællesområder.

Det besluttet at vi under grundstykke skal fortælle om beskæring af efeu op ad murene. Gartner har anbefalet at holde planten i et niveau så det kan nås med stige da det ellers vil blive meget dyrt at vedligeholde (estimeret lød 100.000 eller mere hvis der skal beskæres med lift og rapeling). Vi har følgende muligheder:

- 2 meter
- 4 meter (nås med stige) - Bestyrelsen anbefaler denne
- Frit slag (kan potentielt koste 100.000 årligt at vedligeholde)

Punkt 3 – Byggeri på nabogrunden ved Børnely

Der planlægges et større byggeri på nabogrunden ved opgangene 26,28 og 30. Det er grunden hvor Børnely tidligere lå.

Bestyrelsen skal besluttet hvordan vi forholder os og hvordan vi håndtere høringsprocesser og kommunikation med interessenter.

Vi har fået flere henvendelser fra beboere som meget gerne deltager i en arbejdsgruppe.

Klavs har indhentet følgende status:

“Jeg har været i kontakt med Plan, Byggeri og Miljø for at høre til planerne for nabogrunden (hvor der pt. ligger en forladt institution).

Jeg fundet ud af, at sagsbehandleres i kommunen hedder:

[REDACTED]

Jeg har fået flg. oplyst:

I 2017 blev kommuneplanrammen for matriklen, som omfatter Vores ejendomme, det gamle militærhospitalet og institutionen ændret, så det pt. er tilladt at bygge i 6 etager med en max. højde på 25 m og med en samlet byggeprocent på 180 m2. Valdemars Have byggeriet har en byggeprocent på 200 m2; men hospitalet har lidt lavere.

Kommuneplanrammen har nr: 01 03 24 B0

Der er pt. en forespørgsel fra en kommende bygherre om at ændre i kommuneplanrammen for området, så der må bebygges op til 8. etager (10 mod Lønvejen - alt efter, hvor man måler).

Man forestiller sig at bygge en ejendom som stiger fra 2 etager ud mod Valdemarsgade op til 10 etager ud mod Lønvejen.

Samtidig ønsker man, at den samlede byggeprocent på arealet hæves, så man kan bebygge med op til 9.000 m². Det højeste tilladte er nu 6.000 m². (samlet byggeprocent på de 180)

Bygherren er pt. i dialog med Plan, byggeri og Miljø om muligheder for etablering af fælles arealer for borgerne bl.a. på 8 og 10 etage for at kompensere for den højere byggeprocent. (Andet steds har jeg læst, at man har en offentlig tagterrasse i tankerne).

Kommuneplanrammen har nr 01 03 24 B0

Planen er, at der kommer en ændring af kommuneplanen i efteråret 2020. Vi vil få en direkte henvendelse, da vi er nærmeste nabo.

Sagbehandleren sagde, at vi var velkomne til at henvende os igen, hvis vi havde yderligere spørgsmål.

Jeg spurgte til, om vi også kunne henvende os, hvis vi havde kommentarer til det, er allerede var i gang og som hun lige havde fortalt mig. Det synes hun ikke var en god idé. De var jo i dialog med bygherren om ændringerne."

Referat

Det besluttes at emnet medtages på generalforsamlingen under punktet eventuelt hvor der opfordres til at man melder sig til en arbejdsgruppe under bestyrelsen. Klavs præsenterer en kort sagsgennemgang.

Punkt 4– Henvendelser

Bestyrelsen modtager jævnligt henvendelser. Her behandles disse.

Punkt 4.1

Bestyrelsen har modtaget følgende henvendelser med spørgsmål og idéer til p-pladser i p-kælder.

Kære bestyrelse

Jeg tænker at i er bekendt med problemet med ulovlig parkering på private p-pladser i parkeringskælderen.

Jeg er i tvivl om bestyrelsen også er relevant beslutningsorgan for de private p-pladser?

Hvis det er tilfældet, hvordan stiller bestyrelsen sig til skiltning eller afsikring af de private p-pladser?

Eksempelvis med et skilt og/eller bom som vedhæftet?



500 x 700 mm (HxB)



Best regards/Med venlig hilsen

██

Kære bestyrelse

Vi er kommende beboere i Valdemars Have ████████ og overtager nøglerne 25. august. Samme dag overtager vi p-plads ████████ Vi glæder os til at møde jer, og komme på plads i vores nye lejlighed.

På Facebooksiden kan vi følge med i den generelle udfordring med visse beboere, som uretmæssigt parkerer i p-kælderen på øvrige beboeres pladser uden forudgående tilladelse. Der ses endvidere hentagende forhold med samme biler.

En politianmeldelse virker grænseoverskridende og en eskaleret løsning, men gratisterne får for nuværende ikke andet end en påmindelse om at flytte deres biler. Mit forslag til bestyrelsen kunne være at de enkelte ejere kan oprette en profil på 'Parkerings Kompagniet'. Som jeg læser denne mulighed er det uden abonnement, og den enkelte p-plads ejer kan selv udskrive en bøde, som firmaet vil inddrive. Ejeren af den enkelte p-plads vil modtage halvdelen af p-bøden.

<https://parkeringskompagniet.dk/>

Denne løsning vil være relativ diskret, og ejeren 'kompenseres', mens gratisterne med p-bøder forhåbentlig overgår til at betale leje af en af de øvrige pladser i Valdemars Have, alternativt køber en p-plads.

Opsætning af plader, bom m.v. vil blot medføre en meromkostning for p-plads ejerne. Mit forslag har igen omkostning at gennemføre.

Samtidig er mit spørgsmål til bestyrelsen, om der er noget i vedtægterne, som skulle forhindre os/mig i at udskrive en bøde, hvis en anden bil holder på min plads?

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Hej,

Den seneste tid har der været flere eksempler på 'gratister', som fylder op i vores p-kælder. Som Rasmus har oplyst er det jo teknisk set privat område og dermed reelt kun med adgang for de der retmæssigt har købt en plads.

At nogle pladser endnu er usolgte – giver ikke andre fri ret til at bruge disse.

Teknisk set er det formodentlig kun de med retmæssig adgang, som har en fjernbetjening af porten – øvrige kommer ind via nøglebrik.

Forslag:

Kan det tænkes at kun fjernbetjening åbner port 100% - medens nøglebrik kun åbner 2/3.

Dermed er det ikke muligt at passere ind med bil og gående/cyklister kan med et lille buk passere uden problem.

Dette vil formodentlig eliminere andre biler.

Alternativ udstyres samtlige pladser med en Parkeringsbøjle med lås – de usolgte er dermed 'ubrugelige' for andre.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Referat

Det besluttes at rette henvendelse til Gladsaxe Kommunes feriefond og sikre at de oplyser lejere om hvilken p-plads der skal benyttes.

Bestyrelsen foreslår, at den enkelte ejer af en p-plads kan vælge, for egen regning, at få sat et skilt op med lejlighedsnummer + teksten privat p-plads. Rasmus kontakter CEJ for at høre om de kan administrere en ordning.

Punkt 4.2

Bestyrelsen har modtaget følgende henvendelse vedr. hash rygning.

Kære bestyrelse!

Der lugter desværre ofte og meget ubehageligt af Hash eller noget lignende, senest lørdag aften og nat i den netop overståede weekend, i forbindelse med fest i [REDACTED]

Er bekendt med, at nogle desværre har fravalgt at se på og evt. købe lejlighed i Valdemars Have, fordi der som de udtrykker det, der stinker af Hash, det var ud for opgang [REDACTED]

Måske problemet kun er omkring nr. [REDACTED] men ovennævnte eksempel viser, at det kan "ramme" hele Valdemars Have og man kan frygte, at der kan opstå rygter om Valdemars Have og hash.

Så derfor min henvendelse til jer.
Jeg vil gerne uddybe med flere oplysninger.

Venlig Hilsen
[REDACTED]

Referat

Der er behov for yderligere information inden bestyrelsen retter henvendelse til lejlighedens ejer. Vi har behov for en afklaring af problemets omfang. Derfor vil vi opfordre til at der føres en log i den kommende måneds tid. Yderligere vil vi opfordre til at man selv retter henvendelse til sine naboer hvis man føler sig generet.

Hvis der er et begrundet behov for eskalering retter bestyrelsen selvfølgelig henvendelse til ejer af en lejlighed.

Punkt 4.3

Bestyrelsen har modtaget følgende henvendelse vedr. blødgøring af vand

Kære Bestyrelse.

Jeg har erfaret at vandet i Aarhus er meget hårdt, og overvejer at installere et blødgøringsanlæg for at imødekomme kalkaflejringer, da jeg sandsynligvis ikke er den eneste der har denne overvejelse, kunne det så ikke overvejes at installere et fælles anlæg for begge ejendomme ?

Jeg har ikke selv oplevet omfanget af kalk i vandet, da det er min søn der bor i lejligheden, men kan at de oplysninger jeg kan finde på nettet at er korrekt.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

Referat

Bestyrelsen opfordre til at man får installeret blødgøringsanlæg i egen lejlighed. Dette har flere beboere allerede gjort. Der er pt. ingen overvejelser om at få monteret et centralt anlæg da det både vil være dyrt men også optage meget plads.

Punkt 5 – Andet

Referat

Status på gartneraftale: Ny aftale er trådt i kraft. Det bemærkes at vi skal være lidt opmærksomme på at alle aftalte opgaver bliver udført. Det aftales at Morten tager en gennemgang med OK-Nygaard og at vi efterspørger minimum 1 årlig gennemgang med den ansvarlige fra OK-Nygaard.

Status på rengøring: Der har været rettet henvendelse til andre leverandører men der har været radiotavshed. Vi er derfor ikke kommet videre med at indgå en ny aftale for rengøring.