



Ny, foreløbig grundvurdering

Medlemmerne har nok fulgt med i det helt store diskussionsemne: de foreløbige grundvurderinger af erhvervsjendomme, herunder andelsboliger. Og foreningen har som alle andre andelsforeninger fået en ny og foreløbig vurdering. Den lyder på 369.657.000 kr. mod tidligere 25.366.800 kr. Altså ca. 14 gange så meget. Det er jo en helt vild stigning. Og det kan **på sigt** betyde en kraftig skattestigning for foreningen og dermed en højere boligafgift. Det er nemlig ud fra grundværdien, at skatten, den såkaldte grundskyld, fastsættes.

Skjalm Hvide ejer jo (på papiret) en stor del af arealet i hele karreen, men i virkelighedens verden har vi, da gården blev renoveret i 1993-94, overdraget hele vores del af det "frie" grundareal i gården til Gårdlauget. Dette er tinglyst, ligesom gårdanlægget ikke må ændres uden tilladelse fra kommunen. Den eneste del af vores grundareal, vi reelt kan disponere over, er det bebyggede areal. Vi har haft fat i ABF's jurister og selvfølgelig også i Vurderingsstyrelsen, både mundtligt og skriftligt. Vi har snakket med forskellige sagsbehandlere fra Vurderingsstyrelsen, som, når de hører om forholdene, nok mener, at det bør betyde en lavere vurdering af den del af vores matrikel.

Heldigvis er der ikke grund til panik lige nu – vurderingen er foreløbig og evt. skattestigninger indføres langsomt. Vi vil forfølge sagen tæt sammen med vores rådgivere og skal nok informere når der sker vigtigt nyt i sagen. Og så vil vi i øvrigt lige nævne, at grundværdien ikke har nogen betydning for andelsværdien.

Arbejder på ejendommen

Det er bestyrelsen plan, at næste års vedligeholdelse bl.a. vil være næste etape af udskiftning af styringsventiler på centralvarmeanlægget. Det er en relativt dyr ting, som skal foretages i sommerperioden. Vi skal også have tjekket ventilationshætterne på taget og gerne have oprenset ventilationskanalerne fra de enkelte lejligheder. Der er også nogle andre ting på ønskelisten – bl.a. nye fløjdøre i Forsøgsstationen, evt. batteri til solcelleanlægget mm.

Måske skal vi også have monteret brandalarmer i erhvervslejemålene i vores bygninger? I slutningen af 2023 fik bestyrelsen gennemgået lofterne, da der var rejst tvivl om de såkaldte brandkammes effektivitet og lovlighed, og som følge af dette, om det kunne blive nødvendigt at ændre dele af tagkonstruktionen. Heldigvis viste det sig, at brandkammerne og brandkamserstatningerne var helt i orden og i overensstemmelse med de gældende regler på området, så foreningen slap for store udgifter til ombygning af taget.

På bagsiden af dette nummer af Skjalm Hvide Nyt er printet et notat om brandforanstaltningerne i foreningen, som jeg udarbejdede til bestyrelsen.

Godt nytår!

På bestyrelsens vegne

Poul Hansen

Formand

Jeg har jo haft nogle telefoniske drøftelser med a4s brandtekniske rådgiver Thomas Bille og været med ham rundt på samtlige lofter for at tjekke brandsikkerheden, herunder specielt brandkammene.

Brandsikkerheden handler jo dels om ild, men lige så meget om røgudvikling og spredning.

Foranstaltningerne skal sektionere for at vinde tid for at mennesker kan flygte og brandslukning ankomme og for at forhindre hurtig spredning.

- Vigtigst af alt: Ejendommen har et alarmeringsanlæg for samtlige opgange, lejligheder og lofter. Det vedligeholdes løbende og det tjekkes årligt.
- På alle bagtrapper hænger en skumslukker på 2. sal, som efterses årligt af Falck
- Nederste del af bagtrapperne (ml. kælder og stue) er træ erstattet af beton.
- Lofter: Hver eneste etablerede 5. sals beboelse er i sig selv en vigtig brandforanstaltning – store mængder gips i vægge og loft udgør en slags brandmur.
- Brandmure/kamme på loft. Da ejendommen fik nyt tag og undertag blev der 4 steder etablering en erstatningsbrandkam af gips i henhold til reglerne herfor. De er konstateret intakte.
- Branddøre er opsat ml. køkkentrappe og loft og ml. hver sektion loft

Brandsikkerheden i ejendommen må på den baggrund karakteriseres som værende helt i orden og bedre end i langt de fleste ældre ejendomme.

Under vores gennemgang af lofter konstateredes nogle mindre ting, som skal tjekkes/rettes:

- Nøglehullerne i de nye døre skal afdækkes med stål. (Er udført af Peter)
- Gennemføringer af fiberkabler m.m. gennem brandmure og mure i det hele taget skal tjekkes og der skal repareres. (Konstateredes defekt ved nr. 6 – alle skal gennemgås. Kan evt. være en opgave for Peter og Søren P)
- Ikke en lille ting: Andelshavernes henstilling af habengut/rod på køkken- og hovedtrapper er i strid med flugtvejsreglerne – ja selv de skostativer, som står overalt bør fjernes....

Evt. opgave i 2024:

- At udvide alarmeringsanlægget til at omfatte erhvervslejemålene. Dette skal selvfølgelig aftales med lejerne.

Poul