

Maglehusene

Søborg d. 22. april 2023.

Referat fra ekstraordinær generalforsamling:

Torsdag d. 20. april kl. 19.00 til kl. 20.00.

Menighedssalen, Søborgmagle Kirke, Grønnemose alle 77.

Deltagere:

Thomas Nymann (TN) MK31

Jeanette Bille (JB) MK27

Martin Ege (ME) MK33

Niels Henrik Nørgaard (NHM) MK17

Stense Farholt (SF) MK7

Henrik Vanger Nielsen (HVN) LA51

Gert Dahlin Larsen (GDL) LA71

Ordstyrer:

Thomas Nymann blev valgt til ordstyrer

Referent:

Gert Dahlin Larsen blev valgt til referent.

Thomas Nymann bød velkommen og konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt rettidigt, samt at der kun var et emne på Dagsordenen.

Emne til behandling:

Fremlæggelse og godkendelse af retningslinjer for mekanisk ventilation gennem facaderne,

Redegørelse:

Gert Dahlin Larsen (formand for bestyrelsen) redegjorde for situationen:

I efteråret havde LA63 klaget til Kommunen over Lugt og støj gener fra ventilations afkast i facaden fra LA61. I den forbindelse havde Gladsaxe Kommune anmodet Grundejerforeningen om "partshøring", ligeledes havde LA61 informeret Bestyrelsen om situationen, da hun mente af det kunne have en fælles interesse.

Ved kontakt til kommunen blev der opnået enighed om, at vi kunne fremsende et forslag til retningslinjer for placering af ventilationsafkast gennem facaden. Forslaget skulle tage hånd om muligheden for at etablere ventilation gennem facaderne samtidig med at tage videst muligt hensyn til lugt og støjgener. Herefter kunne der indgå en dialog ("forhåndsmøde").

Bestyrelsen her herefter taget kontakt til Boks25 arkitekter v Grethe Silding (GS), der tidligere har rådgivet os i forbindelse med de retningslinjer der tidligere er blevet udarbejdet, for at få en professionel hjælp til problemstilling. Ligeledes er GS blevet anmodet om at tage ventilation af alle 4 rum mod facaden i betragtning.

Husene er oprindelig forsynet med kanaler for naturlig ventilation fra hhv. køkken og badeværelse på 1. sal. Vi kan konstatere, at mange huse i dag har etableret ventilation ud gennem facaderne og at mange kanaler igennem badeværelserne (fra køkken til tag) er nedrevet i forbindelse med renovering af badeværelserne.

Vi er ligeledes blevet orienteret om, af GS, at Bygningsreglementet ikke forbyder ventilation gennem facaderne - og at der i dag stilles krav til mekanisk ventilation af boliger.

Fra bestyrelsen side har vi således anmodet GS om at udarbejde, det af kommunen ønskede forslag, samt tage den nødvendige dialog med kommunes embedsmænd.

Generelt ønsker bestyrelsen af skabe så moderne rammer og muligheder for vores huse, med respekt for husenes arkitektur og ensartethed.

Herefter var der dialog om forslaget:

Der var en del dialog omkring selve nødvendigheden af at flytte/tage hensyn til ventilationsafkastenes placering, da der ikke tidligere har være nogen der har antydnet gener ved disses placering - og der har været etableret mange, gennem årene

Ligeledes kunne ME fortælle, at han tidligere har være frarådet, af tekniske entreprenører, at anvende den gamle kanal, da tværsnittet er lille og at kanalen er lang. Dette skaber en stor luftmodstand som ventilationsanlæg/emhætter ikke kan overvinde hvorfor ventilationen ikke vil virke eller have meget reduceret effekt.

Ligeledes blev det fremført, at det kan være meget vanskeligt at etablere ventilationsrør under loft frem mod den gamle kanal, pga. af de afløbsrør der betjener badeværelset der alle går mod faldstammen der står i samme hjørne.

Herefter blev forslaget taget til afstemning.

8 stemte for; 3 stemmer imod; 1 stemme neutral.

Der var modtaget 5 fuldmagter.

Forslaget blev derfor vedtaget, og videre behandling med Gladsaxe kommune forestår.

EVT.:

Der var via en fuldmagt indkommet tre spørgsmål som GDL svarede på:

1) Hvem har betalt arkitektbistand? Svar: Det har grundejerforeningen.

2) Hvem har givet bemyndigelse til arkitektbistand? Svar: Det har bestyrelsen, da vi i bestyrelsen har vurderet, at vi ikke havde faglig ekspertise til at vurdere sagens kompleksitet.

3) Hvorfor har I ikke kontaktet os for at få belyst problemstillingen? Fordi I er blevet kontaktet af Gladsaxe Kommune og Kommunen har anmodet os om stillingtagen i sagen.

Mødet afsluttet kl. 19.55.



Thomas Nymann, ordstyrer



Niels Nenrik Nørgård, (kasserer)

25/4-2023



25-04-2023.

Gert Dahlin Larsen, (Formand)