

# Ejerforeningen Nordre Munkegård

Den 3. maj 2015

## Bestyrelsens beretning for 2014 – 2015

### Finn Erling

Vores tidligere varmemester døde den 10. oktober 2014, 72 år gammel. Æret være hans minde.

### Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2013-2014 bestået af Jan Rubin (formand), Jørgen Hartmann (næstformand), Trine Jensen, Lars Otto Larsen (formand for haveudvalg), og Ole Tange som repræsentant for Aage V. Jensens Fonde, samt suppleanterne Jeanne Degnbol og Hans Schlüter.

Bestyrelsen har i 2014 – 2015 holdt 10 møder. Formanden og andre medlemmer af bestyrelsen har desuden deltaget i møder om blandt andet renoveringen og 1 års gennemgangen, fællesvaskeri, håndværkere og møder om klimasikring og nedsivning på egen grund. Administrator og varmemester har deltaget i bestyrelsesmøderne og i en del møder vedrørende byggesagen, ligesom administrator har rådgivet i juridiske anliggender.

Bestyrelsens medlemmer modtager mange henvendelser fra beboere, som vi hver især forsøger at besvare bedst muligt eller henvise til administrator, varmemester, forsyningsselskaber, kommunen eller andre.

Særlig formanden bruger megen tid på møder og henvendelser fra beboere og andre. Formanden er desuden webmaster og bruger tid på udvikling og vedligeholdelse af [www.nordremunkegaard.dk](http://www.nordremunkegaard.dk). Bestyrelsen har derfor foreslået at afsætte 100.000 kr. på budgettet for 2015 til et midlertidigt vederlag til formanden for hans store arbejdsindsats. Bestyrelsen har i mange år holdt en meget lav profil med hensyn til aflønning af "sig selv", men har måttet erkende, at især byggesagen og forberedelserne til LAR projektet har krævet en ekstraordinær indsats, hvor det tunge læs er blevet trukket af formanden.

Formanden har tidligere annonceret, at han ikke ønsker genvalg, når valgperioden udløber i 2016. Bestyrelsen søger derfor medlemmer, der er villige til at stille op til bestyrelsen og senere som formand.

## Foreningens økonomi

I 2014 har vi haft et underskud på regnskabet på 0,339 mio. kr., og vores egenkapital er dermed reduceret til 7,4 mio. kr. Underskuddet skyldes hovedsageligt, at en række udgifter til renoveringen ikke var bogført, da vi opgjorde omkostningerne til projektet, og at omkostninger derfor ikke kunne opkræves direkte hos den enkelte ejer, i stedet må vi afholde omkostningerne over driften som ekstraordinære udgifter vedrørende byggesagen.

## Garager

Ejerforeningen har fået tilbudt at købe de garager, som vi lejer til traktorer, græsslåmaskiner og andet udstyr. Bestyrelsen har ikke truffet beslutning, om vi vil acceptere tilbuddet, eller om vi vil fortsætte med at leje garagerne.

Samtidig har Aage V. Jensens Fonde tilbudt de nuværende lejere, at de kan købe de garager, de nu lejer, ligesom øvrige beboere vil få tilbudt at købe garagerne. Fondene overvejer at udbyde de resterende garager til anden side. Bestyrelsen med undtagelse af repræsentanten for Aage V. Jensens Fonde har den opfattelse, at garagerne ikke frit kan omsættes, da de i sin tid indgik i det antal parkeringspladser, som kommunen forlangte, skal være til rådighed for bebyggelsen. Et sådant salg vil efter bestyrelsens opfattelse svare til at parkeringspladserne nedlægges, og at nedlæggelsen skal godkendes af Gentofte Kommune inden salg.

Bestyrelsen har besluttet at føre strøm frem til alle garageblokke. Fra målerskabet vil den enkelte bruger kunne få ført strøm frem til garagen for egen regning. Installationen skal udføres efter bestyrelsens anvisninger og med en bimåler, så strømforbruget kan afregnes for den enkelte garage. Såfremt der installeres en automatisk garageåbner, skal der samtidig installeres mulighed for nøglebetjent tvangsåbning af garagen.

## Personale

Foreningen har haft 4-5 ansatte. Varmemester Jørgen Nielsen, kontorassistent Jytte M. Nielsen (15-20 timer/uge) og ejendomsfunktionærerne El Houssin Rabti, Bendt Reinhold Madsen og Birger Schøpsinsky. Flere opgaver med blandt andet affaldshåndtering, og en stigende mængde vedligeholdelses- og oprydningsopgaver betød, at bestyrelsen valgte at udvide bemanningen og fastansætte Bendt Reinhold Madsen. Det betyder samtidig, at vi bedre er i stand til at klare de daglige opgaver i ferier, under spidsbelastninger og ved sygdom blandt personalet. Som princip, afspadserer varmemesteren, ejendomsfunktionærerne og kontorassistenten overarbejde.

Nu da vi har afsluttet renoveringen og 1-års gennemgangen, er de opgaver Jytte Nielsen blev ansat til at varetage, ved at være afsluttet. Bestyrelsen besluttede derfor at opsigte Jytte med udgangen af juni 2015. Jytte har gjort et meget stort arbejde under renoveringen og op til 1-års gennemgangen, som bestyrelsen siger hende tak for.

## Viceværtfunktion for lejere

Ejerforeningen har indgået aftale med Aberdeen Asset Management og Aage V. Jensens Fonde om, at varmemesteren fungerer som vicevært for lejerne i det daglige. Varmemesterkontorets ekstra arbejde afregnes på timebasis til Aage V. Jensens Fonde.

Viceværtfunktionen har givet anledning til misforståelser. Bestyrelsen understreger, at viceværtfunktionen kun er til rådighed for lejere hos Aage V. Jensens Fonde og ikke vederlagsfrit for andre ejere, der har udlejet deres lejligheder.

## **Ny byggesagkyndig**

Bestyrelsen har besluttet at tilknytte ejendomskonsulent Jens Skovlunde som byggesagkyndig til Nordre Munkegård. Jens er bygningskonstruktør af uddannelse og har erfaring som entreprenør, tilsynsførende og som bygningsagkyndig med eget firma.

## **Renovering og 1-års gennemgang**

Efter afslutningen af renoveringen fik ejerforeningen opdateret energimærket for hver af blokkene, så lejlighederne nu har energimærke D mod tidligere E. Erhvervsejendommen (Netto, børnehaven og det tomme lejemål) har fortsat energimærke E.

Velfac havde ikke fået kørt sin produktionslinje ind i Polen, da de startede på at levere vinduer og altandøre til os. Det har betydet, at vi flere gange om måneden har haft en eller flere Velfac montører til at reparere og justere vinduer med mere. Det ser ud til, at vi er ved at have udbedret de fleste fejl. Bestyrelsen vil fastholde Velfac på deres tilsagn om, at de ikke forlader Nordre Munkegård, før end alle fejl er udbedret.

Op til 1-års gennemgangen indsamlede varmemesterkontoret mangler fra de enkelte lejligheder. Manglerne blev besigtiget af arkitekt Janne Sønderberg fra Friborg -Lassen A/S og byggeleder Per Nielsen fra Adserballe & Knudsen A/S i samarbejde med ejerforeningens nye byggesagkyndige Jens Skovlunde. De mangler, som ejerne selv måtte udbedre, blev sorteret fra, og der blev udarbejdet en plan for udbedring af de resterende mangler, og alle med nogle enkelte undtagelser, skulle være udbedret.

Tilbage er et udestående om yderdørene i blok 9, 10 og 11. Ejerforeningen har forlangt garanti for, at de nye døre opfylder kravene i udbudsmaterialet og de generelle krav til yderdøre, så vi ikke senere kommer til at stå med en stor regning til vedligeholdelse af dørene.

Da renoveringen af Nordre Munkegård var afsluttet kunne vi samtidig lukke byggelånet og opgøre den samlede renteudgift på lånet. Renteudgiften blev lige som de øvrige byggeomkostninger delt ud på de enkelte lejligheder efter fordelingstal. Det er ejerforeningens opfattelse, at renterne kan trækkes fra på selvangivelsen, men retstilstanden er ikke helt afklaret, og vi kan derfor ikke garantere det.

## **Fugt og indeklima**

De nye vinduer er meget tætte. Det betyder, at den naturlige ventilation, som vi havde med de gamle vinduer ikke længere er der. Vi får derfor i nogle lejligheder problemer med fugt, som vi ikke havde tidligere. Bestyrelsen anbefaler stærkt, at man lufte ud dagligt og har lavet en vejledning på dansk og på engelsk, som kan hentes på hjemmesiden, eller som man kan få på varmemesterkontoret.

## **Varmeanlæg**

Vi har gennem en del år haft problemer med støj fra varmeanlægget. Ved renoveringen fik vi løst en del af problemerne, men desværre ikke alle. Tilbage er en række bankelyde og generel støj fra anlægget, som generer ejere og lejere i bebyggelsen. Varmemesteren og bestyrelsen ønsker selvsagt at få fjernet disse støjgener, men erfaringen har vist, at det ikke altid er lige let, og at det nogle gange tager længere tid end godt er. Vi samarbejder derfor med en erfaren, ekstern VVS ingeniør og vores VVS leverandør om at få løst de tilbageværende problemer.

## **Varmeregnskab og varmemålere**

Varmeregnskabet har i lighed med tidligere år haft nogle store, uventede udsving for enkelte lejligheder. Det har også i år været et problem at komme ind og aflæse målerne i alle lejligheder. De nuværende målere er fordampningsmålere, som giver usikre resultater. Bestyrelsen har derfor besluttet at indhente tilbud på udskiftning af målerne til en type elektroniske målere, der kan fjernaflæses. Ud over at give en mere pålidelig måling, sparer vi udgiften til aflæsning, og den enkelte beboer vil lettere kunne følge med i varmemeforbruget.

## **Klimasikring og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)**

Orbicon har detailprojekteret vores projekt for klimasikring og nedsivning af regnvand på egen grund. I projektet indgår et ønske om at bruge permeable belægninger på en del af vores parkeringspladser. Det giver en elegantere løsning og bedre nedsivning, men det har også betydet, at vi ikke har kunnet få tilladelse til nedsivning endnu.

Nordre Munkegård ligger i indvindingsområdet for Søborg Vandværk, og området er vurderet som særlig følsomt. Vores projekt er sendt i høring i Gladsaxe Kommune, som ønsker at få udarbejdet en risikovurdering. Samtidig med at Gentofte Kommune har haft skiftende sagsbehandlere, har det gjort, at sagen har trukket i langdrag.

I mellemtiden har bestyrelsen besluttet at få tilbud på en lille del af projektet, så vi kan få renoveret kloaker og lavet nogle mindre terrænændringer ved blok 3B og 4B (de lave blokke). Ændringerne vil betyde, at vandet bliver ledt bort fra de to bygninger, og vi forhåbentlig på den måde kan undgå nogle fugtproblemer, som kan skyldes indtrængende vand. Dette er noget, som foreningen under alle omstændigheder skulle have lavet, uanset om LAR og klimasikring senere bliver gennemført.

Forsinkelsen betyder, at udskiftning af asfalt på fordelingsvejene, udvikling af de grønne områder og fornyelse af den udendørs belysning sammen med klimasikringen desværre ikke har kunnet sættes i gang. På grund af udskydelsen er vores hensættelser til klimasikring og LAR i dag så stor, at bestyrelsen vurderer, at den formentlig også vil kunne dække en delvis fornyelse af den udendørs belysning.

## **Lys i fællesområder**

Forsøget med belysningsstyring i blok 5 er forløbet positivt. Styringen virker overbevisende, men besparelsen har ikke været imponerende. Desværre har det ikke været muligt at opdele besparelse på kælder og opgange, men det er bestyrelsens opfattelse, at besparelsen vil væ-

re størst og i bedste fald kun rentabel i kældre. I opgangene styres lyset af skumringsrelæer, der sørger for at slukke lyset i dagtimerne, mens lyset brænder konstant i kældrene.

Bestyrelsen har på den baggrund indhentet to tilbud på styring af lyset i kældrene i de øvrige blokke. En ny styring vil koste 250.000 kr. og med en kWh pris på knapt 2 kr., begge dele inklusive moms, vil tilbagebetalingstiden være ca. 2,5 år. Bestyrelsen er derfor indstillet på at gennemføre projektet.

I det omfang, der er behov for at skifte armaturer i kældre, i opgange eller på svalegange, vil nye armaturer blive med LED lyskilde. Det vil i sig selv give lavere strømforbrug og samtidig et mindre behov for skift af "pærer".

## **Fællesarealer, grønne områder**

Indtil vi ved, i hvilken form LAR projektet kan gennemføres, har bestyrelsen besluttet ikke at lave større ændringer af de grønne områder. Det betyder, at vi bruger kræfterne på at holde arealerne i den nuværende form, at beskære og om nødvendigt fælde træer, så de ikke er til gene eller fare, forny sand, reparere legeredskaber og havemøbler. Ligeledes vil vi flytte rundt på enkelte beplantninger, som alligevel skal flyttes, så vi kan nå at redde planterne, inden de bliver for store.

Derimod vil vi ikke bruge penge på nyplantninger, når vi ikke er sikre på, om beplantningen vil overleve LAR projektet.

Efter renoveringen blev der sat nye hegn op flere steder mellem haverne. Det ser ikke alle steder lige kønt ud. Det er desværre svært at håndhæve forbuddet i ordensreglerne, da mange hævder, at der er tale om reparation af hegn fra før 2002 og ikke en fornyelse.

## **Fællesvaskeri**

Vi kunne den 2. oktober 2014 indvie det nye fællesvaskeri, der kom til at ligge i kælderen under Dalstrøget 81. Firmaet Nortec System A/S ejer og driver vaskeriet, mens ejerforeningen stiller lokaler med vand og afløb til rådighed. Vaskeriet har haft en pæn udnyttelse af maskinerne fra starten, og der har været stor tilfredshed med den nye mulighed.

Der har fra flere sider været rejst ønske om også at kunne vaske uld- og finvask. Vaskeriet er forberedt til, at det kan lade sig gøre. Bestyrelsen har derfor bedt Nortec om at installere de ekstra funktioner. Nortec tøver, da de ikke er sikre på, hvor stor efterspørgslen vil være.

Vaskeriet kan være svært at bruge for beboere uden Internetadgang og netbank. De kan ganske vist reservere maskinerne på skærmen i vaskeriet, men betalingen skal ske enten via netbank eller ved en bankoverførsel og kan ikke ske med et Dankort eller lignende fra terminalen i vaskeriet.

## **Affaldssortering og renovation**

Vi fik i efteråret 2014 mulighed for at sortere vores affald yderligere. Vi fik nye containere til rent pap, og vi fik mulighed for at aflevere mindre mængder af kemikalier i containergården.

Vi har haft vores gårdmænd på kursus i håndtering af farligt affald, så vi kan undgå, at de kommer til skade ved håndteringen, og så de kan sortere affaldet rigtigt.

Desværre har vi stadig problemer med beboere, der ikke kan finde ud af at sortere deres affald eller at stille det de rigtige steder. Det giver ekstra arbejde for gårdmændene, der nærmest dagligt må hente dagrenovation og plastsække op af containeren til haveaffald, må samle flasker og andet affald, der er stillet ved siden af de nedgravede affaldscontainere og samle affald, som er sat ved de enkelte opgange eller i kældre. Noget af affaldet kommer også udefra og bliver især stillet ved siden af vore Molokker.

Bestyrelsen vil gennemføre en oprydning, hvor gårdmændene fjerner efterladte cykler, cykellig, klapvogne, barnevogne med mere, hvis ikke de er mærket. Oprydningen vil blive varslet i god tid, og de brugbare ting vil blive doneret til Netværkshuset.

## **Vedligeholdelse**

Varmemesteren og vores håndværkere har i årets løb fået ordnet mange vedligeholdelsesopgaver. Blandt opgaverne har været udskiftning af en knækket hovedvandleddning, fjernet eller mindsket støj fra varmeanlæg og varmt vand, reparation af murværk, udskiftning af kældervinduer og meget mere.

Bestyrelsen gør opmærksom på retningslinjerne for større ombygninger, som det er en rigtig god idé at læse, inden man går i gang. Hvis man påtænker at flytte bærende vægge eller renovere badeværelser, skal man have tilladelse af administrator, og måske skal ombygningen anmeldes til Gentofte Kommune.

Ejerforeningen har valgt at skifte VVS firma, så vi nu bruger firmaet Watertech-VVS ApS. Bestyrelsen anbefaler at bruge ejendommens VVS firma, når der skal lukkes for vand og varme i forbindelse med arbejdet.

## **Ordensregler og vedtægter**

Vores ordensregler passer ikke længere med de faktiske forhold og er på enkelte andre områder også utidssvarende. Bestyrelsen vil derfor nedsætte en arbejdsgruppe sammen med beboerrepræsentanterne for at gennemgå de nuværende regler og komme med forslag til et nyt sæt ordensregler.

Bestyrelsen, varmemester og administrator får jævnligt klager over hundeejere, der ikke holder deres hund i snor og ikke fjerner hundens efterladenskaber. Det er ligeledes bestyrelsens fornemmelse, at ikke alle hunde er anmeldt til administrator og betaler afgift til ejerforeningen.

For mindre børn kan selv en lille hund være meget skræmmende, og ikke alle, heller ikke voksne, ønsker at sige goddag til hunde uanset størrelsen. Det er træls at glide i en hundelort eller slæbe den med ind i lejligheden, ned på kontoret eller i frokoststuen. Bestyrelsen indskærper derfor, at hunde skal være anmeldt til administrator, skal føres i snor på ejerforeningens arealer, og at ejeren skal fjerne hundens efterladenskaber.

Formand, bestyrelse, varmemester og administrator har i årets løb modtaget og behandlet flere klager over nabostøj og –chikane. Den slags sager tager uforholdsmæssig megen tid, og vi forsøger at forlige parterne så hurtigt som muligt og inden, det udvikler sig til det værre.

Vi ser rotter med jævne mellemrum og giver besked til kommunens rottefænger hver gang. Som regel er det strejfer, men der er ingen grund til at lokke dem til ved at fodre fuglene, da vi så også fodrer rotterne.

Flere beboere har følt sig generet af, at der blev røget i opgange og i kældre. Bestyrelsen har derfor sat opslag op i alle opgange for at minde om rygelovens bestemmelse om, at det er forbudt at ryge på indendørs områder, hvor der er offentlig adgang.

## **Information og hjemmeside**

Bestyrelsen har også i det forgangne år prioriteret at informere beboerne i Nordre Munkegård bredt, såvel ejere som lejere. Informationen sker gennem ejerforeningens hjemmeside og ved opslag på ejendommens opslagstavler.

Webmaster har skrevet et forslag til kravspecifikation til en ny hjemmeside og er sammen med Martin Sørensen ved at tjekke forskellige CMSer (Content Management System), så vi kan indhente tilbud på ny teknik til hjemmesiden, og flere kan skrive og vedligeholde hjemmesiden.

## **Velkomstmappe**

For at hjælpe nye beboere til rette har bestyrelsen lavet et velkomstbrev med en række bilag om de praktiske forhold i ejerforeningen. Mange af dokumenterne er på dansk og engelsk. Vi håber, at velkomstbrevet vil give nye beboere svar på mange spørgsmål og kan lette varmemesterens arbejde - bare en lille smule. Velkomstbrevet kan findes på [www.nordremunkegaard.dk](http://www.nordremunkegaard.dk) under Praktisk.

## **Munketorvet og Dalstrøget**

Selv om kommunen flere gange har ændret lyskrydset ved Munketorvet, fungerer det ikke helt tilfredsstillende. Krydset er kompliceret og svært at få til at virke logisk. Bestyrelsen håber, at det lykkes at finde en bare lidt bedre og sikrere regulering, end den vi har nu.

Vi har fået besked fra kommunen om, at bumpene på Dalstrøget vil blive etableret i foråret på trods af ejerforeningens tidligere protester.

Bestyrelsen  
Ejerforeningen Nordre Munkegård