

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Den 23. april 2016

Bestyrelsens beretning for 2015 – 2016

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2015-2016 bestået af Jan Rubin (formand), Jørgen Hartmann (næstformand), Trine Jensen, Christine Surskov, og Ole Tange (repræsentant for Aage V. Jensens Fonde), med suppleanterne Hans Schlüter og Martin Sørensen.

Bestyrelsen har i 2015 – 2016 holdt 9 møder. Formanden og andre medlemmer af bestyrelsen har desuden deltaget i møder om blandt andet opfølgning på renoveringen, klimasikring og nedsivning på egen grund (LAR), med varmemålerfirmaer, YouSee, og med håndværkere. Administrator og varmemester har deltaget i bestyrelsesmøderne og i en del af de øvrige møder, 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, forsyningselskaber, kommunen eller andre.

Formanden regner også næste år med at skulle bruge megen tid på især Klima- og LAR projektet, på administrative opgaver og på møder og henvendelser fra beboere og andre. Formanden er desuden webmaster og bruger tid på udvikling og vedligeholdelse af www.nordremunkegaard.dk. Bestyrelsen har derfor igen i år foreslået at afsætte 100.000 kr. på budgettet for 2016 til vederlag til formanden

Jan Rubin, Trine Jensen og Martin Sørensen genopstiller, men Hans Schlüter er villig til at træde tilbage, hvis der er en med større energi, der vil træde ind i stedet. Bestyrelsen søger derfor stadig medlemmer, der er villige til at gøre en indsats i bestyrelsen.

Foreningens økonomi

I 2015 har vi haft et overskud på regnskabet på 1,5 mio. kr., og vores egenkapital kom hermed op på 8,9 mio. kr. ved årsskiftet. I egenkapitalen indgår de overtagne garager (til varmemesterens traktorer mm.) og kældre med 1,8 mio. kr., og den likvide egenkapital var derfor knap 7,4 mio. kr. Overskuddet skyldes, at Klima- og LAR projektet er blevet forsinket, og at vi derfor ikke har kunnet foretage de budgetterede investeringer.

Personale

Foreningen har i det seneste år haft ansat varmemester Jørgen Nielsen og ejendomsfunktionærerne El Houssin Rabti, Bendt Reinhold Madsen, Birger Schøpsinsky og Henrik Madsen. Birger Schøpsinsky ønskede at gå på efterløn med udgangen af november 2015, men fratrådte allerede den 4. november, så han kunne afvikle restferie med mere. I stedet ansatte vi pr. 1. december 2015 Henrik Madsen, der har en baggrund som gartner og ejendomsfunktionær.

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. Funktionen er nu kørt ind og fungerer tilfredsstillende.

Byggesagkyndige

Bestyrelsen har tilknyttet ejendomskonsulent Jens Skovlunde som byggesagkyndig til Nordre Munkegård. Jens er bygningskonstruktør af uddannelse og har erfaring som entreprenør, tilsynsførende og som bygningskyndig med eget firma. I det omfang vi har brug for egentlig arkitektbistand, trækker vi på arkitekt Peter Bundgård.

Garager og kælderlokaler

Aage V. Jensens Charity Foundation besluttede sidste år at sælge garagerne i første omgang til Nordre Munkegårds beboere og derefter til udefra kommende interesserede. For at undgå, at de garager, som vi bruger til traktorer med mere, blev solgt til andre, besluttede bestyrelsen efter forhandling at acceptere et tilbud fra fonden om at købe de seks garager.

Ejerforeningen fik i sommeren 2015 tilbudt at købe de kælderlokaler, som Aage V. Jensens Charity Foundation ejede i Nordre Munkegård. På en ekstraordinær generalforsamling den 27. oktober 2015 fik bestyrelsen bemyndigelse til at købe lokalerne for foreningens opsparede midler. I februar 2016 blev de sidste papirer underskrevet og købesummen på 1,3 mio. kr. betalt. Kælderlokalerne bliver lejet ud til beboerne på lige fod med de kælderlokaler, som er en del af fællesarealet. Kælderlokalerne har forskellig størrelse og udlejes for 300 kr./m² pr. år. Interesserede kan henvende sig til administrator.

Renoveringen

Vi har stadig enkelte problemer med Velfacs vinduer, men firmaet har levet op til det lovede og har serviceret ejerforeningen inden for garantien.

Bestyrelsen har arbejdet videre med udeståendet omkring yderdørene i blok 9, 10 og 11. Efter råd fra advokatfirmaet Plesner har arkitekt Peter Bundgaard indhentet tilbud på udskiftning af dørene med en dør, der opfylder de oprindelige udbudskrav bortset fra det lille vindue over dørene. Det har desværre taget længere tid end ønsket, men viser, at en udskiftning kan gøres for mellem 1,8 og 2,2 mio. kr. Bestyrelsen vil i samarbejde med advokatfirmaet Plesner vurdere i hvilket omfang, det vil kunne svare sig at rejse erstatningssag mod

entreprenøren for ikke at have leveret døre, der opfyldte udbudsmaterialets krav og mod arkitektfirmaet for utilstrækkelig rådgivning og manglende tilsyn.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har med stor hjælp fra Ole Tange og Jørgen Nielsen udarbejdet en vedligeholdelsesplan, så vi kan planlægge vedligeholdelsen og forhåbentlig undgå ubehagelige overraskelser. Vi arbejder med at få prissat og prioriteret vedligeholdelsesarbejderne. Vedligeholdelsesplanen vil være et redskab for bestyrelsen og blive brugt i den årlige budgetlægning.

Nye varmemålere

Vi har i foråret udskiftet vores gamle varmemålere af fordampningstypen med nye elektroniske målere, der kan fjernaflæses. Samtidig har vi skiftet varmemålerselskab fra Ista til Brunata. Det betyder, at varmemålerne bliver opgjort mere nøjagtigt, at vi ikke længere behøver adgang til hver enkelt lejlighed for at aflæse målerne, og at udarbejdelsen af varmeregnskabet bliver billigere. Bestyrelsen regner med, at den nye måde varmemålerne måles på, kan give et ændret forbrug hos den enkelte forbruger i forhold til tidligere år.

Klimasikring og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Det har været en lang sej kamp med Gentofte Kommune, inden vi godt hjulpet af det rådgivende ingeniørfirma Orbicon har fået byggetilladelse og tilladelse til nedsivning på egen grund.

Projektet omfatter 1) Klimasikring af vores kældre, så vi undgår indtrængen af vand fra regn og kloak, 2) Delvis renovering af vores kloakker, 3) fornyelse af belægninger på stikveje og p-pladser og 4) Nedsivning af regnvand på egen grund. Vi har fået tilsagn fra Nordvand A/S om delvis finansiering af projektet gennem en tilbagebetaling af tilslutningsbidrag på godt 11,5 mio. kr.

I betingelserne fra Gentofte Kommune står blandt andet, at vi ikke længere må bruge salt til glatførebekæmpelse, at man ikke må vaske biler på stikveje og parkeringspladser, hvor der sker nedsivning fra, og at man ikke må bruge ukrudtsmidler på de arealer, hvor der sker nedsivning. Bestyrelsen overvejer hvordan kravene kan indarbejdes i vedtægter og ordensregler.

Efter råd fra Orbicon har bestyrelsen besluttet at bruge tid til at færdiggøre og gennemgå udbudsmaterialet, så arbejdet kan udbydes i efteråret 2016 med start næste år omkring 1. marts. Når vi har modtaget tilbud på arbejdet og dermed kender den endelige økonomi vil vi indkalde til ekstraordinær generalforsamling, så projektet og de fornødne ændringer af vedtægter og ordensregler kan behandles.

YouSee

Det er YouSee, der ejer kabler og fordelerbokse i Nordre Munkegård. Det betyder, at det også er YouSee, der skal vedligeholde og servicere anlægget til det første stik i lejligheden. Vedligeholdelse og service på alt efter det første stik, skal betales af beboeren. Ejerforeningen har et fælles abonnement på grundpakken. Det betyder, at vi betaler kr. 118,83 pr. måned for abonnementet i stedet for den ordinære pris på kr. 239,00.

Den nye medielov, der forventes vedtaget, så den træder i kraft den 1. juli 2016, betyder, at den enkelte beboer ikke længere er forpligtet til at abonnere på grundpakken. Da kablerne også giver mulighed for at abonnere på bredbånd, kan YouSee opkræve et bidrag til vedligeholdelse og drift af anlægget, hvis vi fortsætter vores fælles abonnement. I praksis betyder det, at besparelsen ved at "melde sig ud af grundpakken" formentlig bliver en del mindre end 118,83 kr. pr. måned. YouSee har tilbudt ejerforeningen en ny aftale med mulighed for rabat på bredbånd, mobiltelefoni og leje af TV bokse, men med en bindingsperiode på to år og opsigelse på 12 måneder, som bestyrelsen besluttede at takke nej til. YouSee har ikke ønsket at komme med nye udspil før end mediepakken er vedtaget.

Lys i fællesområder

Vi har fået ny styring af lyset i vores kældre, så lyset først tænder, når der kommer nogen ned i kælderen. Der har været en del indkøringsproblemer, men vi – eller rettere elektrikereren – er ved at have styr på belysningen i kældrene. Varmemesteren aflæser strømforbruget i kældrene hver måned, og det ser ud til, at vi når den forventede besparelse.

Vores elektriker har lavet forsøg med belysning ved postkasserne ved nr. 85 og 87. Resultatet var i starten ikke for godt, og det har derfor krævet flere forsøg, inden vi nåede en tilfredsstillende løsning. Bestyrelsen har bedt elektrikereren om at opdatere sit tilbud på belysning af alle udvendige postkasser.

Som en del af Klima og LAR projektet skal vi have forberedt en ny belysning af stierne og stikveje. Bestyrelsen vil satse på lamper, der lyser nedad på stierne og ikke op på blokkene. Helst med følere, så de kun tænder, når der er brug for det.

Legepladser

Christine Surskov har stået for en fornyelse af vores to legepladser med størst mulig genbrug af vores legeredskaber. I forbindelse med fornyelsen har vi beskåret træer og buske ved legepladserne, så entreprenøren har kunnet komme til, og der er blevet lysere på de to arealer.

Fællesarealer, grønne områder

Vi har planlagt, at vi i forbindelse med LAR projektet vil rydde op i gamle, syge træer og blandt de træer, der skygger meget. Samtidig vil vi sørge for at plante nyt efterhånden som vi bliver færdige med jordarbejdet. Som en del af projektet udarbejder Orbicon en landskabs- og vedligeholdelsesplan for området.

De små haver

På grund af usikkerheden om starttidspunktet for Klima- og LAR-projektet har Mette Lade aftalt med de hidtidige brugere, at de kan fortsætte i år, men at det blev uden garanti for, at de kan komme til haverne i hele sæsonen eller kunne høste sidst på sæsonen.

Mette Lade har siden starten administreret de små haver. Mette Lade ønsker at stoppe med dette arbejde og overdrage det til bestyrelsen. Mette Lade har gjort en stor indsats, som ikke

bare havebrugerne har nydt godt af, men mange af os andre også har også kunne glæde os over at kunne se på blomsterne og de skiftende afgrøder. En stor tak til Mette.

Fællesvaskeri

Fællesvaskeriet kom godt fra start og bliver brugt flittigt. I årets løb er vaskemulighederne blevet udvidet, så man nu også kan vaske enzymfrit (uld og finvask) ud over kulørt og kogevask. Vi havde flere problemer med internetforbindelsen og valgte derfor at sætte en udvendig antenne op, og forbindelsen kører nu uden problemer. Ejerforeningen får 8% af omsætningen i vaskeriet til dækning af vores omkostninger ved driften.

Vedligeholdelse

Varmemesteren og vores håndværkere står for mange af de mindre arbejder med at vedligeholde ejendommen, står for oprydning på de grønne områder og hjælper med at holde orden i containergården.

Affald

Desværre er der stadig enkelte, der ikke kan finde ud af det med affald. Dagrenovation skal i de nedgravede containere, Molokkerne, rent pap og papir skal i de containere, der er stillet op ved blokkene, mens flasker og batterier skal i kommunens containere ved blandt andet Netto. Lad være med stille affald ved Molokkerne eller ved pap- og papircontainerne.

Containergården er til mindre mængder affald og ikke til hele køkkener, andet byggeaffald, møbler fra lejligheder tømt ved fraflytning eller til bildæk, bilbatterier eller større mængder maling. Den type affald skal på kommunens genbrugsstation. Affaldet skal også sorteres, så det kommer i de rigtige containere eller bure.

Vores gårdmænd bruger hver uge mange timer på at rydde op efter beboere, der ikke kan finde ud af reglerne.

Ordensregler og vedtægter

Vi har et efterhånden presserende ønske om at få opdateret både vores vedtægter og vores ordensregler, og vi forventer at komme med et udspil senere i år.

Efter mange klager over hunde, der ikke blev holdt i snor, besluttede bestyrelsen at sætte skilte op ved adgangsvejene. Det er vores indtryk, at det har hjulpet, men vi har stadig enkelte klager over hunde, der ikke er i snor, og vi har et problem med hundelorte, som ikke bliver samlet op. Det er absolut ikke rart at glide i en hundelort for slet ikke at slæbe den med ind i traktoren eller over til sandkassen.

Vi har været generet af beboere fra naboejendommene, der bruger vores parkeringspladser. Vi har derfor sat skilte op, der tydeliggør, at parkering kun er for beboerne. Det har hjulpet noget, men ikke afhjulpet problemet. Bestyrelsen har derfor bedt administrator om at udarbejde sedler, der kan minde "synderne" om reglerne og en vejledning til politianmeldelse.

Information og hjemmeside

Bestyrelsen prioriterer at informere beboerne i Nordre Munkegård bredt, såvel ejere som lejere. Informationen sker gennem ejerforeningens hjemmeside og ved opslag på ejendommens opslagstavler.

Netto

Aberdeen Asset Management har fået plangodkendelse til at udvide Nettos salgsareal mod, at de opgiver et tilsvarende antal m² i kælderen. Aberdeen forhandler med Netto om udformningen af udvidelsen og en ny kontrakt. Herefter skal udvidelsen færdigprojekteres, og der skal søges byggetilladelse. I forbindelse med udvidelsen er det planen at anlægge 6 korttidsparkeringspladser foran det tidligere vaskeri.

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.

Bestyrelsen
Ejerforeningen Nordre Munkegård