

Den 24. april 2014

Bestyrelsens beretning for 2013 – 2014

Bestyrelsen

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

Bestyrelsen har i 2013 – 2014 holdt 11 møder. Formanden og andre medlemmer af bestyrelsen har desuden deltaget i ugentlige byggemøder og møder om klimasikring og nedsivning på egen grund.

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. Bestyrelsen har desuden holdt et orienteringsmøde i april 2014 for ejerne om renoveringsprojektet og om klimasikring og nedsivning af regnvand på egen grund.

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

Foreningens økonomi

I 2013 har vi haft et "overskud" på regnskabet på 2,0 mio. kr. og vores egenkapital er dermed vokset til 7,7 mio. kr. Overskuddet skyldes i vid udstrækning, at vi har udskudt ellers hastende projekter som renovering af asfalt og kloakker, der mest hensigtsmæssigt gennemføres i forbindelse med det kommende klimasikringsprojekt.

Personale

Foreningen har 4 ansatte. Varmemester Jørgen Nielsen, flexmedarbejder Jytte M. Nielsen (10-15 timer/uge) og ejendomsfunktionærene El Houssin Rabti og Birger Schøpsinsky. Vi har i årets løb sagt farvel til Kenneth Hansen og til Tommy Jørgensen, som var ansat på en tidsbegrænset kontrakt som handymand under renoveringen.

Varmemester, flexmedarbejder og ejendomsfunktionærer har under renoveringen gjort et ekstraordinært stort arbejde for at få tingene til at fungere og med at hjælpe mange beboere.

I foråret 2013 fik Houssin mulighed for at få sin kone til Danmark, men desværre kunne han ikke finde en bank, der ville låne ham de 50.000 kr., han skulle bruge til sikkerhed for Udlændingestyrelsen. I stedet for at jage ham ud på det grå eller sorte lånemarked, besluttede bestyrelsen at yde Houssin et lån, som han afdrager ved løntræk og med ekstraordinære afdrag, når hans kone tager danskprøver, og behovet for sikkerhed dermed bliver mindre. Lånet afdrages efter planen og er nedbragt ekstraordinært med 20.000 kr., efter at Houssins kone tog sin første danskeksamen.

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. Det har givet varmemesterkontoret en del ekstra arbejde, der afregnes på timebasis over for ejerforeningen. Efter en række indkøringsproblemer, ser det ud til, at ordningen fungerer efter hensigten.

Renovering

Renoveringen er afsluttet med et tilfredsstillende resultat. Budgettet holdt, tidsplanen holdt i det store og hele, og der er afsat midler i det afsluttende regnskab til at udbedre de sidste mangler og betale arkitekten for tilsyn og 1 års gennemgang.

Der er sendt opkrævning til de enkelte ejere på hver deres andel af udgiften til renovering med betalingsfrist til den 30. april 2014. De ejere, der ikke ønsker at betale kontant, deltager automatisk i fælleslånet, der er et 20 årigt lån med variabel rente, for tiden 5,0% p.a. Ydelserne opkræves sammen med fællesudgifterne og renteudgiften er fradragsberettiget.

Bestyrelsen har udgivet en selvstændig beretning om renoveringen og holdt den 9. april 2014 et velbesøgt orienteringsmøde for ejerne om renoveringen.

Klimasikring og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Efter skybruddet den 2. juli 2011 besluttede ejerforeningen at undersøge mulighederne for at klimasikre vores kældre. Nogenlunde samtidig opstod muligheden for at få tilbagebetalt ejendommens tilslutningsbidrag (til kloakken) helt eller delvist, hvis vi ville aflede vores regnvand fra tage og asfalterede områder og nedsive det på egen grund i stedet for at lede det til kloak.

På denne baggrund bad ejerforeningen det rådgivende firma Orbicon om at udarbejde først en skitse og siden hen detailprojektere et projekt omfattende klimasikring af kældre og nedsivning af regnvand på egen grund. Det viser sig, at tilbagebetalingen af tilslutningsbidrag vil kunne betale for såvel klimasikring som nedsivning af regnvand på egen grund.

På orienteringsmødet den 9. april 2014 fortalte bestyrelsen om projektet og om, hvor langt vi var nået. Vi planlægger at udbyde arbejdet i efteråret, og at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når vi kender den endelige pris. Vi vil udbyde projektet med optioner på udskiftning af asfalt, reparation af kloakker og forberedelse af ny belysning, som det fremgår nedenfor.

Asfalt, kloakker og belysning

Vi har længe trængt til ny asfalt på vores stikveje, og den asfalt, vi fik lagt ved blok 3 og 4 er selv efter flere "redningsforsøg" ikke køn. Fornyelsen blev udskudt under renoveringen, så entreprenørmaskiner og andre tunge køretøjer ikke skulle ødelægge den nye asfalt.

Der vil være flere gevinster ved at udskifte asfalten som en del af klima- og nedsivningsprojektet. Vi kan lave nogle pænere og mere hensigtsmæssige løsninger for bortledning af tagvandet, og flere steder kan vi øge afstanden fra asfalten til dørtrinene, så regnvandet ikke så let løber ned i kældrene ved skybrud. På parkeringsarealer uden tung trafik vil der desuden være mulighed for at lave en belægning, som vandet kan sive ned gennem og i faskiner, så behovet for at lede vandet væk bliver mindre.

I forbindelse med klimaprojektet har vi fået spulet og TV inspiceret vores kloakker. Der er en del steder, hvor kloakrørene er revnet, har forskudt sig i forhold til hinanden eller har belægninger som ikke kan fjernes ved spuling. Det vil være nødvendigt at reparere kloakkerne i forbindelse med klimaprojektet og en fordel at gøre det i forbindelse med udskiftningen af asfalten.

Vores udendørs belysning ved postkasser, ved stier og andre steder har længe været utilfredsstillende. Der vil næppe være penge til at forny belysningen fuldstændigt i denne omgang, men det vil relativt billigt at forberede ny belysning ved at grave rør til nye kabler ned, når vi alligevel har gravemaskiner på grunden.

Belysning i kældre, på trappeopgange og svaleopgange

Vi har i 2013-2014 gennemført et pilot projekt i blok 5 med en ny styring af lyset i opgange og i kældre i blok 5. Projektet viste, at det var muligt at få en tilfredsstillende styring af lyset, så det kun behøver at være tændt, når der var behov for det.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på tilsvarende styring i de øvrige blokke til i alt 806.000 kr. Investeringen vil i givet fald medføre pæne besparelser på strømmen. Bestyrelsen vil dog afvente resultatet af energibesparelserne fra pilot forsøget, inden vi tager stilling til yderligere investeringer.

Fællesarealer, grønne områder

Vi har nu fået dækket de værste ar på de grønne områder efter renoveringen. Der er sået græs på jordstrimlerne, og vi har købt yderligere et læs jord, så vi kan udjævne mange af de huller, der er i plænerne, og som gør det besværligt at slå græsset.

Vi har også måttet sige farvel til flere gamle træer, der ikke overlevede stormen i oktober sidste år. Vi vil ikke plante nye træer før, end vi er så langt fremme med klima- og nedsivningsprojektet, at vi kan være sikre på, at nye træer er placeret rigtigt og ikke bliver beskadiget af entreprenørmaskiner.

Vi havde på et tidspunkt store problemer med biler, der parkerede på græsset ved indkørslerne til blokkene. Vi har derfor opsat træstolper med refleks i indkørslen, så bilister ikke fristes til at parkere på græsset, og som i tilgift gør det er lettere at navigere, når det er mørkt.

Fællesvaskeri

I november 2013 måtte møntvaskeriet på Dalstrøget ved siden af Netto lukke, da vaskeriejeren ikke længere kunne få økonomien til at løbe rundt. Ejerforeningen måtte henvise brugerne til andre møntvaskerier eller til vaskerier med afhentningsservice.

Ejerforeningens bestyrelse nedsatte en lille gruppe under ledelse af Ole Tange og med repræsentanter for såvel ejere som lejere til at undersøge behovet for et fællesvaskeri i Nordre Munkegård, til at finde et egnet lokale til et sådant vaskeri og til at undersøge omkostningerne ved at installere og drive et fællesvaskeri.

En spørgeskemaundersøgelse viste, at 62 beboere regnede med at ville bruge vaskeriet en gang om ugen eller hyppigere, at lige så mange regnede med at bruge vaskeriet en gang imellem, og at 27 beboere ville bruge vaskeriets tørremulighed.

Gruppen peger på det tidligere skralderum i enden af blok 3 som en mulig placering og indhenter tilbud på maling, lydisolering og indretning af lokalet med de nødvendige installationer. Gruppen har kontakt med et firma, der er specialist i at installere og drive fællesvaskerier som pengeløse vaskerier. Ejerforeningen forventer at kunne træffe beslutning om oprettelse af vaskeriet inden sommerferien.

Affaldssortering og renovation

Gentofte Kommune ønsker, at kommunens borgere i højere grad sorterer deres affald. Vi har i forvejen mulighed for at sortere vores affald i dagrenovation og papir (aviser, reklamer, med mere) og at aflevere flasker og batterier i affaldscontainerne ved blandt andet Netto. I vores containergård kan vi desuden aflevere "småt brændbart" affald, metal, elektronikaffald (alt med en ledning), haveaffald og møbler med mere. Der er desuden et stativ til aflevering af sparepærer og lysstofrør.

Bestyrelsen skal understrege, at vi ikke modtager byggeaffald på containerpladsen, hvad enten det drejer sig om fliser, toiletter eller nedtagne køkkener. Lige så lidt som vi ønsker bildæk eller farligt affald som maling, opløsningsmidler, kemikalier eller bilbatterier i containergården. Det er beboernes eller deres håndværkeres ansvar at aflevere disse typer affald på kommunens genbrugsplads.

Gentofte Kommune har tilbudt, at ejerforeningen gratis kan få opstillet containere til papir og til pap i samme grå farve som affaldsøerne fra Vestforbrænding. Det har bestyrelsen sagt

ja tak til. Kommune tilbød også at opstille containere til glas sammen med papir- og papcontainerne. Det besluttede vi dog at takke nej til på grund af risikoen for glasskår og for støjen, når der fyldes flasker i containerne, og når de skal tømmes. På lidt længere sigt, vil der blive opstillet et aflåst skab til farligt affald i containergården, og vores ejendomsfunktionærer skal have uddannelse i at håndtere denne type affald (kommunen tilbyder gratis kurser).

Vedligeholdelse

Sideløbende med renoveringen har vi lavet den sædvanlige vedligeholdelse af boligblokke og installationer både forebyggende og som reparationer. Desværre har vi haft en række skader, der rækker ud over normal vedligeholdelse, og som i vid udstrækning er sket på grund af u hensigtsmæssig adfærd fra andre beboere, der selv har stået for fornyelse af installationer og især af badeværelser, og til stor gene for naboer og underboere.

Bestyrelsen og varmemesteren fandt det derfor nødvendigt at lave en vejledning, hvor reglerne for den type arbejde blev præciseret. Vejledningen blev udarbejdet på både dansk og engelsk og er omdelt til alle beboere. Det ser ud til at have hjulpet, men vil givet være et initiativ, der skal gentages med mellemrum.

Det vigtige i den sammenhæng er, at egentlige ændringer af badeværelser, fjernelse af bærende vægge og lignende kun må ske efter forudgående godkendelse fra administrator. Og at arbejde, der betyder afbrydelse af gas, vand, varme og el skal aftales med varmemesteren på forhånd.

Ordensregler og vedtægter

Vores ordensregler passer ikke længere med de faktiske forhold og er på enkelte andre områder også utidssvarende. Ejerforeningen vil derfor nedsætte en arbejdsgruppe sammen med beboerrepræsentanterne for at gennemgå de nuværende regler og komme med forslag til et nyt sæt ordensregler. Tilsvarende vil ejerforeningens bestyrelse vurdere, om der er behov for ændringer af vores vedtægter.

Munketorvet og Dalstrøget

Lidl og det ombyggede Munketorv er nu taget i brug, men byggeriet er ikke helt afsluttet. Byggeperioden har til tider været præget af trafikalt kaos i den nordlige ende af Dalstrøget. Lyskrydset ved Vangede Station er samtidig blevet ombygget. Ejerforeningens bestyrelse gav ved høringerne forud for vedtagelse af lokalplan 334 blandt andet udtryk for betænkeligheder over, at det ville blive vanskeligere at passere krydset Vangedevej – Dalstrøget/Sønderengen i myldretiden. Det har desværre vist sig at holde stik, ligesom det endnu ikke er lykkedes at indregulere lyskrydset, så trafikken på Vangedevej glider fornuftigt.

Senest har Gentofte Kommune sendt ejerforeningen en høringskrivelse om etablering af bump på Dalstrøget. Bestyrelsen finder ikke, at der er behov for etablering af bump på Dalstrøget. Vi har tidligere afvist at ville deltage i betalingen for bump. Bestyrelsen fandt det påfaldende, at en henvendelse til kommunen ikke fremskaffede dokumentation eller information om baggrunden for etableringen af bumpene. Bestyrelsen har på denne baggrund

forlangt parts aktindsigt i sagen og vil på baggrund heraf vurdere, om den skal foretage sig videre.

Hjemmeside

Bebyggelsens hjemmeside har efterhånden 7 år på bagen. Det betyder, at den trænger til en overhaling og måske nye muligheder. Det har indtil nu været formanden, som har været webredaktør, og som har programmeret hjemmesiden og vedligeholdt den. Der er brug for, at andre end formanden kan vedligeholde vores website og lægge indhold på. Behovet for en engelsksproget afdeling af hjemmesiden med de mere grundlæggende informationer trænger sig også på.

Bestyrelsen efterlyser medlemmer, der har erfaring med at lave hjemmesider, til sammen med formanden at opstille krav til en ny hjemmeside, vurdere struktur og valg af system. Vi vil desuden få behov for en eller flere beboere, der især i starten kan påtage sig at læse engelsk korrektur.

Bestyrelsen
Ejerforeningen Nordre Munkegård