

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Den 4. maj 2017

Bestyrelsens beretning for 2016 – 2017

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2016-2017 bestået af Jan Rubin (formand), Jørgen Hartmann (næstformand), Christine Surskov, Kenneth Sejr Andersen og repræsentanten for ejerne af restlejlighederne Ole Tange (for Aage V. Jensens Fonde) afløst af Jeppe L. Lassen (for NINA Projekts K/S). Martin Sørensen og Jørgen Knutson har været suppleanter og har deltaget i bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen har i årets løb holdt 10 møder. Formanden, administrator og andre medlemmer af bestyrelsen har desuden deltaget i møder om blandt andet klimasikring og nedsivning på egen grund (LAR), med Brunata, YouSee, advokatfirmaet Plesner om renoveringen og med arkitekt, byggesagkyndige og 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 2017 til vederlag til formanden

Jørgen Hartmann, Christine Surskov og Martin Sørensen er på valg og genopstiller alle. Det skal dog ikke afholde andre fra at stille op, og bestyrelsen opfordrer ejere, der er interesserede i at stille op og gøre en indsats for ejerforeningen til at kontakte formanden, administrator eller et af de andre medlemmer af bestyrelsen for at høre, hvad arbejdet indebærer.

Foreningens økonomi

I 2016 har vi haft et overskud på regnskabet på 1,817 mio. kr., og vores egenkapital kom hermed op på 10,715 mio. kr. ved årsskiftet. I egenkapitalen indgår de overtagne garager (til varmemesterens traktorer mm.) og kældre med 1,695 mio. kr., og den likvide egenkapital var derfor 9,020 mio. kr. Overskuddet skyldes hovedsageligt, at Klima- og LAR projektet er blevet forsinket, og at vi derfor ikke har kunnet foretage de budgetterede investeringer.

Salg af restlejlighederne

Aage V. Jensen Charity Foundation har i efteråret 2016 solgt restlejlighederne til NINA Projekts K/S. Restlejlighederne er de lejligheder, der ikke er solgt af den oprindelige ejer efter udstykningen i 1969. Ved et sådant samlet salg overtager den nye ejer restejerens stemmeret. Som en konsekvens af salget har Administrea Ejendomsadministration overtaget administrationen af lejlighederne fra Aberdeen Asset Management.

Nye administrator for ejerne

Ole Lund-Thomsen overdrog i efteråret 2016 administrationen af Nordre Munkegård (og flere andre ejendomme) til advokat Karsten Hagel. Karsten Hagel fortsætter ansættelsen af Jytte Gulløv og Hanne Kapitanska og flyttede i februar 2017 administrationen fra kontorerne på Esplanaden til nye kontorer på Dampfærgevej på Østerbro.

Personale

Foreningen har i det seneste år haft ansat varmemester Jørgen Nielsen og ejendomsfunktionærerne Bendt Reinhold Madsen, Henrik Pedersen og Henrik Madsen.

Viceværtfunktion for lejere

Ejerforeningen har indgået aftale med ejeren af restlejlighederne om, at varmemesteren fungerer som vicevært for lejerne i det daglige. Varmemesterkontorets ekstra arbejde afregnes på timebasis.

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 Bundgaard.

Renoveringen

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

Ejerforeningen har gjort indsigelse mod kvaliteten af yderdørene i blok 9, 10 og 11. Dørene er ikke CE mærkede, og de er mange steder utætte eller svære at lukke. Det er bestyrelsens opfattelse, at dørene ikke har den kvalitet, der blev krævet i udbudsmaterialet og heller ikke den kvalitet, vi med rimelighed kunne forvente af yderdøre. Vores entreprenør, Adserballe og Knudsen, har ikke villet anerkende, at dørenes kvalitet ikke lever op til det krævede. Vi mener heller ikke, at vi har fået tilstrækkelig god rådgivning fra vores arkitekt, Friborg og Lassen, i forbindelse med valget af yderdøre.

Vi har derfor følt os nødsaget til at kræve syn og skøn på yderdørene og om nødvendigt at rejse en voldgiftssag mod entreprenøren, leverandøren af dørene og vores rådgiver, arkitektfirmaet Friborg og Lassen. Det er en besværlig, dyr og langsommelig proces, hvor vi i skrivende stund er nået frem til, at voldgiftsretten har udmeldt to synsmænd og har godkendt et

systema, som både vi og Adserballe og Knudsen kan accetere. Der er endnu ikke fastsat en dato for syn og skøn.

Vedligeholdelse

Ole Tange har sammen med varmemester Jørgen Nielsen lavet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Planen er et redskab, som bestyrelsen benytter til at planlægge vedligeholdelsen af ejendommen på mellemlangt sigt. For at planen skal have værdi, skal også den vedligeholdes, så vi får indarbejdet nye behov efterhånden som de opstår. Jeppe Lassen vil sammen med Jørgen Nielsen holde vedligeholdelsesplanen opdateret.

I vedligeholdelsesplanen indgår blandt andet reovering af faldstammer, altaner, kældertrapper i gavlene på blokkene, varmeanlæg og vandforsyning i de lave blokke 2B, 3B og 4B, , maling mv. af opgangene i de enkelte blokke, løsning af fugtproblemer i enkelte gavllejligheder og tage på garagerne, samt fornyelse af maskinparken.

Brystningerne på altanerne i blok 1 og 2 er tæret. Inden vi laver en reovering eller udskiftning, har vi fået undersøgt altanpladerne og fået analyseret malingen på brystningerne og det stativ, de er fastgjort på. Betonen i altanpladerne er nedbrudt, og malingen indeholder bly. Det betyder, at altanerne skal reoveres eller udskiftes inden for en periode på 5-10 år, og at brystninger og stativ skal behandles som miljøfarligt affald. Bestyrelsen har bedt arkitekt Peter Bundgaard og ingeniør René Vinther, Bøgh Konstruktion ApS, om at komme med forslag til en reovering/udskiftning af altanerne, herunder undersøge mulighederne for at udvide altanerne. Bestyrelsen har samtidig besluttet at tage stikprøver af betonen på altanerne på blok 3-8 for at få en vurdering af disse altaners tilstand.

Som en del af Klima og LAR projektet får vi reoveret vores kloakker og lavet ny belægning på stikveje og p-pladser.

Varmeregnskab

Brunata fik på grund af misforståelser ikke udarbejdet varmeregnskab så hurtigt som forventet. Ved udarbejdelsen af regnskabet er det et særligt problem, at enkelte beboere på trods af gentagne varslinger stadig mangler at skifte varmemålere.

De nye, elektroniske varmemålere er mere nøjagtige end de gamle fordampningsmålere. Det betyder, at enkelte beboere har fået en varmeregning for 2016, der er væsentligt større eller mindre end tidligere år. Der har med de gamle varmemålere været lejligheder, hvor varmeregningen har varieret kraftigt fra år til år. Bestyrelsen forventer at de nye målere vil gøre sådanne udsving mindre.

Opgørelsen af varmeregnskabet for den enkelte lejlighed er baseret på størrelsen af lejligheden, det forbrug der er målt på varmemålerne, samt et skønnet forbrug af varmt vand baseret på antallet af vandhaner, om man har badekar, mm. Lejligheder i stuen, i gavlene og på øverste etage bliver kompenseret for det ekstra forbrug, der følger af beliggenheden. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at give administrator besked om ændringer, for eksempel, hvis de ikke længere har badekar.

Bestyrelsen vil blandt andet på baggrund af erfaringerne med det første varmeregnskab med de elektroniske målere vurdere, om der er behov for ændringer i beregningsgrundlaget.

Klimasikring og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Efter vedtagelse på to ekstraordinære generalforsamlinger den 12. december 2016 og den 17. januar 2017 underskrev vi entreprisekontrakten med Hoffmann A/S. Vi holdt opstartsmøde med Orbicon A/S og Hoffmann A/S den 7. marts 2017, og projektet er nu godt i gang. Projektet er inddelt i fem etaper. Fra ejerforeningen deltager et medlem af bestyrelsen, som regel formanden, sammen med Hans Schlütter i byggemøderne, mens Arne Johnsen repræsenterer lejerne. Orbicon deltager som ejerforeningens tilsynsførende, og desuden deltager en eller flere medarbejdere fra Hoffmann A/S.

Første etape omfatter blok 1 og 2, samt Netto og børnehaven, det vil sige ulige side af Dalstrøget med numrene 101 - 133. Denne etape planlægger Hoffmann at bruge marts, april og maj på. Anden etape strækker sig på grund af sommerferien over længere tid, nemlig maj, juni, juli, august og september og omfatter blok 3 og 4, det vil sige Dalstrøget 63 - 99. Tredje etape løber over august, september og oktober og omfatter blok 7, 8 og 11, det vil sige Dalstrøget 60 - 86 på lige side. Fjerde fase er resten af blokkene, nemlig blok 5, 6, 9 og 10, det vil sige Dalstrøget 88 - 124 på lige side og vil strække sig fra oktober - december i år.

Den femte etape løber ind i 2018, hvor vi skal have plantet det sidste, der skal eftersås græs og blomster, og vi tålmodigt må vente på, at vores nye "landskab" skal tage form og vokse til.

Projektet følger indtil nu tidsplan og budget. Uanset en omfattende detailprojektering er der mange detaljer, der skal tages stilling til på byggemøderne, ligesom erfaringerne fra de første faser vil blive brugt efterfølgende.

YouSee

Sidste år blev det muligt at framelde sig vores fælles abonnement på YouSee's TV-grundpakke. Det gav problemer for en enkelt beboer, som opsagde grundpakken, og som følge heraf fik afbrudt sin Internet forbindelse. En anden beboer fik at vide, at ejerforeningens aftale med YouSee ikke gav mulighed for at få leveret bredbånd fra en anden Internetudbyder over kabelnettet. Ejerforeningen har ved godt samarbejde med YouSee fået løst problemerne hurtigt.

YouSee har tilbudt beboerne rabatter på leje af YouSee bokse, bredbånd og mobil telefoni. Det ville dog forudsætte, at foreningen indgik en aftale med YouSee om fortsat levering af TV. En sådan aftale ville være uopsigelig i 2 år og kunne derefter opsiges med 12 måneders varsel. Bestyrelsen har dog ikke ønsket at binde foreningen for så lang en periode.

Sidste år annoncerede YouSee, at de ville stoppe med at sende FM-radio på kabelnettet. Bestyrelsen har informeret om ændringerne på www.nordremunkegaard.dk, og det er bestyrelsens opfattelse, at ændringerne er gået forholdsvis smertefrit de fleste steder. I foråret 2017 er YouSee over flere omgange ved at ændre kabelnettet, så det bliver muligt at øge hastigheden på deres bredbåndsabonnementer.

Belysning

Vi har fået sat lys på de udendørs postkasser. Hvis man stadig ikke kan se, skiltet på sin postkasse eller nøglehullet, er det en god idé at bruge sin hånd til at reflektere lyset. I forbindelse med Klima og LAR projektet bliver der gravet ledninger ned langs med stierne og gjort klar til at opsætte ny belysning på udearealerne.

Det er aftalt med Hoffmann, at de vil opsætte prøvebelysning på en af gavlene på blok 1 og en pullertlampe ved stien mellem blok 1 og 2, så vi kan se, om den belysning, vi har valgt, fungerer, som det er hensigten.

Legepladser

Vi fik i 2016 fornyet udstyret på vores legepladser, der er beregnet til mindre børn. Ud over legepladserne er der steder, hvor lidt større børn kan spille fodbold. Det vil være nødvendigt i perioder at spærre adgangen til legepladser og legeområder på grund af klima og LAR projektet, men der vil ikke blive ændret på legepladserne, og der vil fortsat være steder, hvor man kan lege og spille bold.

Fællesarealer, grønne områder

Vi har i valgt at holde igen med investeringer i de grønne områder, men forberede os på klima og LAR projektet. Vi har fået fældet nogle syge træer, klippet buske (Potentilla) ned, så de kan flyttes og reddes i projektet. Vores Rododendron skal også flyttes og vil blive plantet i større grupper.

Klima og LAR projektet vil give os større variation i de grønne områder. Vi vil få mere afvekslende beplantning, flere træer og buske, områder med højt græs og "vilde" blomster. Også selve terrænet vil ændre karakter, så vi får flere lavninger og skrånninger, men når det er vokset til, vil vi stadig have mange steder, hvor vi kan slappe af, drikke kaffe eller grille, og hvor børn kan lege eller spille bold.

De små haver

Mette Lade sagde sidste år farvel til hvervet med at fordele de små haver. Bestyrelsen vil endnu engang takke hende for den store indsats, hun har gjort gennem årene. Haverne må i år holde pause, selv om de ikke direkte bliver berørt. På grund af gravearbejdet vil det ikke være muligt eller forsvarligt at sikre adgangen til haverne, men fra næste år vil varmemesteren stå for tildelingen, og vi vil i god tid annoncere, at det er tid til at melde sig.

Vintervedligeholdelse

Gentofte Kommune har som et krav i vores nedsivningstilladelse, at vi ikke længere må bruge salt som tømiddel, men skal bruge et alternativt middel, godkendt af kommunen. I praksis betyder det, at vi skal bruge CMA¹ eller KFA², der begge er let nedbrydelige, organiske tømidler. Vi vil i foråret finde ud af, hvordan vi mest hensigtsmæssigt spreder og bruger de nye tømidler og få indkøbt det nødvendige udstyr.

¹ Calcium magnesium acetat

² Kalium formiat

Fællesvaskeri

Fællesvaskeriet bliver brugt flittigt. Vi har allerede udvidet det tidsrum, hvor vi kan reservere tid til at vaske. Martin Sørensen undersøger sammen med Nortec System, om det er muligt at indrette reservationstiderne, så de bliver mere fleksible, og vi kan udnytte vaskemaskinerne bedre.

Affald

Vores molokker (de nedgravede affaldscontainere fungerer efter hensigten. Desværre er det ikke altid tilfældet med resten af vores affaldssystem. Vi har stadig beboere, der ikke får sorteret affaldet og afleveret det de rigtige steder. Vores ejendomsfunktionærer gør et stort arbejde med at holde vores område pænt og ordentligt. Hjælp dem, lad være med at sætte affald ved siden af molokker eller de grå containere til pap og papir. Brug containerne til rent pap og rent papir, ikke til plastik eller pizzabakker, og sorter affaldet på containerpladsen.

Vi har af kommunen fået tilbudt at opstille containere til indsamling af hård plast. Vi har problemer med placeringen og overvejer en nedgravet model ved siden af nogle af molokkerne. Desværre vil vi ikke kunne bruge det design, vi har på molokkerne, men skal bruge Vestforbrændings "firkantede" design for, at kommunen vil betale for tømningen. Designet indebærer, at vi skal levere et hul til containerne, så vil kommunen levere og anbringe de nedgravede containere. En anden mulighed er at anvende grå rullecontainere svarende til vores containere til aviser og pap. Containerne skal sættes på fliser ved kørevejene, så de let kan tømmes.

Bestyrelsen vil sammen med Orbicon drøfte, hvorledes vi bedst kan indpasse containerne til pap, aviser og plast i bebyggelsen. Vi vil i den forbindelse høre kommunen om den planer for yderligere affaldssortering, så vi kan inddrage det i planlægningen.

Varmemesteren har ryddet op i vores kældre, så vi er sluppet af med gamle cykler, barnevognslig og klapvogne, der ikke længere bliver brugt. De cykler, barnevogne og klapvogne, der er i god stand, bliver givet til Netværkshuset, så flygtninge og indvandrere kan få glæde af dem. Resten vil blive kørt til kommunens genbrugsplads.

I kældrene står også flere "mosbegroede" cykler, der er mærket, men tydeligvis ikke har været ude at køre i flere år. De er ikke indsamlet, men bestyrelsen opfordrer ejerne til at overveje at skille sig af med sådanne cykler, så der bliver bedre plads i kældrene.

Ordensregler og vedtægter

På den ekstraordinære generalforsamling i december 2016 vedtog generalforsamlingen nye ordensregler og vedtægter. Vedtægterne blev sidenhen bekræftet på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2017. Med de nye regler kan vi opfylde et andet af Gentofte Kommunes krav i nedsivningstilladelsen, nemlig at der ikke længere må vaskes biler, cykler med mere på stikveje og parkeringspladser, hvor der kan ske nedsivning af vandet.

Bestyrelsen har igen i det forløbne år modtaget klager over, at ordensreglerne ikke bliver overholdt. Det er især klager over ombygninger, der finder sted over lange perioder og på

tidspunkter uden for normal arbejdstid. Det er også klager over højlydt musik fra fester mange dage om ugen og til sent ud på natten. Bestyrelsen gør i disse tilfælde opmærksom på ordensreglernes bestemmelser, og i de fleste tilfælde hjælper det.

Information og hjemmeside

Formanden startede vores hjemmeside i 2007. Den har siden fungeret med mindre justeringer. Bestyrelsen bruger hjemmesiden til at informere beboere og andre interesserede om arbejdet i Ejerforeningen Nordre Munkegård gennem nyhedsbreve, der også sættes på opslagstavlerne i bebyggelsen. Formanden vil sammen med Martin Sørensen og Jørgen Knutson undersøge mulighederne for at forny hjemmesiden og skifte til en anden platform, der vil gøre det lettere for andre at lægge nyt indhold på siden.

Netto

Dansk Supermarked har besluttet at udvide butiksarealet i Netto på Dalstrøget. Vores Netto har hidtil ikke kunnet føre Nettos fulde non-food sortiment. Netto vil udvide butiksarealet med arealet i stueetagen i det tidligere vaskeri og lave et mindre tilbygning, så det bliver let at komme mellem de to bygninger. Indgangen i det ombyggede Netto vil blive flyttet til den ende, der er nærmest Vangede Station. Ved samtidig at opgive de fleste af kælderlokalerne, vil Netto kunne holde det samlede areal uændret. I forbindelse med udvidelsen vil Netto etablere 6 nye parkeringspladser foran det tidligere vaskeri.

Netto har fået en plangodkendelse af ombygningen og er i gang med detailprojekteringen, så de kan søge byggetilladelse og starte arbejdet. Vi har endnu ikke en tidsplan for projektet.

Bestyrelsen
Ejerforeningen Nordre Munkegård