

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ejerforeningen Ndr. Munkegård

Onsdag den 15. maj 2013 kl. 19.00 holdtes på Munkegårdsskolen ordinær generalforsamling i ejerforeningen.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
4. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer – ingen forslag modtaget.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

I henhold til dagsordenen foretoges følgende:

Ad 1.

Formanden Jan Rubin bød velkommen.

Til dirigent valgtes advokat Ole Lund-Thomsen, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Der var repræsenteret i alt 86 ejere med et samlet fordelingstal på 6.009 og restejendommejerer Aage V. Jensens Fonde med et stemmeberettiget fordelingstal på 5.754. I alt efter fordelingstal 11.763 i forhold til det samlede fordelingstal på 36.100.

Ad 2.

Formanden, Jan Rubin, henviste til den skriftlige beretning og til den information, der i årets løb var givet på hjemmeside og på opslagstavler. Han ville i sin forelæggelse gå ud fra, at beretningen var bekendt og nøjes med at gennemgå nogle hovedpunkter.

Økonomi

Foreningens økonomi ser fornuftig ud. Der var et overskud på 3,1 mio. i 2012, og egenkapitalen var ved årsskiftet 5,7 mio. kr. En væsentlig grund er, at en række vedligeholdelsesarbejder er udskudt på grund af renoveringen. Foreningens likviditet anvendes til at mindske trækket på byggelånet og dermed til reduktion af byggerenter.

Personale

Der er afskediget en gårdmand og ansat en handyman og en flexmedarbejder til hjælp i forbindelse med renoveringen. Begge er ansat i tidsbegrænsede stillinger.

Renovering

Overordnet set er der god fremdrift og økonomien ser fornuftig ud. Bestyrelsen bruger meget tid på byggemøder, møder med arkitekt og andre og på beboerhenvendelser.

Der er dog en række uafklarede punkter, som kan indebære ekstraudgifter.

- Entreprenøren har valgt at bruge platforme i stedet for stillads for at undgå tunge løft. Det har medført et krav om ekstrabetaling på 1,64 mio. kr. og en forlængelse af renoveringsprojektet på ca. 3 måneder.
- Entreprenøren har konstateret, at der har været mere isoleringsmateriale på lofterne, end han havde regnet med, og har fremsat krav på 0,44 mio. kr. for fjernelse og deponering af det ekstra isoleringsmateriale.
- Beboerne i lejlighederne øverst i blok 5, 6, 9 og 10 måtte døje med kulden, da isoleringen på lofterne blev fjernet, og har haft en ekstraudgift til varme, som de skal have kompensation for.
- Fra blok 10 midt i perioden blev der lagt byggestrøm ind i de øverste lejligheder i den periode, hvor de manglede isolering. Hverken kompensationen eller udgifterne til byggestrøm er gjort op.
- I krybekældrene blok 2B, 3B og 4B er der meget trangt og dårlig plads til at arbejde. Der skal etableres ekstra flugtveje og ekstraudgiften er endnu ikke opgjort. Endelig er der ekstra omkostninger til murerarbejde som ikke er opgjort.

Velfac har problemer med deres kvalitetsstyring. Det er derfor aftalt, at de indtil videre skal have montører i ejendommen til justering af vinduer og løse problemerne.

Til uforudsigelige udgifter er der til rådighed 4,5 mio. + 0,75 mio. til ekstra udgifter. Pr. 8. maj er der brugt 2,7 mio. kr., hvoraf ekstrakravene fra entreprenøren udgør 2,1 mio. kr. Vi har ikke accepteret disse krav, som må gå til voldgift, såfremt vi ikke bliver enige. Det trækker den anden vej, at byggerenterne forventes at blive lavere end budgettet. Så som helhed forventes det budget, som blev fremlagt på den ordinære generalforsamling overholdt.

Anden vedligeholdelse

Ejerforeningen har benyttet lejligheden til at få foretaget en række andre vedligeholdelsesarbejder af murværk/beton fra stilladserne og går i gang med at sætte indgangsdøre og kældervinduer i stand.

Klimasikring og nedsivning

En folder fra firmaet Orbicon A/S, der rådgiver foreningen, blev udleveret. Formanden gennemgik projektet i korte træk og fremhævede, at tilbagebetaling af tilslutningsbidrag fra Nordvand A/S forventes at kunne finansiere klimasikring af kældre og nedsivning af regnvand. Hvis vi inddrager den planlagte fornyelse af asfalten, får vi et bedre projekt for asfaltens pris ca. 4 mio. kr.

Gentofte Kommune har tilkendegivet, at de vil godkende nedsivning af regnvand på egen grund, og der er et foreløbigt tilsagn fra Nordvand om at ville tilbagebetale tilslutningsbidraget.

Bestyrelsen vil arbejde videre med projektet og sammen med lejerne nedsætte en arbejdsgruppe til at følge projekteringen og udformningen af nedsivningsområderne.

Bestyrelsen håber på at kunne afholde en ekstraordinær generalforsamling først i det nye år, så de nye tiltag kan ske i forlængelse af renoeringen.

Strøm, varme, vand

Der gennemføres et pilotprojekt i blok 5 med en ny styring af belysning i kældre og på trappeopgange. Projektet forventes at give betydelige besparelser i el-forbruget, og hvis projektet falder heldigt ud, vil den nye styring blive indført i alle blokke.

Bestyrelsen undersøger mulighederne for fjernaflæsning af varmemålere. Den investering, det vil medføre, vil kunne tilbagebetales gennem en besparelse på udarbejdelsen af varmeregnskabet. Bestyrelsen har indhentet tre tilbud på udskiftning af varmemålere, inklusive energimålere til erhvervslejemålene og på udarbejdelse af varmeregnskabet. Bestyrelsen vil nu vurdere de indkomne tilbud og herefter beslutte, om vi skal skifte.

Firmaet Brunata er i gang med at vurdere muligheden for at opsætte vandmålere i alle lejligheder. Det er særdeles kompliceret og forventes ikke at være rentabelt.

Ordensregler

Vores ordensregler trænger til en opdatering, så de stemmer bedre med de ændringer, der er sket i ejendommen de seneste år. Bestyrelsen har foreslået beboerrepræsentanterne at gennemgå reglerne i en arbejdsgruppe.

Grønne områder

Lav aktivitet på grund af renoeringen. Skal arbejde med eventuel fornyelse af de grønne områder i forbindelse med klimaprojektet.

Info/opslag på hjemmeside og opslagstavler

Bestyrelsen har lagt vægt på løbende at informere beboerne om vores arbejde og har brugt hjemmeside og opslagstavler suppleret med besvarelse af henvendelser fra både ejere og lejere.

Drøftelse af beretningen

Kirsten Venningø, 95, 1., spurgte, om den rådgivning vi havde fået har været for dårlig. Formanden svarede, at det ikke er muligt at forudse alt, og der derfor er indregnet i budgettet, at der kan ske uheld undervejs, som selvfølgelig forsøges begrænset mest muligt.

John Rasmussen, 67, st., mente, at indramning af døre/vinduer var sjustet udført og ikke er tæt. Karl Huggenberger svarede, at entreprenøren endnu ikke er færdig med fugning og isolering, og at det selvfølgelig ikke må trække ind. John Rasmussen ønsker, at der foretages termografi af ejendommen inden aflevering af renoveringen.

Vivien Blisby, 120, var enig i, at der er problemer med varsler og manglende oprydning. Mener at dette skal modregnes i entreprenørens ekstrakrav.

Eric Tingleff, 108, 2., havde ros til formanden. Spurgte om udskiftning af plader mellem vinduerne vil foregå fra lift, hvilket arkitekten bekræftede.

Helle Juell-Hansen, 127, spurgte om godtgørelse til blok 1 med hensyn til varme. Hun påpegede manglende sikkerhed i forbindelse med stilladser og ved nedfald af diverse materiel. Svineri omkring Netto. Formanden beklagede de gener, som blok 1 havde haft i forbindelse med udskiftningen af reguleringsventilerne i kælderen. Entreprenøren er meget opmærksom på sikkerheden og sørger for omgående at påtale svigt, så snart han får kendskab til det. Varmemesteren havde gentagne gange påtalt svineriet over for Netto. Det havde desværre kun hjulpet kortvarigt.

Majken Demant, 68, 2.tv., spurgte, hvordan tvisten med entreprenøren vil påvirke afslutningen af byggeregnskabet og dermed den enkelte ejers betaling. Administrator svarede, at tvisten ikke ville forsinke byggeregnskabet, idet der enten kunne ske en hensættelse i byggeregnskabet eller beløbet kunne tages over driften.

Mette Kamstrup, 92, st. th., spurgte, om markiser kunne sættes op på ydermure. Formanden svarede, at det ikke var tilladt i henhold til ordensreglerne og desuden kunne lette indtrængen af fugt i murene.

Kirsten Venningø, 95,1. fandt, at vi har mange problemer med hunde og spurgte, om lejerne også informeres om reglerne for hundehold. Else Hejlesen, 118,1., supplerede med, at "fremmede" hunde også bliver luftet på vores arealer. Formanden lovede, at bestyrelsen ville overveje, hvordan vi kan gøre bedre opmærksom på de eksisterende regler.

Forsamlingen tog herefter beretningen til efterretning.

Ad 3.

Foreningens revisor, statsaut. revisor Jens Haugbyrd, gennemgik regnskabet.

Mette Kamstrup, 92, st.th., spurgte, hvorfor der var overbudgetteret med udgifterne til vand- og vandafledning. Formanden redegjorde for, at der var forventning om, at taksterne ville stige, på det tidspunkt, hvor budgettet blev udarbejdet. I stedet faldt de.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 5.

Formanden forelagde budgettet for 2013. Budgettet forudsætter uændrede fællesudgifter på 300 kr. årligt pr. fordelingstal. Han nævnte, at bestyrelsen ønsker at bruge det oparbejdede overskud til ny asfalt i forbindelse med klimaprojektet.

Budgettet for 2013 blev godkendt.

Ad 6.

Til bestyrelsen genvalgte Lars Otto Larsen og Jørgen Hartmann. Som suppleant genvalgte Jeanne Degnbol og Hans Schlütter.

Bestyrelsen består herefter af:

Jan Rubin, Dalstrøget 62, 1.th.

Trine Jensen, Dalstrøget 125, st.th.

Lars Otto Larsen, Dalstrøget 112, 3.th.

Jørgen Hartmann, Dalstrøget 66, 3.tv.

Mette Seifert, som repræsentant for Aage V. Jensens Fonde, der ejer restejendommen, dvs. de ikke solgte lejligheder,

og suppleanterne:

Hans Schlütter, Dalstrøget 103, st.th.

Jeanne Degnbol, Dalstrøget 129, st. tv.

Ad 7.

Til revisor genvalgte statsaut. revisor Jens Haugbyrd.

Ad 8.

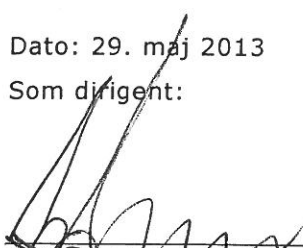
Under eventuelt klagede Jørgensen, 63, 1.th., over, at håndværkere ikke kommer som varslet.

Formanden takkede dirigenten for god ro og orden og for de pæne ord fra forsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.

Dato: 29. maj 2013

Som dirigent:


Ole Lund-Thomsen