

Forslag om altaner i ejerforeningen Nordre Munkegaard

Forslag til vedtagelse på generalforsamlingen 23. maj 2022

Altanerne i Nordre Munkegård skal renoveres, og der er i den forbindelse igangsat et projekt, der skal skitsere muligheden for en udvidelse eller udvidelse og inddækning af de nye altaner.

Der er arbejdet med de tre løsninger:

Renovering af altaner

Renovering og udvidelse af altaner

Renovering, udvidelse og inddækning af altaner

Arkitektur.

Nordre Munkegård består af tre varianter af blokbebyggelse med forskellige facadeudtryk. Blok 1 og 2 samt blok 5-8 har separate altanværn, og blok 3 og 4 har et muret altanværn der indgår i facaden.

Det er bestyrelsens ønske at det er de ejere i de pågældende blokke, der beslutter hvilken løsning, de ønsker.

Planforhold

Der er ikke stillet krav om lokalplan.

Ved udvidelse af altaner, skal der søges byggetilladelse.

Økonomi

Ved renovering finansieres arbejdet over fællesudgifter. Ved udvidelse forventes en egen betaling på ml 20 - 30.000 kr. Ved udvidelse og inddækning forventes en egenbetaling på ml 60 - 70.000 kr. Priserne skal tages med forbehold for prisstigninger.

Afstemningsforhold

Da mer-udgiften ikke berører de øvrige ejere i foreningen, er det tanken at bede generalforsamlingen (med 2/3 flertal) om bemyndigelse til at ejerne i de pågældende 2 blokke får lov at bestemme det selv (også med 2/3 flertal).

Det skyldes lovgivningen, der bestemmer at udvidelse af altaner skal vedtages med 2/3 flertal af (samtlige) ejere i foreningen (jfr. normalvedtægtens § 4, stk. 2).

Denne model kan så efterfølgende finde anvendelse for de øvrige blokke.

Etablering af ladestandere i ejerforeningen Nordre Munkegaard

Forslag til vedtagelse på generalforsamlingen 23. maj 2022

Der etableres 5 ladestandere i bebyggelsen, da det via en spørgeskemaundersøgelse har vist sig, at der er et ønske om anskaffelse af el- og hybridbiler fra en del beboere i ejerforeningen, hvis der etableres ladestandere.

Ejerforeningen har modtaget tilbud på etablering af 5 ladestandere med to udtag i hver. De 5 ladestandere vil koste ejerforeningen 462.000 inklusive moms. Etableringen finansieres ved en investering, som ejerforeningen foretager på 462.000 kr. I beløbet er indregnet 10 % til uforudsete udgifter. En forhåndsbevilling fra Bolig- og Planstyrelsen på 25 % af etableringsudgifterne er fratrukket beløbet. Forhåndsbevillingen er tidsbegrænset og ejerforeningen skal inden 15. juni 2022 dokumentere, at det på generalforsamling er vedtaget at etablere ladestandere.

Det investerede beløb tilbagebetales til ejerforeningen gennem en kWh-afgift på den strøm den enkelte elbiler lader med. Tilbagebetalingstiden er beregnet til at være 8 år.

Dvs. at ladestanderne bliver ejerforeningens ejendom og bliver 100 % brugerfinansierede. Når investeringen er tilbagebetalt, tilfalder overskuddet ejerforeningen.

Bilag

Begrundelse for forslaget

Etablering af ladestandere giver beboerne bedre mulighed for at vælge den form for transport, de ønsker, når ejerforeningen har sikret en let mulighed for opladning. Det vil gøre hverdagen lettere for beboere med el- og hybridbiler, som ellers er nødsaget til at køre væk fra Dalstrøget for at få strøm til deres bil.

Etableringen bør iværksættes netop nu fordi ejerforeningen har fået en enestående mulighed for at få tilskud fra bolig- og planstyrelsen. Tilskuddet dækker 25 % af omkostningerne ved etablering af ladestandere. Tilskuddet kommer fra en pulje, der ikke længere kan søges tilskud fra. Derfor står ejerforeningen lige nu står med en gylden mulighed for at reducere udgiften til ladestandere. En investering, som vil blive betalt tilbage til ejerforeningen af brugerne.

En anden grund til at etablering af ladestanderne skal igangsættes netop nu er, at beboerne har behov for dem her og nu. Arbejdsgruppen lavede i ejerforeningen i efteråret 2021 en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne i ejerforeningen. Den viste, at der er et stort ønske om installation af ladestandere, og at der er beboere, som overvejer at anskaffe sig el- eller hybridbiler, hvis der kommer ladestandere i ejerforeningen.

Formålet er således at sikre, at beboerne har:

- let adgang til opladning
- mulighed for opladning til en rimelig pris
- kontrol over drift og pris gennem ejerforeningen

Endelig er det et godt argument ved salg af lejligheder, at det er let at få sin el- eller plug-in hybridbil opladet der, hvor man bor.

Teknik

Der er tilstrækkelig kapacitet i ejerforeningens nuværende elforsyning, og ladestanderne kan uden problemer tilsluttes de eksisterende kabelskabe (de små grønne skabe der står rundt omkring på området).

Hver ladestander kommer til at bestå af en søjle med to ladebokse på hver stander. Hver ladeboks har et udtag, der leverer 11 kW. Det betyder med andre ord, at der uden problemer kan holde to biler ved en ladestander, som samtidigt kan lade med 11 kW hver.

Placering af ladestandere

Ladestanderne foreslås placeret på parkeringspladserne til blok 2, blok 4, blok 5, blok 6 og blok 7.

Placeringen er valgt ud fra at 1. Økonomi (gravearbejdet skal være så billigt som muligt), 2. Jævn fordeling af ladestandere og 3. Teknik (der skal være et kabelskab med ledige udtag).

Regler og praktik

Regler for parkering vil forblive uændret når ladestanderne er etableret. Med andre ord skal der *ikke* laves særregler for parkering foran ladestandere. Som det er i dag, må parkeringspladser kun bruges af ejerforeningens beboere, og sådan bliver det ved med at være. Ladestanderne må ligeledes udelukkende bruges af ejerforeningens beboere.

Spørgeskemaundersøgelsen

Hovedresultater fra spørgeskemaundersøgelsen ejerforeningen efteråret 2021

199 ud af 494 husstande har besvaret spørgeskemaet.

- Der er mindst 10, der allerede har el-bil eller plug-in hybrid-bil i ejerforeningen efteråret 2021.
- Der er 40, som finder det sandsynligt, at de inden for 2 år har el-bil eller plug-in hybrid-bil, hvis der bliver gode lade muligheder i bebyggelsen.
- Der er mindst 73, som ikke har el-bil i dag, der finder det sandsynligt, at de har el-bil eller plug-in hybrid-bil, hvis der bliver gode lademuligheder i bebyggelsen om mere end 2 år.

Kommentarer i spørgeskemaets kommentarfelt (77 besvarelser)	Procent af de 77 besvarelser
Kommentarer, der ikke handler om ladestandere	29
Generelt <i>for</i> initiativet med ladestandere	37
Generelt <i>imod</i> initiativet med ladestandere	9
Bekymring for mangel på parkeringspladser	16
Bekymret for, om elbiler kan komme til en ladestander	3
Vil ikke betale for andres ladestandere	7
Mener, at individuelle beboere selv kan/skal etablere ladestandere	7
Andre bekymringer	13

11. april 2022

Forslag til behandling på ejerforeningen Nordre Munkegårds generalforsamling i maj 2022

Det pålægges ejerforeningens bestyrelse at få foretaget et eftersyn af ejerforeningens anlæg til nedsivning af regnvand på egen grund.

Det foreslås videre at undersøge mulighederne for udvidelse af områder med ”vild med vilje”.

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte de arbejder, som rådgiveren vil anbefale for at forbedre nedsivningsanlæggets funktion, areal og udseende.

Begrundelse

Med kommunens planer om at adskille regnvand og kloakvand og at pålægge grundejerne omkostningerne ved separationen, er det vigtigt, at vi sørger for, at vores nedsivningsanlæg fungerer efter hensigten, og at regnvandet fra vores ejendom siver ned som planlagt og på egen grund.

Det er nogle år siden, at vi tog vores nedsivningsanlæg i brug. Så vidt jeg kan se, fungerer det i det store og hele, som det var planlagt. Desværre er Orbicons vedligeholdelsesplan ikke blevet fulgt i tilstrækkeligt omfang, og enkelte steder fungerer nedsivningen ikke godt nok. Planterne i grøfter og andre nedsivningsområder er ikke alle steder blevet indsamlet efter, at de er afskåret og visnet, men i stedet efterladt til at formolde, så grøfter mm. ikke længere er så dybe som ønsket. Når der står vand i nedsivningsområdet mellem blok 7 og Dalstrøget, siver vandet gennem den omgivende jord ud over fortovet og ud på vejbanen, så varmemesteren har måttet pumpe vandet over i en anden del af nedsivningsanlægget og i perioder med nattefrost har ”saltet” den våde del af fortovet for, at undgå at det bliver glat. Varmemesteren vil kunne fortælle, hvor det ellers er galt.

Vi kunne for eksempel invitere det rådgivende firma WSP, der har overtaget Orbicon, som projekterede nedsivningsanlægget og udarbejdede vedligeholdelsesplanen, men også andre rådgivende virksomheder vil kunne udføre et serviceeftersyn hjulpet af den dokumentation, som Orbicon udarbejdede.

Jeg bistår gerne i det omfang, der måtte være behov derfor.

Jan Rubin