

BOERREPRÆSENTATIONEN NORDRE MUNKEGÅRD
Dalstrøget 60-124 og 63-131

Ordinært beboermøde afholdt den 24.3.2010, Munkegårdsskolen, kl. 19.30

Formanden T. Hill-Madsen (THM) bød velkommen til lejerne (ca. 40 fremmødte), til repræsentant for lejernes administration, Pernille Kellberg (PK) Dan-Ejendomme og ejerforeningens repræsentant Brian Wærn Johannesson (BWJ)

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Beretning og regnskab
- 3) Fremtidig virksomhed
- 4) Kontingentsættelse
- 5) Valg af beboerrepræsentanter
- 6) Eventuelt.

Ad 1) Valg af dirigent: Helene Mortensen blev foreslået og valgt. Mødet blev konstateret lovligt i henhold til Lov og Bekendtgørelse om beboerrepræsentation.

Ad 2) Beretning og regnskab: På grund af THMs dårlige stemme blev beretningen læst op af Jette Andersen, og T. Steen Petersen (TSP) forelagde regnskabet.

Dan-Ejendomme har endnu en gang meddelt os, at der er skiftet administrator. Sidste år havde vi Jakob Ørnskov, som i 2009 blev udskiftet med Supharb Chaleephan, som i marts måned blev afløst af Pernille Kellberg.

Tidligere på året valgte Aage V, Jensens Fond, som er vores husvært, at lade Jens Nielsen træde ud af Ejerforeningens bestyrelse til fordel for Anette Merlin fra Dan-Ejendomme.

Disse rokeringer og udskiftninger er selvfølgelig interne rokeringer, men det kan jo ikke undgås at smitte af på os lejere.

De varslede huslejeforhøjelser har givet en del henvendelser, men da årsagen for det meste er forøgede skatter og afgifter, har vi jo ikke de store muligheder for at klage, bortset fra de hyppige regnefejl. Til alt held besluttede vi jo sidste år at blive indmeldt i LLO, som vi har konsulteret flere gange i almindelige tvivlsspørgsmål og ved beregninger om huslejeforhøjelse.

Sidste år kunne vi oplyse, at lejen for garager blev klækkeligt forøget. Det har haft det resultat, at mange sagde deres garage op.

Det næste projekt, som kom under lup, var de udlejede kældre: Dan-Ejendomme fandt, at kælderrummene blev udlejet til langt under markedsprisen. Summa summarum blev lejen sat i vejret. Vi kan ikke opponere, da det drejer sig om erhvervslejemål, men vi har været mange kælderlejere behjælpelig med at få kvm-prisen justeret til de faktiske forhold.

Når vi taler om kælderrum, skal jeg lige nævne, at der i blok 7 blev inddraget 4 store kælderrum, som i løbet af længere tid med støj og støv blev omdannet til kontor- og personalefaciliteter for især gårdmændene efter krav fra Arbejdstilsynet i relation til deres arbejde med tømning af nedfaldsskakterne.

Ejerforeningens bestyrelse går ind for nedlæggelse af nedfaldsskakterne samt etablering af nedgravede affaldscontainere.

Søren Styrk Larsen (SSL) havde et indlæg om sagen.. SSL har via hjemmesiden bemærket, at ejerforeningen påtænker nedlæggelse af affaldsskakterne til fordel for nedgravede containere. Det hævdes, at der foreligger en påkrævet godkendelse fra Gentofte Kommune. Ved forespørgsel til kommunen viser det sig, at der ikke er givet godkendelse. SSL har i august 2009 bedt kommunen om orientering om sagsgangen og evt. høringsmulighed, men har endnu ikke fået svar.

Nedlæggelse af affaldsskakter vil være til stor ulempe for ældre, og man kan frygte, at en del beboere sætter affaldsposerne på gangene, indtil de finder tid til at fjerne dem.

Der foreslås lifter til at løfte affaldssække fra kældre til jordniveau af hensyn til gårdmændene..

Vort forslag om aflåsning af containerpladsen (kældernøglen passer) er blevet effektueret, hvilket dog ikke ændrer noget på hele miseren om denne losseplads. Afhentning af affald om tirsdagen ved gadedøren er således stoppet med undtagelse af særaftale med varmemesteren om hjælp til afhentning. Der mangler stadig information til de enkelte husstande, om at affald ikke afhentes mere om tirsdagen.

Som de fleste er bekendt med, trådte den nye postlov i kraft 1. januar 2010, hvilket indebærer, at alle skal have en postkasse ved gadedøren. Ejerforeningen har i samråd med arkitekten valgt en postkasse, der af hensyn til støjgener er anbragt på et nedgravet stativ, der ofte dækker kældervinduer, som derfor ikke kan åbnes ej heller males eller repareres.

Desværre har det vist sig, at kassernes kapacitet ikke magter breve, tidsskrifter samt diverse aviser og reklamer, hvilket forårsager, at posten hænger halvt ud af kassen. Postkasser til de lejligheder, der er fraflyttet, bør tapes til. Desværre har man ikke valgt en model med aflåselig klap.

Den forhøjede leje er uundgåelig, idet det betragtes som en lejeforbedring.

I forbindelse med vedligeholdelse af Ndr. Munkegård har vi tidligere fremlagt en plan til ejerforeningens formand, hvor vi fremsætter energibesparende foranstaltninger, der på længere sigt kan være gavnlige for miljø og økonomi. Vi har endnu ikke fået nogen tilbagemelding.

Vi anbefaler, at man snarest begynder på nødtørftig reparation af blokkene og evt. udskiftning af det mest nødvendige.

Højhusenes brøstninger og gavle er i år blevet gennemgået, men det gamle roderi på glasaltanerne fortsætter.

Efter at vi har fået blændet de store ruder bag postkaseanlæggene i højhusene, er en lejer fremkommet med en ide om at blænde samtlige altanskydedøre op til gelænderhøjde efter samme princip. Vi ville dermed få en nydelig og ensartet afdækning. En sådan laminering er efter arkitektens udsagn ikke særlig kostbar.

Et ømt punkt i år er snerydning og ødelagt asfalt. Snerydningen har efter omstændighederne været tålelig, men materiellet er i al almindelighed elendigt. Hvis man ikke kan rydde sne uden at skrabe asfalten med, må der gøres noget effektivt. Som det er nu, er det for kostbart.

Hækkene om terrasserne er blevet klippet ned (af udefrakommende arbejdskraft). Nabohæk og inderhæk skal holdes af lejer/ejer, medens det udvendige holdes af ejendommen. Ønskeligt ville det også være, såfremt man fortsatte med en beskæring af træerne langs Dalstrøget.

Sikkerhed. Sidste år tilbød vi lejerne at være behjælpelig med eftersyn og udskiftning af dørlåse, der er godkendt af forsikringselskaber. Rigtig mange tog imod tilbuddet, som gav de respektive lejere en besparelse på ca. 12 ½ pct.

Et konstant tilbagevendende problem er vedligeholdelse og udskiftning af vand- og afløbsinstallationer indvendig. Vi har bedt Dan-Ejendomme om at få udarbejdet en fast procedure. Der fortolkes forskelligt, og vi vil derfor i samråd med D-E foranledige en procedure om, hvordan man skal forholde sig. En sådan plan skal udsendes til hver enkelt lejer.

Da fuglene ofte går i affaldskurvene langs Dalstrøget, kunne det foreslås at sætte affaldskurve op med låg.

Tak for ros og ris, men især for interesse for en sag, der vedkommer os alle. Tak for i år.

Bemærkning til beretningen:

Der var forespørgsel til hvor langt fremme lamineringen af højhusenes glasfacader er, hvortil THM svarede, at ejerforeningen først skal tage stilling til spørgsmålet.

BWJ kunne supplere, at det ikke endnu har været taget op på et bestyrelsesmøde, men han ville bringe det op, i øvrigt fandt han heller ikke den mangefarvede afdækning tilfredsstillende.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 2) Regnskab. TSP fremlagde og gennemgik **regnskabet. Regnskabet ser noget anderledes ud, på grund af ændret** regnskabsår (fra 1.1. til 31.12.), og følger for fremtiden kalenderåret, hvilket medfører, at det derfor ikke er sammenligneligt med tidligere år, som sluttede 31.3. Således er lejernes kontingent ikke med for 1. kvartal såvel som udgifter for 2010. Fra næste år vil det være sammenligneligt.

En del af formuen stod i obligationer, der imidlertid blev udtrukket i november. Obligationer er ikke rentabelt i øjeblikket. Den bedste forrentning vil være en 5-årig binding på bankkonto til ca. 3 pct. p.a. Der var enighed om at indsætte 150.000 kr. på disse vilkår.

En lejer ønskede at vide, hvor meget depositum er steget til? Rentetilskrivningen blev standset for flere år siden og vil derfor være et mindre beløb.

Der er nu 116 lejemål. Regnskabet blev godkendt uden kommentarer.

Ad 3) Fremtidig virksomhed.

THM beklagede den manglende vedligeholdelse, især træværk på ulige side. Der blev talt om nye vinduer for 3 år siden til et beløb på 28 mill., Prisen i dag er mindst 75 mill.

BWJ redegjorde for ejerbestyrelsens ønsker om at udskifte både vinduer og tage samtidig, når stilladserne er sat op. Det kræver imidlertid godkendelse på ejernes generalforsamling. Tidshorizonten vil være 3 år, inden det er projekteret og udført. Lejernes forslag og indstilling er meddelt ejernes formand.

THM foreslog at dele vedligeholdelsen op, så det ville blive økonomisk overkommeligt Ulempen ved at bekoste både vinduer og tage på en gang bevirker, at intet foretages.

THM foreslog at udskifte vinduer ved hjælp af lift som naboejendommen ved Genvej. THM har foreslået Rubin at undersøge naboejendommens udgifter i den forbindelse.

Man ønskede at vide, hvem lejernes modpart er ved manglende udvendig vedligeholdelse af lejlighederne? Man skal henvende sig til Dan-Ejendomme.

BWJ. På ejernes generalforsamling er det Dan-Ejendomme, der skal godkende projekter og således sidder med tungen på vægtskålen., hvis ikke ejerne er i flertal på generalforsamlingen. Der er tæt kontakt mellem Dan-Ejendomme og Fonden.

SSL foreslog, at lejernes bestyrelse skal arbejde for bevarelse af skakterne. Ved afstemningen var alle enige og ingen imod,

Forslag om at opsætte større affaldskurver med låg ved Dalstrøget blev vedtaget.

Ad 4) Kontingentfastsættelse: Kontingentet til beboerrepræsentationen er for tiden 25,67 kr. pr. måned pr. lejlighed og er det maksimalt tilladte at opkræve. Det hidtidige beløb blev vedtaget.

Ad 5) Valg af beboerrepræsentanter. Genvalg med undtagelse af Jette Lise Andersen, der ikke ønskede at fortsætte. Nyvalgt blev Søren Styrk Larsen.:

T. Hill-Madsen	72	39 69 46 72	blok 7 (nr. 68-74)
Arne Johnsen	96	39 56 25 54	blok 10 (nr. 96-106)
T. Steen Petersen	75	39 67 37 25	blok 4B (nr. 73-79)
Søren Styrk Larsen	72	41 38 70 03	blok 7 (68-74)
Bent Andersen	74	39 69 10 59	blok 7 (nr. 68-74)

Blokrepræsentanterne er:

Inger Blytt	107,	39 69 95 70	blok 2A (nr. 101-107)
Erling Hansen	109,	39 67 38 64	blok 2B (nr. 109-123)
Minna Juhl	86,	39 69 04 98	blok 11 (nr. 76-86)
Kateleen Lund	112,	39 69 22 25	blok 5 (nr. 108-112)

Ad 6) Eventuelt:

Der blev spurgt til hvornår der er afregning af varmeregnskabet, der blev aflæst i december. Dan-Ejendomme svarede, at det bliver i slutningen af april.

Der blev spurgt, om det er rimeligt, at sneploven starter kl. 5 om morgenen? Der blev svaret, at der var behov for det.

Med hensyn til indvendig vedligeholdelse skal det bemærkes, at faldstammen er ejerens forpligtelse. Resten er lejerens. Der vil blive udarbejdet en procedure vedr. afklaring af., hvornår det er ejerens forpligtelse eller lejerens. Spørg Dan-Ejendomme, hvis der er tvivl.

Det anbefales at bevæge kugleventiler i køkken og bad mindst en gang om året af hensyn til mulig tilkalkning

Hill-Madsen takkede Jette Andersen, der efter mange år som beboerrepræsentant, ønskede at trække sig tilbage, for en uegennyttig indsats for lejerne.

Hill-Madsen takkede for fremmødet samt en tak til dirigenten. Mødet sluttede kl. 21.30.

Referent
Jette Andersen

Dirigent
Helene Mortensen