

BOERREPRÆSENTATIONEN NORDRE MUNKEGÅRD  
Dalstrøget 60-124 og 63-131

***Ordinært beboermøde afholdt den 18.2.2009, Ny Munkegård, Vangedevej 156A, kl. 20***

Formanden T. Hill-Madsen (THM) bød velkommen til lejerne (ca. 35 fremmødte), til lejernes administrator Jakob Ørnskov (JØ), Dan-Ejendomme, ejerforeningens repræsentant suppleant Tom Worm (TW). Varmemesteren Jørgen Nielsen var forhindret, Særlig velkomst til Robert Nedergaard (RN), LLO, afdeling hovedstaden.

- Dagsorden:**
- 1) Valg af dirigent
  - 2) Beretning og regnskab
  - 3) Fremtidig virksomhed
  - 4) Forslag om kollektiv indmeldelse i LLO
  - 4) Kontingentfastsættelse
  - 5) Valg af beboerrepræsentanter
  - 6) Eventuelt.

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

**Ad 2) Beretning og regnskab:** THM aflagde beretning, og T. Steen Petersen (TSP) forelagde regnskabet.

Bemærkninger til beretningen blev givet umiddelbart efter hvert enkelt punkt.

I det forløbne år med Dan-Ejendomme som administrator har der været visse indkøringsvaskeligheder og især misforståelser. Men alt i alt går det godt mellem beboerrepræsentationen og Dan-Ejendomme, dvs. især mellem Hill-Madsen og Jakob Ørnskov.

De ændrede **procedurer ved håndværkerassistance til fx vandhaner, toiletter, blandingsbatterier, køleskabe, komfurer mv.** skaber stadig problemer. Dan-Ejendomme har tidligere udsendt brev om, at al henvendelse skal ske til dem og ikke til Jørgen Nielsen. Vanen tro sker det dog ofte, at Jørgen Nielsen glemmer at henvise til Dan-Ejendomme, hvilket har medført betalingsproblemer. Det skal igen understreges, at det er Dan-Ejendommens afgørelse, eller rettere deres vicevært og håndværkere, der afgør om en reparation skal udføres for lejers regning eller der er tale om en udskiftning på grund af slid og ælde for Dan-Ejendommens regning. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejeren ifølge lejekontrakt.

Kan man selv ringe til en vvs-mand? THM: ja, men så kommer man selv til at betale. Det anbefales at henvende sig til Dan-Ejendomme, hvis fagfolk vurderer reparation eller udskiftning ved slid og ælde. Ved akut behov, se opslagstavlerne. Se også tlf.nr. bagest i referatet.

Vi har tidligere anmodet om at få tilkaldenumre til Dan-Ejendomme opsat på opslagstavlerne, måske lykkes det i år.

Jakob Ørnskov troede numrene var sat op sidste år, men der vil nu blive fulgt op på det.

**Containerpladsen:** Flytningen af containeren fra ulige side til den store P-plads ved første højhus, lige side, giver stadig anledning til utilfredshed blandt beboerne i blok 5 og 9 og ikke mindst blandt beboerne i naboejendommen Ny Munkegård.

Containerpladsen er nu **kun åben i dagtimerne** og ikke i weekenden, dvs. aflåst for uvedkommende. Udseendet ændres dog ikke af den grund, hvor en overdækning af to halvtage vil kunne afhjælpe synsgenerne.

Sidste år var der tale om at opføre **affaldsøer på forsøgsbasis** ved de 3 højhuse, idet skakterne ikke kan rumme det megen affald. Der er endnu ikke foretaget noget i den retning. Lejerne har aldrig været involveret i processen, men vil ikke undlade at foreslå, at man henvender sig til flere kompetente fagfolk til at fremkomme med fornuftige og hensigtsmæssige forslag. Det skal dog bemærkes, at skakter ikke kan lukkes for handicappede beboere, se referatet af beboermødet 2007.

TW: Sagen er stillet i bero. Rambøll er af ejerforeningens bestyrelse blevet bedt om en rapport vedr. total renovering af affald i Ndr. Munkegård.

TW: Processen er i gang med at finde egnede løsninger. Med ejendommens alder er der flere vedligeholdelser på vej. Der skal således prioriteres mellem reparationer af tage, vinduer, altanbrøstninger på højhuse, affaldshåndtering, personalefaciliteter, container. Efter tilbud skal ejerforeningen og dens generalforsamling vedtage prioriteringen.

**Stort affald** stilles udenfor ved ejendommen fra mandag aften til tirsdag morgen, hvor gårdmændene afhenter det.

Vedrørende **højhusenes altaner** har det ofte været påtalt, at de ligner lossepladser. Jan Rubin, ejerforeningens formand syntes sidste år at være positiv over for en indsats på dette punkt. Der er tilsyneladende intet sket

**Turnusordningen** dvs. det årlige eftersyn, reparation og maling af en blok **synes atter i år at blive forbigået**. Begrundelsen er atter, at tage og vinduer skal fornyes, når man alligevel har stillads op. Tagenes tilstand er dårlige, og en udskiftning er påkrævet. Udskiftning af vinduer er endnu ikke vedtaget på ejernes generalforsamling.

Lejernes tidligere administrator Ole Lund Thomsen henvendte sig til Gentofte Kommunes Huslejenævn for at få en **forhåndstilkendegivelse for en huslejeforhøjelse**, som antagelig bliver påkrævet ved udskiftning af vinduerne. Vi protesterede over for nævnet, der besigtigede flere lejligheder. Kendelsen gik os (ikke uventet) delvis imod – dog ikke eenstemmigt. Eventuel appelsag til Boligretten i Lyngby frafaldt vi, idet det opgivne budget langt fra ville kunne holdes og at nævnets kendelse kun gjaldt det omtalte beløb. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen afgørelse om udskiftning af vinduer. Sagen rejses eventuelt, når et nyt budget foreligger.

Den nye hjemmeside for ejere og lejere er en god ide, men meddelelser til lejerne vil stadig ske via papir, idet en del ikke har adgang til internet.

**Salg af ledige lejligheder er for tiden stoppet**, i stedet renoveres lejlighederne og genudlejes på almindelige vilkår, men selvfølgelig til en anden pris på grund af renovering af køkken og badeværelse. Dette indebærer, at antal lejere indtil videre vil være status quo.

**Renholdelse af området og kældre** kan diskuteres. 4 gårdmænd burde kunne klare området væsentligt bedre både sommer og vinter. Det bliver interessant at se, hvordan den nye beplantning bliver passet, når den begynder at gro. Beplantningen blev for øvrigt etableret uden orientering til beboerrepræsentationen.

Der blev spurgt til hvorfor Jørgen Nielsen ikke var til stede. THM svarede, at Jørgen Nielsen var forhindret.

**Affaldsproblemet i højhusene** er, som tidligere nævnt, endnu ikke løst. Lejerne er stadig ikke involveret ej heller orienteret om processen, jævnfør samme indlæg i beretningen sidste år..

**Lejerne af garagerne har fået en klækkelig lejeforhøjelse eller opsigelse.** De fleste har opsagt lejemålet, og kun få garager er pt. genudlejet. Det kan oplyses, at vores naboejendom (med de røde altaner) også har fået pålagt ekstra garageleje, samt at de skal betale leje af åben p-plads. Dan-Ejendomme er også deres administrator

På spørgsmålet om parkeringspladserne ved ejendommene vil blive pålagt leje, svarede JØ, at det ikke ville være tilfældet.

Låsesmeden har været forsinket på grund af sygefravær, men skulle gå i gang nu. Der er 45 lejere, som har ønsket nye låse.

Med hensyn til fjernsyn efter 31. oktober sker ingen ændring for vores tilslutning til You See. De som ønsker digital tilslutning kan gøre det hos en udbyder.

Viasat har haft en reklame i fjernsynet om lukning, hvilket således ikke berører den almindelige tilslutning for os hos YouSee.

Der var ikke yderligere kommentarer til beretningen, som herefter blev godkendt.

**Ad 2) Regnskab.** TSP fremlagde og gennemgik **regnskabet for 2008**. Regnskabsåret slutter 31.12.2008 og er derfor ikke sammenligneligt med tidligere år, som sluttede 31.3. Således er lejeindtægten ikke med for 1. kvartal såvel som udgifter.

Der er nu 112 lejemål. Regnskabet blev godkendt uden kommentarer.

**Ad 3) Fremtidig virksomhed.** Samarbejde med ejerforeningen angående forhold til gavn for beboerne er vores mål. Samarbejdet kan bedres ved samtale, information og dialog.

Ole Lund Thomsens bemærkning sidste år om, at samarbejdet mellem ejere og lejere sagtens kunne forbedres, gælder endnu.

**I 2010 skal postkasser** være sat op ved indgangen. Ejerforeningen har søgt om dispensation fra postvæsenet på grund af manglende plads i opgangene.

Sidste år var der tale om en mulighed for procentuel repræsentation i samarbejdet med ejerne, Det har dog aldrig været praktiseret. Der var heller ingen inddragelse ved beplantningen af området.

TW kunne kun meddele, at han ikke havde hørt noget om det, men ville tage det op på et møde.

Med hensyn til hvem der bestemmer, er det Fonden med Jens Nielsen, der råder over 30 % udlejning og som sådan har det afgørende ord ved beslutningerne. Det er således ikke ejerforeningens bestyrelse, der bestemmer.

Der var spørgsmål til containerpladsens status. THM svarede, at sagen skulle være overgivet til kommunen af Ny Munkegård.

THM gjorde rede for en klage til Jørgen Nielsen om svineri i kældrene. Der burde fejles op efter iturevne poser. Skakterne burde renses og spules.

TW: Med hensyn til affaldsøerne. Alt er sat i bero og der er bestilt en rapport hos Rambøll til løsning af højhusenes affald.

Affaldet mandag morgen svarer til adskillige poser affald. Der er problemer med at få de mange affaldssække op fra kældrene, idet **hældningen til kældrene overskrider arbejdsmiljøbetingelserne. Skraldemændene efterspørger en løsning.**

Rambøll beskriver forskellige muligheder. Med hensyn til containerpladsen havde man håbet på en løsning eller ide, men Rambøll foreslår bemanding. I øvrigt er arkitekten bedt om en forskønnelse af pladsen.

#### **Ad 4) Kollektiv indmeldelse i LLO.**

Enkelte har selv indmeldt sig. Kollektiv indmeldelse foreslås som en hjælp til de senere års mange regler.

**Robert Nedergård, LLO Hovedstaden, lokalafdeling:** Hovedorganisationen er politisk. Det praktiske ligger i underafdelingerne.

Lejernes LO i Hovedstaden er en selvstændig forening, der siden 1917 har forsvaret lejernes interesser ved at arbejde på at få gennemført en rimelig lovgivning, ved at rådgive medlemmer og ved at føre deres sager i nævn og Ankenævn.

Lejernes LO i Hovedstaden repræsenterer ca. 24.000 husstande, der er tilknyttet gennem deres beboerrepræsentationer eller bestyrelser i andelsboligforeninger eller almene afdelinger. Mere end 6.000 husstande er tilknyttet gennem individuelt medlemskab.

Der rådgives om alt i lejeloven, fraflytningssager, lejeforhøjelsessager, vedligeholdelsessager. Rettigheder til lejemaal, bytning af lejemaal og børns eventuelle overtagelse af lejligheden, antenneforhold. Der rådgives om rettigheder og pligter. Ejer/lejer pligt ved vedligeholdelse, ring til os ved tvivl.

Man assisterer den enkelte og foreninger. Ved uenighed med udlejer kan der indgås forlig eller sagen kan indbringes for huslejenævn. Rimeligheden i kravene vurderes altid og kritisk af en advokat. Rejses en sag ved Boligretten er udgifter til advokat for vores regning.

LLO erfaring fra Frederiksberg er, at der ikke kan lukkes skakter, hvis en siger nej. Som nævnt i referatet fra beboermødet 2007 kan skakter ikke lukkes for handicappede beboere.

Prisen pr. lejemål pr. år ved indmeldelse er 230 kr. for foreninger. De individuelt indmeldte lejere kan delvist få refunderet deres betalte kontingent ved henvendelse til LLO.

Ved håndsoprækning var der overvældende tilslutning til kollektiv indmeldelse.

**Ad 5) Kontingentsættelse:** Kontingentet til beboerrepræsentationen er for tiden 20 kr. pr. måned pr. lejlighed Det er maksimalt tilladt at opkræve 25,67 kr. pr måned Det blev vedtaget at forhøje med 5,66 kr.. Således at det svarer til det lovmæssigt tilladelige. Det nye kontingent dækker indtil videre LLO og beboerrepræsentationens udgifter.

**Ad 6) Valg af beboerrepræsentanter.** Genvalg:

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)
Jette Lise Andersen	71	39 69 56 71	blok 4A (nr. 63-71)
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 7) Eventuelt:**

Der blev spurgt, om lejlighederne sælges eller lejes ud, hvortil JØ svarede, at de lejes ud med normal lejekontrakt. Lejen for en moderniseret 2 værelses lejlighed er sat til 4.700 kr. pr. måned.

Der blev spurgt til afregning af varmeregnskabet, der blev aflæst i december. Det forventes i slutningen af marts..

THM gjorde opmærksom på, at man ved fraflytning kan sørge for istandsættelse af lejligheden, inden aflevering til Dan-Ejendomme. Er den ikke gjort i stand, sætter Dan-Ejendomme håndværkere på. Ring gerne til beboerrepræsentationen ved fraflytning.

Hill-Madsen takkede for fremmødet og en tak til dirigenten. Mødet sluttede kl. 22.

Referent  
Jette Andersen

Dirigent  
Bent Andersen

Dan-Ejendommens vicevært service: 70 30 23 30 (normal arbejdstid og 70 30 20 90.(uden for normal arbejdstid).