

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Den 4. maj 2018
Rettet 7. maj 2018

Bestyrelsens beretning for 2017 - 2018

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2017-2018 bestået af Jan Rubin (formand), Jørgen Hartmann (næstformand), Christine Surskov (til januar 2018), Martin Sørensen (fra januar 2018), Kenneth Sejr Andersen og repræsentanten for ejerne af restlejlighederne Jeppe L. Lassen, afløst af Bjarne Eriksen og derefter af Katja Ferrold (for NINA Properties K/S). Martin Sørensen (indtil januar 2018) 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 YouSee 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, forsyningsselskaber, kommunen eller andre.

Bestyrelsen regner også næste år med at skulle bruge en del tid på afslutningen af Klima- og LAR-projektet, på altaner og vedligeholdelsesplan, administrative opgaver og på møder og henvendelser fra beboere og andre. Bestyrelsen har derfor igen i år foreslået at afsætte 100.000 kr. på budgettet for ~~2017~~ 2018 til vederlag.

Jan Rubin, Kenneth Sejr Andersen og Jørgen Knutson er på valg. Jan genopstiller ikke. Kenneth og Jørgen genopstiller. 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.

Personale

Foreningen har i det seneste år haft ansat varmemester Jørgen Nielsen og ejendomsfunktionærerne Bendt Reinhold Madsen, Henrik Pedersen og Henrik Madsen. I perioden 11. december 2017 – 1. marts 2018 var Rikke Gram ansat som administrativ aflastning for varmemesteren gennem vikarbureauet Randstad.

Ejendomsfunktionær Henrik Pedersen døde den 13. marts 2018 formentlig af et hjerteanfald, mens han var på arbejde. Dødsfaldet er anmeldt til Arbejdstilsynet og til Arbejdsmarkedets Erhvervsforsikring. Henrik blev bisat fra Vangede Kirke torsdag den 22. marts 2018. Æret være hans minde.

Ejerforeningen har pr. 14. maj 2018 ansat Annemette Siesing som ny ejendomsfunktionær. Annemette er 51 år, er tillært gartner og har erfaring som ejendomsfunktionær og pasning af grønne områder fra tidligere ansættelser.

Administrator

Advokat Karsten Hagel er sammen med Jytte Gulløv og Hanne Kapitanska administrator for ejerforeningen. Administrationen er i året løb flyttet fra Dampfærgevej på Østerbro til Antoinettevej 2 i Valby til 360 North Property Management ApS.

Administrator tog i efteråret 2017 et nyt bogholderisystem i brug. Det nye system skulle opfylde den kommende persondataforordning og samtidig give et bedre overblik over økonomien. Desværre mistede vi ved samme lejlighed alle oplysninger om betalingservice til store gener for beboerne og ekstra arbejde hos administrator.

Foreningens økonomi

I 2017 har vi som planlagt brugt af opsparingen til Klima- og LAR-projektet, hvor Novafos (tidligere Nordvand) har givet tilsagn om at tilbagebetale godt 11 mio. kr. i tilslutningsbidrag for den mindskede belastning af kloakkerne. Året sluttede derfor med et underskud på kr. 6,5 mio. kr. og en egenkapital reduceret til 4,2 mio. kr. ved årsskiftet. I egenkapitalen indgår de overtagne garager (til varmemesterens traktorer mm.) og kældre med 1.6 mio. kr., og den likvide egenkapital var derfor 2,6 mio. kr.

Restlejlighederne

Restlejlighederne er de lejligheder, der ikke er solgt af den oprindelige ejer efter udstykningen i 1969. NINA Properties K/S købte i efteråret 2016 lejlighederne af Aage V. Jensen Charity Foundation og har siden solgt lejlighederne efterhånden som de er blevet ledige.

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 arkitekt Peter Bundgaard som byggesagkyndig til Nordre Munkegård. Peter trækker på andre sagkyndige i det omfang, der er behov for det.

Velfac vinduer og døre

Velfac har i årets løb serviceret døre og vinduer. For at vi fortsat kan trække på Velfacs service er det nødvendigt at vinduernes mekaniske dele holdes rene og smøres, sådan som Velfac anbefaler det. Da ikke alle får det gjort, overvejer bestyrelsen at få lavet et serviceeftersyn på vinduer og døre.

Yderdøre i blok 9, 10 og 11

Ejerforeningen har gjort indsigelse mod kvaliteten af yderdørene i blok 9, 10 og 11. Vi har fået udført syn og skøn på dørene og har modtaget en rapport, der efter ejerforeningens og vores advokats mening giver os medhold i, at dørene ikke lever op til kravene i udbudsmaterialet og til generelle krav til yderdøre. Ejerforeningen har derfor gennem vores advokat fremsendt krav om at få udskiftet dørene.

Entreprenøren, Adserballe og Knudsen, har ikke villet imødekomme kravet. Desværre ser det ud til, at vi bliver nødt til at anlægge en voldgiftssag, og som forberedelse hertil har vi derfor sendt supplerende spørgsmål til synsmændene. Vi kan ikke på nuværende tidspunkt sige, hvornår vi kan forvente sagen afsluttet.

Altaner

Arkitekt Peter Bundgaard og ingeniør Rene Vinther har undersøgt altanerne i blok 1-8. Teknologisk Institut har taget prøver af beton og maling og analyseret prøverne, mens arkitekt og ingeniør har undersøgt altanerne visuelt. Undersøgelserne har vist nedbrydning og mangler på de enkelte altaner, og at malingen indeholder bly. Nedbrydningen af betonen varierer fra blok til blok og er værst på altanerne i blok 1 og 2, mindst i blok 3 og 4. De udvendige jerndelev er flere steder rustne, men armeringsjernene vurderes at være intakte. Arbejdet har været omfattende, og bestyrelsen har fået et godt billede af altanernes tilstand.

Som en del af arbejdet har Peter Bundgaard og René Vinther udarbejdet forslag til renovering af altanerne og en økonomisk vurdering af omkostningerne.

Bestyrelsen skal understrege, at registreringen har vist, at der ikke er umiddelbar risiko forbundet med altanerne, men at det vil være hensigtsmæssigt at starte på en renovering inden for en kortere årrække for at kunne holde omkostningerne på et acceptabelt niveau. En renovering vil derfor blive indarbejdet i ejendommens vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelse

I forlængelse af det arbejde vi satte i gang sidste år, bad vi firmaet Peter Jahn & Partnere A/S om at udarbejde et pilotprojekt omfattende en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for blok 2B, 3B og 4B. Bestyrelsen har på baggrund af pilotprojektet bedt Peter Jahn & Partnere A/S om tilbud på at udvide tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen til at omfatte hele ejendommen.

Vi har desværre stadig problemer med fugt i ydervæggene, især i nogle af gavlvæggene i de høje blokke. Vi har haft flere byggesagkyndige til at vurdere, hvad der er galt. Desværre har ingen af dem kunnet pege på egentlige fejl eller har kunnet foreslå, hvordan vi på rimelig vis

kan afhjælpe manglerne. Vores boligblokke er bygget omkring 1960 og efter den tids byggeskik. Det betyder, at vi de fleste steder i bebyggelsen har massive ydermure, der også er kolde. Det er en generel mangel ved byggeriet, som er svær at afhjælpe.

Bestyrelsen anbefaler, at man for at undgå fugtproblemer i lejlighederne lufter grundigt ud 2-3 gange dagligt, at møbler langs ydervægge stilles, så luften kan cirkulere bag møblerne, og der holdes samme temperatur i alle rum.

Som en del af Klima- og LAR-projektet har vi fået renoveret vores kloakker og fået udskiftet dele af faldstammerne.

Varmeregnskab

Varmeregnskabet er på vej ud til beboerne og varmeregningen vil blive reguleret ved opkrævningen af fællesomkostninger for juli kvartal.

Bestyrelsen vil gennemgå varmeregnskabet for at vurdere om den benyttede fordelingsnøgle er hensigtsmæssig og om nødvendigt foreslå ændringer.

Klimasikring og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Klima- og LAR-projektet blev skudt i gang i marts 2017. Entreprenøren, Hoffmann A/S, præsenterede en realistisk tidsplan med en god fleksibilitet for uforudseelige hændelser. Vores rådgiver, Orbicon A/S, har sammen med ejerforeningens formand, Jan Rubin, andre bestyrelsesmedlemmer, varmemester Jørgen Nielsen, Arne Johnsen fra lejerne og Hans Schlütter fulgt projektet ved ugentlige byggemøder. Varmemesteren har desuden afklaret praktiske spørgsmål ved uformelle møder med entreprenøren og dennes underleverandører.

Ikke uventet viste det sig, at tegninger over rør og ledninger var utilstrækkelige og unøjagtige. Det betød, at vi fik gravet ledninger og kabler over, måtte flytte ledninger og fjernvarmerør, der lå i vejen for projektet og finde kreative løsninger, hvor fjernvarmerørene ikke lige kunne flyttes. Det er især dyrt, når Gentofte Fjernvarme og Radius (strøm) skal flytte rør og ledninger. Også tegningerne af vores kloakker gav anledning til problemer, så vi i flere tilfælde ikke kunne komme til at reparere rørene eller afproppe dem som planlagt.

I foråret 2017 forløb projektet dog så godt, at der var plads til at få udført flere mindre projekter, nu entreprenøren var ”godt i gang”. Blandt andet blev de to stier mellem blok 2 og 3 og mellem blok 3 og 4 omlagt uden trapper, og senere blev en sti flyttet væk fra en regnvandsgrøft, mens andre blev fornyet.

Efterhånden som projektet skred frem viste det sig, at behovet for at renovere kloakkerne var større end oprindeligt beregnet. Ved blok 2 havde vi et problem med indsivning af vand i kælderen, hvor vi gravede op flere gange uden at kunne se, hvor vandet kom fra. Gåden blev først løst, da hovedvandleddningen til blokken sprang, og den blev repareret. Herefter trængte der ikke mere vand ind gennem kældervæggen. For ikke at ødelægge slidlaget havde vi besluttet at vente med at lægge slidlag på to af felterne ved blokken, hvor vi risikerede at skulle grave ned endnu en gang.

Frem mod sommerferien påtalte Orbicon og ejerforeningen, at Hoffmann var bagud i forhold til den aftalte tidsplan. Hoffmanns projektleder forsikrede hver gang, at det ikke ville være et problem at indhente forsinkelsen. Den våde sommer, efterår og vinter bevirkede alligevel, at det blev svært at arbejde med områderne til nedsivning af regnvand og de andre terrænreguleringer. Det gav en del dage, hvor det ikke kunne arbejdes på grund af vejret og den meget våde jord, og dage hvor projektet måtte ligge stille på grund af andre forsinkelser.

Den megen regn havde dog den fordel, at vi fik prøvet nedsivningen af og kunne lave flere mindre ændringer, hvor nedsivningen og fordelingen af vandet ikke fungerede helt som planlagt. Nedsivningsevnen på vores grund har vist sig at variere meget selv inden for vores ret afgrænsede område. Især har det givet problemer på ulige side af Dalstrøget, hvor vi efter aftale med Novafos (tidligere Nordvand) har måttet lave mulighed for overløb gennem en vandbremse til kloak fra magasinerne under p-pladserne ved blok 6 og 7.

I oktober 2017 fratrådte Hoffmanns hidtidige projektleder, der havde fået nyt arbejde, og vi fik en ny projektleder. Det gav anledning til flere gnidninger og uenighed om økonomien. Samtidig måtte vi konstatere, at projektet ikke ville blive færdigt som planlagt. Administrator og formanden har sammen med Orbicon haft flere møder med Hoffmann for at komme videre uden alt for store problemer.

Den forlængede projektperiode koster i ekstra byggepladsudgifter og ekstra udgifter til entreprenørmateriel. For at nedbringe byggepladsudgifterne og undgå at flytte skurbyen har vi stillet formandskontoret og vores mandskabsfaciliteter til rådighed for Hoffmann til projektet er afsluttet. På trods heraf mangler vi at nå til enighed om betalingens størrelse.

Arbejdet er startet med gartnerarbejdet i midten af april, og i maj starter det resterende arbejde, hvor vi håber på, at jorden har sat sig og er bare lidt mindre våd. Vi mangler at få lavet de sidste områder til nedsivning af regnvand og de sidste terrænreguleringer, herunder at få lavet en ny fodboldbane på lige side. Der skal også laves enkelte justeringer, så vi er sikre på, at vandet løber derhen, hvor det skal sive ned, også når det regner kraftigt.

På ulige side skal vi have lagt slidlag på de to manglende dele af stikvejen foran blok 2 og have lavet enkelte lunger foran garageanlæggene. På lige side skal vi have lagt betonrender fra nedløbsrør til parkeringspladser ved blok 6, 7 og 8 og have lagt linjedræn til at føre regnvandet bort foran blok 5, inden vi kan lægge slidlag på stikvejene. På den store parkeringsplads ved blok 9 skal vi have ledt regnvandet fra pladsen og ud i nedsivningsområdet bag containergården.

Vi har besluttet at udskyde asfaltarbejder foran garagerne og på p-pladserne ved blok 9, dog således at lunger og nødvendige reparationer vil blive ordnet. Arbejdet forventes afsluttet ultimo juni 2018.

Udendørs belysning

I samarbejde med Orbicon har vi valgt at erstatte vores lysstandere ved stierne og de fleste af vores gavllamper med nye pullertlamper og gavllamper med LED lys. Udskiftningen er en del af Klima- og LAR-projektet. Med udskiftningen har vi fået nogle lamper, der i højere grad

lyser de steder, hvor der er brug for det end ind i lejlighederne. Lamperne ved kældertrappen i gavlene er skiftet til skotlamper, også med LED lys. Vi arbejder på at finde en belysning til arealerne foran flere af garageanlæggene og foran trappeopgangene.

Udendørs fællesarealer

Vores udendørs fællesarealer er blevet kraftigt ændret som et resultat af Klima- og LAR-projektet. Terrænet er blevet mere kuperet, der er lavet nedsivningsområder med grøfter og en lille sø bag ved blok 2. Efter mange år, hvor vi har fældet træer og buske, har vi fået plantet nye træer og buske. Vi mangler at se græsset, blomsterne, træer og buske vokse til. Orbicon har lavet en plan, der illustrerer den kommende beplantning. Planen er hængt op i fællesvaskeriet og på varmemesterkontoret. Den kan også findes på hjemmesiden.

Bestyrelse og varmemester har fået mange kommentarer til den nye beplantning og konstaterer, at det ikke er muligt at gøre alle tilfredse. Nogle vil gerne have plantet træer og buske, så de har noget pænt at se på, og de kan få lidt skygge at sidde i. Andre vil ikke have træer, der skygger for deres lejlighed og have. Orbicons havearkitekt har med beplantningsplanen søgt at skabe en sammenhængende beplantning, og bestyrelsen har derfor ikke planer om større ændringer. Vi har aftalt med havearkitekten at lave en rundgang, hvor hun vil fortælle om ideen bag planen og fortælle om de valgte planter, træer og buske.

Vi må regne med, at det tager 2-3 år før end nedsivningsanlægget har fuld kapacitet, og før end vi kan vurdere den nye beplantning. Hvis der er tilstrækkelig interesse vil bestyrelsen endnu en gang oprette et haveudvalg, der kan følge udviklingen i udeområderne og komme med forslag til forbedringer.

Projektøkonomi

De mange uforudseelige udgifter, det større omfang af reoveringen af vores kloakker, andre ekstraarbejder og ikke mindst den forlængede projektperiode betyder, at det oprindelige projekt ikke holder. Vi har søgt at trække dele af det resterende arbejde ud af projektet og udskyde det til bedre tider. Det er på dette tidspunkt begrænset, hvor meget vi kan spare ved at trække arbejde ud.

Budgetoverskridelserne fordeler sig på

- Ekstra arbejde som følge af mangelfulde og unøjagtige tegninger
- Ekstra kloak reparation i forhold til det projekterede
- Reduceret tilbagebetaling af tilslutningsbidrag, hvor det var dyrere at nedsive regnvandet end at lede det til kloak
- Kreative løsninger ved parkeringspladser
- Arbejde med omlægning af stier ud over det projekterede
- Ekstra omkostninger til entreprenør på grund af forlænget byggeperiode
- Ekstra omkostninger til tilsyn på grund af forlænget byggeperiode

Et opdateret budget kan ses i bilag 1.

De små haver

Efter at have ligget brak i to år, har vi igen fået fordelt de små haver. Der har været mange. Der gerne ville låne en lille have, så varmemesteren har haft et stort arbejde med at få puslespillet til at gå op og fordele haverne. Desværre har han ikke kunnet opfylde alle ønsker og har måttet sætte nogle få på venteliste.

Fællesvaskeri

Fællesvaskeriet bliver brugt flittigt. Vi har udvidet det tidsrum, hvor vi kan reservere tid til at vaske. Vi har en mindre indtægt på 8% af vaskeriets omsætning, så vi får dækket udgifter til vand og rengøring.

Affald

Også i det seneste år har vi haft problemer med beboere, der ikke kan finde ud af at sortere deres affald og lægge det de rigtige steder. På hjemmesiden under menupunktet "Praktisk" kan man hente vejledning om hvor de forskellige typer affald skal afleveres, og er man i tvivl, kan man altid spørge varmemesteren.

I årets løb tilbød Gentofte Kommune at opstille containere til plastflasker. Bestyrelsen besluttede at takke nej på grund af Klima- og LAR-projektet men vil overveje muligheden efter sommerferien.

Vi har flere gange haft problemer med vognmanden, der på kommunens vegne tømmer vores Molokker, pap- og papircontainere og fjerner storskrald fra containergården. Nogle gange glemmer firmaet at komme, andre gange tømmer de ikke alle containere og senest havde de ikke fået købt indvendige plastiksække til Molokkerne, så vi i en periode har fået snavset ydersækkene, der lige nu trænger til at blive rensset. Gentofte Kommune påtaler hver gang fejlene over for vognmanden, som så retter ind et stykke tid.

Ordensregler og vedtægter

Bestyrelsen modtager med mellemrum klager over, at ordensreglerne ikke overholdes. Det kan være svært at få "synderne" til at rette ind og i de fleste tilfælde virker det bedst, når den forurettede og overtræderen taler sammen om problemet.

Især udseendet af andres altaner kan bringe sindene i kog. For mange bruger altanerne som ekstra pulterrum, så det ser rædselsfuldt ud, på andre altaner er markiser eller presenninger til afskærmning itu, jordslåede, falmede eller sribede i stærke farver og trænger kraftigt til udskiftning. Andre steder lufter man dyner eller tørrer tøj, så det kan ses fra genboerne. Bestyrelsen opfordrer derfor alle med altan til at gå en tur og se på deres altan udefra. Det kan ikke være meningen at ejendomsfunktionærerne eller bestyrelsens medlemmer skal bruge tid på det og på at påtale udseendet af altanerne.

Vi har også enkelte beboere, der har svært ved at respektere, at nogle af naboerne måske hellere vil høre deres egen radio og TV end at følge med i naboens fest, reparationer i lejligheden eller højlydte skænderier. Også her plejer den direkte henvendelse at virke bedst.

Information og hjemmeside

Også i det sidste år har bestyrelsen brugt www.nordremunkegaard.dk til nyhedsbreve og anden information. På hjemmesiden er der en række menupunkter, hvor beboere og andre blandt andet kan finde Praktisk information, finde oplysninger om ejerforeningens bestyrelse, og om administrator.

Netto

Dansk Supermarked lukkede Netto på Dalstrøget den 15. november 2017 for at udvide butikken med stueetagen i det tidligere vaskeri. For at få de to dele til at hænge sammen, byggede man til og flyttede indgangen. Den nye Netto blev åbnet den 15. marts 2018. Ejerforeningens husfotograf, Freddy Nielsen, har fulgt ombygningen og har lavet en kort fotoserie, der kan findes på hjemmesiden.

Gentofte Kommune stillede krav om flere parkeringspladser, og Netto har derfor fået 6 nye p-pladser, der desværre lyses op af to projektører, der blænder forbipasserende og generer beboerne i enden af blok 1. Også lyset i det lille skilt med Netto hunden er så kraftigt, at det generer. Bestyrelsen rykker Dansk Supermarked for at finde løsninger på problemerne.

Bestyrelsen
Ejerforeningen Nordre Munkegård

Bilag: Budget for Klima- og LAR-projektet

	Oprindeligt	Opdateret
Udgifter	t kr.	t kr.
Entrepresesum	9.488	9.526
Uforudseelige udgifter, 30%	2.846	1.390
Ekstraarbejder kloak mm.		2.342
Ekstraarbejde, stier mv.		225
Forlænget anlægsperiode		804
Arbejde, udtaget af kontrakt		-145
Orbicon, tilsyn og plejeplan	700	1.085
Nyt materiel	650	626
I alt	13.684	15.853
Moms, 25%	3.421	3.963
Udgifter til eventuel mellemfinansiering	50	0
Administration	50	50
Samlet projekt	17.205	19.867
Finansiering		
Tilbagebetaling fra Nordvand	11.500	11.036
Egenfinansiering	5.705	8.831
I alt	17.205	19.867