

Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt bestyrelsesmøde den 25. maj 2020. Som ved det sidste bestyrelsesmøde deltog nogle af deltagerne over internet-opkobling. Forud for det egentlige bestyrelsesmødet afholdtes der 2 møder:

1. møde med Rune Møller fra Gentofte Kommune, der orienterede om affaldshåndteringen i Nordre Munkegård
2. møde med Martin Råbjerg fra Revisionsfirmaet Arne Bang, for at færdiggøre regnskabet for 2019.

Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

Ordinær/ekstraordinær generalforsamling og vedtægtsændringer

Dette punkt afventer at restriktionerne, som Covid-19 har afstedkommet, lettes så det bliver muligt at afholde møder med potentielt 500 deltagere. På grund af tidsfrister i vores vedtægter går der mindst 5 uger fra restriktionernes ophævelse til selve generalforsamlingen kan afholdes. Dertil skal der nok lægges nogle uger, for at få det praktiske samt vedtægtsændringerne på plads. Gentofte kommune har meddelt at vi ikke vil kunne samles på Munkegårdsskolen før efter sommerferiens afslutning.

Bestyrelsen holder naturligvis fortsat øje med udviklingen; men det er for tidligt at give noget bud på hvornår generalforsamlingerne vil blive afholdt.

Bestyrelsens sammensætning

En enig bestyrelse følte sig desværre tvunget til at suspendere den ene af de to suppleanter fra bestyrelsesarbejder indtil førstkommende generalforsamling. Suppleanten Jørgen Knutson deltager således ikke længere i bestyrelsesmøderne fra d. 25. maj 2020.

Regnskab for 2019

Bestyrelsen, administrator og revisor har nu færdiggjort regnskabet for 2019, og afventer revideret udgave til (digital) underskrift. Det endelige regnskab vil blive rundsendt inden længe.

Budget 2020

Administrator og bestyrelse er blevet færdige med budgettet for 2020, som vil blive rundsendt inden længe.

I forhold til sidste års budget er der en ændring, som skyldes at udgiften til fællesantenne ikke længere betales over fællesudgifterne, men i stedet faktureres direkte til de som er tilmeldt YouSee.

Dette betyder for den enkelte, at fællesudgiften nedsættes fra 300 kr pr. fordelingstal til 277.84 kr pr. fordelingstal. De der er tilmeldt YouSee's grundpakke vil fremover blive faktureret 482.58 kr pr. kvartal.

Kontrakt med Nortec (vaskeri service)

Den fremsendte kontrakt er modtaget og underskrevet.

Altanrenovering

Administrator forhører sig hos kommunen for at få deres holdning til evt. at lukke altanerne (med glas) samt om der er andre restriktioner ved ændring/renovering. Planen er at fokusere på altanerne til blok 1 og 2, hvor restlevetid er minimal.

Syn og skønssag (renovering af tage og vinduer)

Bestyrelsen blev i efteråret 2019 kontaktet af en ejer, som havde fugtskader i sin lejlighed (blok 10, 6.sal).

Peter Jahn & Partnere (rådgivende ingeniører) fik i opdrag at undersøge og udarbejde en rapport. Denne rapport konkluderede at taget ikke var lavet korrekt ved renoveringen (iht. specifikationerne) idet tagfoden var udført forkert, tagplader var for korte og der manglede udluftning. Bestyrelsen lod efterfølgende tagene på flere andre blokke undersøge og fandt at 9 blokke ser ud til at have samme fejl.

I starten af 2020 lod bestyrelsen foreningens faste murer kontrollere vinduernes montering / isolering i et antal lejligheder, hvor der var modtaget klager. Det viste sig desværre at isoleringen ved vinduerne de fleste steder lå mellem 'mangelfuld' og 'ikke eksisterende'. Fejlen er efterfølgende blevet udbedret.

Et meget løst skøn på mangeludbedring af tage og vinduesmontering lyder på mindst 5. millioner (ex. moms).

Sagen er rejst overfor vores daværende rådgiver, Friborg og Lassen A/S ved Karl Huggenberger, som ikke uventet afviste ethvert krav.

Bestyrelsen har derefter bedt en ekstern advokat om at vurdere sagen.

Dennes vurdering var, at der var en lille mulighed, selvom kravet først blev rejst efter 5-års gennemgangen. Det ville være hensigtsmæssigt at indlede en retssag hvor der stævnes for kr. 25.000,00 (herefter afholdes syn og skøn så omfang af skaderne kan kortlægges – ikke mindst økonomisk). Dette for at afbryde forældelsesfristen.

Ejerforeningen har nu indledt en syn og skønssag mod Friborg Lassen A/S og Asserballe & Knudsen A/S. Der er udarbejdet en klage beskrivelse og sagen er indbragt for voldgiftsnævnet.

Andre emner

Hoveddøre i blok 9, 10 og 11

Der er ikke modtaget en tilbagemelding fra alle som har fået udbedret mangler. Ud fra de modtagne tilbagemeldinger synes begge modellerne (demontering plus nymontering af dør / justering af dør) at fungere.

Elevatorene i de høje blokke

Afventer stadig en pris på reparation af hængekablerne for alle 3 elevatorer.

Nødopkaldssystemet i elevatorerne er blevet udskiftet med et billigere mere moderne system og standsningen er justeret, så der stoppes mere præcist ud for etagens gulv.

Affaldsøerne

Arbejdet med at etablere flisearealer med indhegning til vores rullecontainere er startet op. Der opstod desværre en lille forsinkelse, da der var leveret forkert grus til arbejdet.

Kældergennemgang

Kældergennemgangen er afsluttet med undtagelse af en kontrolopmåling af enkelte rum, hvor prisen virker forkert.

Netto

Lamperne ved parkeringsarealet er allerede rettet til; men pylonen er endnu ikke fjernet. Det benyttede kælderrum er blevet opmålt og en opkrævning på leje vil blive fremsendt til Netto snarest.

Venteliste for udlejning af kælderrum

En IT-baseret løsning er lavet. Der er dog p.t. lidt problemer med at få den til at funke på varmemesterens computer. Indtil dette er på plads, bedes ønsker om leje af kælderrum stiles til næstformanden. Husk at anføre:

- ◆ navn, fuld adresse i bebyggelsen, telefonnummer og e-mail
- ◆ evt. størrelse (m²) og evt. blok nummer
- ◆ dato for overtagelse (kan evt. afhænge af tidligere lejers fraflytning)
- ◆ evt. eksisterende rum der opsiges (dvs. rumbytning)
- ◆ hvorvidt du er officiel ejer eller lejer

Hjemmeside

Den nye hjemmeside er nu gjort aktiv så man fremover kommer ind på dén i stedet for den gamle. Beboere som måtte finde fejl, bedes melde dem ind til bestyrelsen.

Adressen til den nye hjemmesiden er <https://nordremunkegaard.dk>

De som er tilmeldt nyhedsbrev på den gamle hjemmeside, skal desværre gen-tilmelde sig på den nye side. Udsendelse qua den gamle gamle side er ophørt.

Den gamle hjemmeside fungerer stadig, og vil i en overgangsperiode fortsat blive opdatet med nyhedsbreve og vigtige informationer.

Den gamle hjemmeside har adressen <https://nordremunkegaard.dk/index.htm>

Dørtelefoni

Vi afventer stadig det 3. prisoverslag inden der laves et sammendrag til beboerne.

Vedligeholdelsesplan

Der er aftalt møde i bestyrelsens 'indsatsgruppe' medio juni, for at få arbejdet genoptaget og afsluttet.

Radiatorer i kælderrum

Det har vist sig, at der i nogle af de gamle stryge/tørrerum, som nu udlejes stadig sidder radiatorer, som ikke har radiatormåler. Der er igangsat en undersøgelse af hvor udbredt problemet er. Alle fundne radiatorer i udlejningsrum vil blive demonteret.

Fælleslån for renovering

Det er lykkedes at få Danske Bank til at nedsætte renten på fælleslånet fra 5 % til 2.95 %.

Det blev besluttet at låntagerne betaler uforandret, således at restløbetiden bliver kortere.

Grillpladser

Når vejret er godt, er der nogle, der nyder at grille på fællesarealerne.

Bestyrelsen vil derfor foreslå generalforsamlingen at der oprettes et par grillpladser, hvor deres brug ikke er til gene for de, som nyder aftensolen på altanen.

Indtil videre vil der blive opstillet krukker/metalspande, hvor kul/gløder kan bortskaffes sikkert.

Brug af bænke i de grønne områder

Ejerforeningen råder over en antal borde med bænke, som er spredt ud over området.

Beboere, som flytter rundt på bænke, bedes flytte dem tilbage efter brug.

Affaldshåndtering

Som alle nok ved har vi i Nordre Munkegård en affaldshåndtering baseret på

- ◆ molokker (14) til såkaldt restaffald
- ◆ diverse rullecontainere til papir / pap / plastik og metal
- ◆ affaldsgården ved blok 9 til møbler / elektronik / farligt affald / haveaffald m.m.
- ◆ glascontainer ved Netto

Nogle vil have læst i medierne at man gerne vil have at vi sorterer endnu mere (op til 10 fraktioner).

Bestyrelsen havde derfor besøg af Rune Møller fra Gentofte Kommune/Affald og Genbrug, der orienterede om de fremtidige planer for affaldshåndtering.

Der lægges op til at vi skal have 10 nedgravede dobbelt-beholdere til restaffald / madaffald, 5 nedgravede beholdere til glas / metal og endelig 5 til plast / papir.

Derudover accepteres det at vi beholder 4 af de nuværende molokker til restaffald samt det fornødne antal rullecontainere til at servicere alle blokke i bebyggelsen.

Det blev udtalt, at han ville forsøge at få forhåndsgodkendt at kommunen betalte for selve de nye beholdere; men at kommunen ikke ville betale for nedgravning / etablering.

Denne sidste udgift vurderede han ville koste ejerforeningen 1,025,000.- incl. moms.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård