

Bestyrelsens beretning for 2021-2022

Bestyrelsen

Bestyrelsen har siden september 2021 til maj 2022 afholdt 9 ordinære bestyrelses møder. Bestyrelsens medlemmer har foruden bestyrelsesmøder også afholdt møder med arkitekt Jørgen Eriksen, PJP rådgivende ingeniører og advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, samt andre rådgivere og håndværkere.

Administrator har deltaget i bestyrelsesmøderne og varmemester har deltaget efter behov, ligesom administrator har rådgivet i juridiske anliggender.

Bestyrelsen modtager mange henvendelser fra beboere, som vi forsøger at besvare bedst muligt eller henviser til administrator, varmemester, forsyningsselskaber, kommuner eller andre. Bestyrelsen opfordrer til at man melder fejl ind med det samme og ikke venter til sidst på dagen og så kontakter bestyrelsen, fordi ofte løses fejl hurtigere, hvis man finder en ejendomsfunktionær. Mange større fejl kan forhindres, hvis man hurtigt tager kontakt til de ansatte, hvilket i sidste ende også gør det billigere for foreningen.

Bestyrelsen opfordrer ejere til at stille op, hvis man kunne være interesseret i at gøre en indsats for ejerforeningen. Hvis der er ejere som har spørgsmål til hvad arbejdet indebærer, kan man kontakte bestyrelsen eller administrator.

Bestyrelsen byder også anden frivillig hjælp velkommen, også hvis man har god ide.

Bestyrelsen siger tak for til de ejere har der hjulpet med hjemmesiden, været en del af en arbejdsgruppe eller bare har tilbudt deres hjælp.

Der opfordres til at dannes følgende arbejdsgrupper i 2022: Fibernet, haveudvalg og altanprojekt, således at bestyrelsen ikke alene står med alt arbejdet i foreningen. Dette giver også en mulighed for de beboere, der har interesse for disse områder.

Generalforsamlinger

Grundet COVID-19 og de efterfølgende restriktioner, blev den ordinære generalforsamling først afholdt d. 26. august 2021.

En ekstraordinær generalforsamling blev afholdt d. 29. marts 2022 for at stemme om særvedtægterne som var udarbejdet pga. forslag fra arbejdsgruppens arbejde i 2020 efter forslag givet på generalforsamlingen i 2019. Der blev desuden også stemt om ændringsforslag. Da 2/3 af ejerne ikke var mødt, men stadig 2/3 stemte for, er der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling d. 17. maj for igen at stemme om særvedtægterne. Da udarbejdelsen af beretningen er foregået før afholdelsen, kendes resultatet endnu ikke.

Personale

Foreningens faste personale har i det seneste bestået af varmemester Jørgen Nielsen samt ejendomsfunktionærerne Bendt Reinhold Madsen og Annemette Siesing. Siden februar er der ansat en kontorassistent til 6 timer om ugen til varmemesterkontoret. Der vil i fremtiden blive kigget mere til ekstern service, således at om sommeren, hvor der er

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

mere brug for hænder, kan skaleres op efter behov, og ved ferie eller sygdom. Dette kan også spare foreningen for nogle afledte omkostninger, såsom maskiner og forsikringer.

Administrator

Vi har det seneste års tid haft et tæt samarbejde med administrator, advokat Poul Turley, samt hans personale. Vi har efterhånden fået styr på det hele efter vi overgik til dem. Administrator holder dagligt til på Admiralgade 15, 2. tv. 1066 København K. Bestyrelsen har fået en del hjælp af administrator, og der er også blevet overdraget nogle administrations opgaver, som bestyrelsen tidligere stod for. Bestyrelsen valgte ved tiltrædelsen i efteråret også at få webadgang til det løbende regnskab for foreningen, således at man kan følge med i det løbende regnskab.

Restlejlighederne

Restlejlighederne, er de lejligheder der ikke er solgt af den oprindelige ejer efter udstykningen i 1969. NINA Properties K/S er ejer af lejlighederne og har 63 lejligheder pr. 1. maj 2022 med samlet stemmeberettiget fordelingstal på 4975.

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg. Man kunne første gang møde revisor på den ekstraordinære generalforsamling i juni 2021, og revisor vil i år deltage på den ordinære generalforsamling.

Information, hjemmeside og Facebook

Hvis man til hjemmesiden har problemer, kommentarer, eller eventuelle ønsker, er man velkommen til at skrive til webmaster på webmaster@nordremunkegaard.dk

Ligesom sidste år har bestyrelsen brugt www.nordremunkegaard.dk til nyhedsbreve, anden praktisk information vedr. ejerforeningen, bestyrelsen og dens medlemmer, generel information samt vedtægter og ordensregler. Der bliver lagt nyhedsbrev på hjemmesiden, når der er større nyt, hvilket er ca. hver 2. – 3. måned.

Du kan altid holde dig opdateret ved at tilmelde dig ejerforeningens nyhedsbrev eller få generel information ved at tilmelde dig på hjemmesiden under "nyheder".

Facebookgruppen er for alle beboere i E/F Nordre Munkegård, hvor man har mulighed for at lægge billeder op, søge hjælp, give ting ud og lign. op efter eget ønske.

Bemærk at FB-gruppen ikke administreres af bestyrelsen. Den kan således ikke bruges til at kommunikere med bestyrelsen.

Dog har bestyrelsen bemærket at der er en hård tone blandt visse medlemmer af gruppen, og man skal huske at det ikke hjælper på en evt. debat, hvis man hænger folk ud eller svarer hårdt til en person. I sidste ende vil man også blive ekskluderet, hvis man ikke følger retningslinjerne for gruppen.

Affald

Vi har i de seneste mange år haft store problemer med beboere der ikke kan finde ud af at sortere deres affald og lægge det de rigtige steder/i de rigtige beholdere.

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

Den store blå container, der står i containergården, er kun til små brandbart og IKKE til byggematerialer eller byggeaffald. Vi betaler selv for tømningen af denne container og det bliver ca. 3 gange så dyrt når der er byggematerialer eller byggeaffald i. Hvis man skal renovere sin lejlighed eller har håndværker til det skal man selv aflevere sine overskydende byggematerialer eller byggeaffald på Gentofte Kommunes genbrugsstation.

Ejerforeningens ejendomsfunktionærer bruger rigtig meget tid på at fjerne/sortere affald og genstande, som er henstillet i kældre og ved bygninger i stedet for i containere/containergården. Deres tid kunne i stedet være brugt på at vedligeholde områderne bedre.

På hjemmesiden findes en brochure på både dansk og engelsk, som kan printes og hænges i hjemmet til hjælp for at sortere affaldet korrekt. Hvis man er i tvivl, kan man altid spørge varmemesteren eller ejendomsfunktionærerne til råds.

På generalforsamlingen i august 2021 blev der stemt for at der skulle forsættes med rullecontainere. Dette har ikke fungeret optimalt, da containerne vælter i blæst, hvilket tiltrækker rotter, når affaldet spredes ud på arealerne. Bestyrelsen har i budgettet for 2022 afsat 1.000.000 kr til affaldssorteringen. De indledende undersøgelser med inddækninger, har vist at foreningen ikke kommer langt med de tidligere afsatte 300.000 kr, og at der skal arbejdes med en bedre fremtidig løsning, som kan være pæn inddækning, eller nedgravning, hvis vi ikke ønsker rotter tæt på blokkene.

Svalegange i blok 2b-3b-4b

Varmemesteren blev i foråret 2021 gjort opmærksom på en revne i svalegangsbetondækket i blok 3B. Hvilket resulterede i at der blev kigget på svalegangene i 2b, 3b og 4b, og det blev besluttet at understøtningerne skulle udskiftes.

Okholm rådgivende ingeniørfirma ApS, kontaktperson Ole Blom, indhentede tilbud og stod som byggerådgiver på projektet. Projektet blev afsluttet i løbet af slutningen af efteråret 2021.

Elbiler

Elbilgruppen har mødtes jævnligt siden september og har kigget på forskellige muligheder. Der er blevet arbejdet med 2 modeller. En med en af de etablerede ladestanderudbydere (Clever eller e-on) og en model hvor vi selv ejer ladestanderne.

For begge løsninger vil der være en indtægt fra salg af strøm som kan tilbagebetale investeringen med. Investeringen kan blive reduceret med tilsagnet om tilskud fra staten, som være op til 500.000 kr.

Lige nu så arbejdes der med 1 ladestander med hver 2 udtag ved hver blok der har p-pladser. Placeringen af ladestanderne bliver i høj grad dikteret af placeringen af elskabene da omfanget af gravearbejde har betydning for udgifterne til etableringen.

Vedligeholdelsesplanen

I vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S (PJP) har det vist at der kan være fejl på tagene. Bestyrelsen arbejder stadig på at få arbejdet en

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

arbejdsbeskrivelse af PJP. Bestyrelsen har også kigget efter andre ingeniører, der kunne agere "husrådgiver".

I rapporterne fra PJP udarbejdet i 2019, viste også at udluftningen til faldstammer, var opført i PVC og ikke isoleret mod brand, og foreningen blev rådgivet til at udskifte disse eller isolere disse. Bestyrelsen har i 2022 igangsat arbejdet med at få disse lavet korrekt. I vedligeholdelsesplanerne som man kan finde på hjemmesiden:

<https://nordremunkegaard.dk/2021/08/16/vedligeholdelsesplan-og-tilstandsrapport/>

ses der at der er foreslået en masse arbejde på ejendommen.

Bestyrelsen har grupperet de foreslåede arbejder, efter hvor vigtige de er. De vigtigste af disse er udskiftning af faldstammer og stigstreng (lodrette vandrør). Disse skal udskiftes indenfor en kort årrække og vurderet til at koste 70 – 80 millioner kr. Disse midler har foreningen ikke, og kan kun betales efter fordelingstal, som et fælleslån, eller ved en forhøjelse af fællesbidraget, således at dem der bebor ejendommen i fremtiden også er med til at betale for udskiftningen. Foreningen bruger i øjeblikket 25-40.000 kr pr måned på at udskifte vandrør der sprænger og faldstammer der er utætte, i fremtiden skal der påregnes at dette beløb vil stige.

Fællesgas

Foreningen har tidligere nydt godt af de lave gaspriser, og det antages at grundet tidligere lave gaspriser, så har man ikke fundet det rentabelt at føre udgifterne ud på de enkelte brugere. Men med udsigt til forsat høje gaspriser, har bestyrelsen kigget på forskellige muligheder, som er i gang med at blive undersøgt mht. hvad der er muligt og rentabelt bedst for foreningen og den enkelte.

Altan projekt

Altanprojektet drejer sig om fremtidssikring af altanerne i blok 1-8 samt evt. en udvidelse og/eller inddækning med glaspartier.

Bestyrelsen har bedt rådgivende arkitekt Jørgen Eriksen om at udfærdige 3 forslag:

- ◆ Ren reparation af altaner
- ◆ Renovering med udvidelse af altanens areal
- ◆ Renovering med glasinddækning og udvidelse af arealet

Pilotprojekterne er baseret på altanerne i bygning 1 og 2, som er de mest medtagne, og skal ordnes indenfor kort tid. Alle altaner i blok 1-8 er dog indbefattet i projektet.

Der har været afholdt møder med kommunen, hvorunder pilotprojekterne blev præsenteret og diskuteret. Og efter møderne med kommunen, har kommunen udmeldt at en lokalplan ikke er nødvendig, da det er vurderet at det kan holdes i stilen.

Der er under udarbejdelsen af beretningen blevet indkaldt til en informationsaften (åbent hus), hvor man kan gå mere ned i detaljerne med rådgiver omkring udseende og projektet, hvis man vil høre mere om dette.

Materialet for de 3 pilotprojekter vil være at finde på hjemmesiden efter orienteringsaftenen.

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

Forsikringer

Bestyrelsen fik i vinter gennemgået foreningens forsikringer af en forsikringsrådgiver, som også fik gennemgået markedet. Det blev rådgivet til at foreningen tog nogle udvidelser, som også er normalt er gældende for større ejendomme, disse var primært omhandlende forsikringer ved skader, såsom dækning for forurening af jorden, genhusning m.m. Det viste sig at Tryg kunne give de yderligere dækninger for den samme pris.

Yderligere så er forsikring af de ansatte og maskiner også blevet gennemgået og her sparer foreningen ca. 15.000 kr om året nu efter at have fået undersøgt markedet.

Økonomi

Foreningens økonomi er stærk, og der står pr. 31.12.2021 ca. 9,000,000 kr på foreningens konto. Afhængigt af hvilke projekter der skal igangsættes i løbet af 2022 og 2023, kan det være fordelagtigt at der betales lidt af på banklånet, for pr lånte million kan foreningen spare 35,500 kr i lånerenter og negative renter. Denne besparelse vil senere komme foreningen til gode, når de store projekter sættes i gang.

Dog ser bestyrelsen en fremtid med større udgifter, grundet en stigning i materialer og general inflation, at det kan være at indenfor 3-5 år, at fællesudgifterne skal øges en smule, for at få det hele til at løbe rundt.