

Bestyrelsens beretning for 2020-2021

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i årets løb holdt 10 møder. Formanden, administrator og øvrige medlemmer af bestyrelsen har derudover deltaget i møder med blandt andet Gentofte kommune, arkitekt Jørgen Eriksen, Okholm rådgivende ingeniørfirma ApS samt andre rådgivere og håndværkere.

Administratoren og varmemesteren har deltaget i bestyrelsesmøderne og i en del af de øvrige møder, 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 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 formanden, administrator eller et af de andre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen byder også anden frivillig hjælp velkommen, også hvis man har en god ide.

Generalforsamlinger

Grundet COVID-19 og de efterfølgende restriktioner, var det ikke muligt at holde den ordinære Generalforsamling i 2020. Der blev holdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger, således at elevatorrenovering, samt at regnskab og budgetter kunne godkendes og derved større arbejde kunne igangsættes.

Personale

Foreningens personale har i det seneste bestået af varmemester Jørgen Nielsen samt ejendomsfunktionærene Bendt Reinhold Madsen og Annemette Siesing.

Medarbejderantallet er således nu reduceret med 1 mand.

Administrator

Vi har det seneste års tid haft et tæt samarbejde med administrator, advokat

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

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.

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 65 lejligheder pr. 3. august 2021 med samlet stemmeberettiget fordelingstal på 5157.

Bemærk at iht. den nye ejerlejlighedslov får restejer nu fuldt stemmetal for samtlige ejendomme - restejers stemmeandel er således steget for lejlighederne.

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg.

Der var måske nogle af jer der fik mulighed for at hilse på Martin Raabjerg som deltog for første gang på den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt tirsdag d. 22. juni 2021. kl.18:00 på parkeringspladsen ved blok 9.

Information, hjemmeside og Facebook

Ejerforeningen har fået den nye hjemmeside op at køre. Hvis der er nogle der har kommentarer til den, 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 ca. 10 gange om året.

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.

Affald

Vi har i de seneste mange år haft store problemer med beboere der ikke kan

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

finde ud af at sortere deres affald og lægge det de rigtige steder/i de rigtige beholdere.

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.

<https://test.nordremunkegaard.dk/wp-content/uploads/2020/05/Affalds-skilt-print.pdf>

Hvis man er i tvivl, kan man altid spørge varmemesteren eller ejendomsfunktionærerne til råds.

Det er her senest blevet indført at affaldet skal sorteres yderligere - med bl. a. opdeling i rent madaffald. Dette har udfordret det eksisterende affaldssystem yderligere. Kommunens løsning koster "kun" 1 mill.; men der er behov for en revurdering af affaldsløsningen.

Svalegange i blok 2b-3b-4b

Varmemesteren blev i foråret gjort opmærksom på en revne i svalegangsbetondækket i blok 3B.

Det startede en større undersøgelse af de 3 lave blokke. Til at starte med valgte vi at bede nogle af ejendommens håndværkere om at kigge på det. Det blev konstateret at det så værst ud ved blok 2b og 3b, og det stod derfor hurtigt klart, at der skulle rådgivere indover.

Vi hyrede Okholm rådgivende ingeniørfirma ApS, kontaktperson Ole Blom, som startede med at lave en afstivningsplan. Det viste sig, at det var nogle grønne jernrør, der skulle være med til at holde betondækket oppe, som var gennemtæret under jordoverfladen.

Der blev udtaget betonprøver af svalegangsdækkene i blok 2b og 3b. De så heldigvis fine ud, så vi kan nøjes med reparationer af betonen og udskiftning af de bærende søjler. En total udskiftning bliver ikke nødvendig.

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

Der er blevet lavet arbejdsbeskrivelse til udbedring/udskiftning af de grønne rør samt betondækkene, så bestyrelsen regner med at vi nu kan begynde at indhente priser på arbejdet. Planen er at blok 2b og 3b bliver lavet først og blok 4b bliver lavet efterfølgende.

Syn og skønssag (renovering af tage og vinduer)

(Gentagelse fra sidste års beretning)

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 til opgave 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 ud af, at 9 blokke ser ud til at have samme fejl.

I starten af 2020 lod bestyrelsen foreningens faste tømmer til at 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 klagebeskrivelse og sagen er indbragt for voldgiftsnævnet.

Inden den egentlige syn og skønssag kunne startes, viste det sig nødvendigt først at gennemføre en sag for at få afklaret hvorvidt sagen var forældet eller ej (da det jo var skjulte fejl/mangler).

Denne sag om forældelse faldt desværre ikke ud til ejerforeningen fordel idet voldgiftsnævnet dømte at syn- og skønssagen var forældet.

Bestyrelsen har derfor besluttet at hyre Peter Jahn & Partnere A/S til at udføre en arbejdsbeskrivelse for udbedring/ reparation af tagene.

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

Sikkerhedsdøre

Efter et indbrud i 2020, hvor en dør blev brudt op ved simpel vold, valgte bestyrelsen at undersøge muligheden for at opnå en god aftale med nogle leverandører af sikkerhedsdøre. Tre leverandører var interesserede og er nu 'princip-godkendt' til levering af sikkerhedsdøre til foreningens beboere i de almindelige opgange. Se evt. foreningens hjemmeside.

For bestyrelsen er fordelen fremadrettet en simplere forretningsgang, da de fleste detaljer allerede er aftalt og proceduren fastlagt. For beboeren opnås der prisreduktion på op til 20%

Der er til dato udstedt 44 tilladelser til anskaffelse af sikkerhedsdøre - langt de fleste (38) er fra firmaet Adlo. Hovedparten af de bestilte døre er allerede leveret.

Altan projekt

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

Fase 1 af projektet drejer sig om at finde ud af hvor kommunen står i sagen. Dette skyldes at reovering kræver kommunens tilladelse mens reparation ikke kræver tilladelse.

Bestyrelsen har bedt rådgivende arkitekt Jørgen Eriksen om at udfærdige 4 pilotprojekter, samt diskutere en forhåndsgodkendelse hos kommunen.

De 4 pilot projekttyper er:

- ◆ Ren reparation af altaner (kræver dog ikke kommunens godkendelse)
- ◆ Renovering med glasinddækning
- ◆ 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. Alle altaner i blok 1-8 er dog indbefattet i projektet.

Der har været afholdt møde med kommunen, hvorunder pilotprojekterne blev præsenteret og diskuteret.

Ikke overraskende ønskes yderligere oplysninger og tegninger (af samtlige blokke) med henblik på evt. at udfærdige en lokal-plan og man mente også at der skulle laves andre/yderligere beregninger samt dokumenteres at ventilationen vil være tilstrækkelig efter de nugældende regler.

Jørgen Eriksen og hans folk arbejder videre med dette.

Ejerforeningen

Nordre Munkegård

Dørkontrolanlæg

Ved generalforsamlingen i 2019 blev bestyrelsen pålagt at undersøge muligheden og priserne for at etablere adgangskontrol/dørtelefonianlæg i bebyggelsen.

Af de firmaer, der blev kontaktet, valgte kun 2 af disse efterfølgende at afleverer et prisoverslag. Ejerforeningens 'hus-elektriker', bad efterfølgende om lov til også at komme med et pristilbud, hvilket blev accepteret.

Resultatet af arbejdet blev meldt ud i september 2020, ved oplægning på hjemmesiden. Bestyrelsen har ikke siden modtaget nogen henvendelser derom.

Konklusionen på arbejdet er at det vil koste i ca. 2 millioner (inkl. moms) at etablere et simpelt video-overvågningssystem i bebyggelsen. Afhængig af tilkøbsfunktioner bliver prisen dog højere. Da de indhentede priserne nu er mere end 1 år gamle, må det nok forventes at prisen er øget med 15-20%.