

**POUL TURLEY  
ADVOKAT**

**OVERSIGT OVER FORSLAG**

Forslag fra bestyrelsen:

- A. Forslag om "Projekt til ladestander forundersøgelse"
- B. Forslag om affaldsløsninger
- C. Forslag om grillpladser
- D. Forslag om "Procedure for assistance til bevægelseshæmmede"

Forslag fra ejere:

- 1. Forslag om ladestandere fra Hans Schlütter (103, st.th.)
- 2. Forslag om "bestyrelsens beføjelser" fra Jesper Grossmann (120, 3.sal)
- 3. Forslag om affaldscontainer fra Hanne Toft (94, st.tv.)
- 4. Forslag om, at der ikke ændres yderligere på belysningen i de høje blokke m.m. fra Christian Ahrenkiel (106, 1.sal)

## Forslag til Generalforsamling 26-August 2021

### Projekt til Ladestander forundersøgelse

I den forgangne periode har bestyrelsen ved flere lejligheder modtaget henvendelse fra beboere om muligheden for etablering af ladestander i bebyggelsen - i sagens natur oftest fra beboere, der overvejer anskaffelse af el-bil. Ud fra de modtagne henvendelser overvejer 1 håndfuld eller 2 beboere p.t. at anskaffe en ladebil og blot enkelte har allerede anskaffet en el-bil.

Umiddelbart virker behovet p.t. at være lille (~4% af bilparken er el+hybrid), men givetvis voksende (+40% af junisælget var el+hybrid).

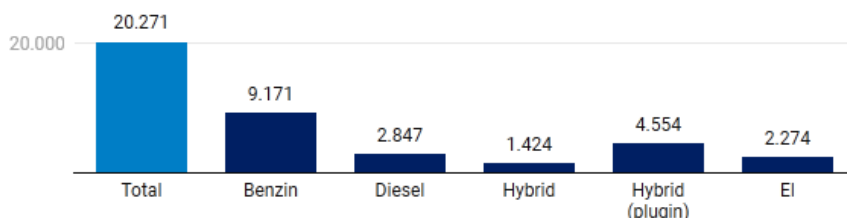
I en ejerforening skal udviklingen baseres på beboernes ønsker og forventninger til den nærmeste fremtid. Der er derfor behov for at få afklaret muligheder og begrænsninger for etablering af ladestander i bebyggelsen samt beboeres ønsker til økonomi og anvendelse.

**Bestyrelsen stiller derfor forslag om at bestyrelsen i kommende periode nedsætter en arbejdsgruppe med medlemmer af bestyrelsen samt beboere med specifik viden om problemstillingerne (el-bil ejere?). Arbejdsgruppen skal fremkomme med en afrapportering af mulighederne for evt. opstart af (trinvis) etablering af lademulighed i bebyggelsen. Rapporten bør foreligge senest ved næste generalforsamling.**

Følgende emner skal som minimum afklares:

- ♦ fastlæggelse af behov for/ønsker om ladestander (baseret på beboer-rundspørge)
- ♦ samarbejde og økonomi i samme for et antal eksterne firmaers levering og drift af ladestander. Det forventes at etablering og drift er udgiftsneutral for EF.
- ♦ (kommunal) accept/krav til parkering (reservering til el/ikke-el biler, offentlig adgang til ladestander i bebyggelsen m.m., tidsbegrænsning o. lign.)
- ♦ evt. juridiske forhindringer (simpelt/kvalificeret flertal, omlægning / nye pladser)
- ♦ teknisk/økonomisk sammenligning af leverandørydelser
- ♦ vurdering af mulighederne for evt. offentlig støtte til arbejdet (FDM forslag)
- ♦ forslag til placering af et par ladestander i bebyggelsen

### Bilsalg i juni 21



Grafik: AutoBranchen Danmark • Kilde: Bilstatistik.dk • Lavet med [Datawrapper](#)

## Forslag til Generalforsamlingen d. 26. august 2021

### Affaldsløsninger

Da der i løbet af de seneste par år er kommet en del mere lov bestemt sortering af sit affald, stiller bestyrelsen 3 forslag til Generalforsamlingen omkring hvordan affaldssorteringen skal foregå. Foreningen har fået 2 tilbud på nedgravede affaldsløsninger som er en del over det budget som bestyrelsen har mandat til, samt at det større indgreb i området, så det lægges op til at Generalforsamlingen beslutter det videre forløb for en affaldsløsning.

Det skal oplyses at de estimerede priser er givet pr. juni 2021, og kan derfor ændre sig efter Generalforsamlingen. Ved alle de 3 affaldsløsninger, kan foreningen altid bestille flere rullecontainere, hvis der er et behov.

#### Løsning 1.

Foreningen kan køre videre med de nuværende affaldsløsninger og uden indtil videre ekstra omkostninger. Det vurderes at der i fremtiden kan være udgifter til en evt. opdeling af molokker grundet ændret affaldsmønster. Det er desuden blevet nævnt for foreningen at poserne i de nuværende molokker ikke kan holde i længden til restaffald, så der kommer nok mere vedligehold på dette. Der vil nok komme nogle ekstra udgifter til at etablere et mindre værn, således at rullecontainerne ikke vælter, når det blæser. Den nuværende placering af rullecontainere har taget pladsen for nogle cykelstativer, der så ikke kan genetableres, og det kan vurderes om nye steder skal findes.



Figur 1: Nuværende løsning

## Løsning 2.

Alle vores molokker bliver udskiftet med nedgravede containere (se Figur 2), samt alle sorteringscontainer undtaget pap. Foreningen skal betale etableringen af 24 brønde, samt 4 stk containere til bioaffald. Resten af containerne (10 bio+rest, 5 glas+metal, 5 plast+papir) betaler kommunen, som også står for vedligeholdelsen af alle containersystemerne. Der ved denne løsning blive nogle færre containere, så man skal gå lidt længere, for sortering, dog kan der suppleres med rullecontainere til f.eks. papir og plast. Bestyrelsen regner med at den større gruppering af containere vil foregå omkring nogle af de mere centrale molokker, og nogle enkelte ydermolokker der bliver omdannet til rest- og bio-affald. Der er også i fremtiden være mulighed for senere opdeling til flere affaldsfraktioner.

Grunden til de færre containere, hvor man kan gå hen sit sorteringsaffald, er at kommunen kun beregner containere ud af antallet af lejligheder og ikke hvordan foreningen er opbygget. En lille fordel ved disse lukkede systemer, er foreningens ansatte ikke vil kunne bruge tid på at få rettet op på sorteringsfejl, da man ikke kan komme ind i dem.

Bestyrelsen antager at hvis der kommer en løsning med nedgravede papcontainere, vil det nok være en lignende aftale, hvor foreningen betaler for betonbrøndene.

Denne løsning koster **1.021.790 kr** og uden jordprøver, flytning af kabler m.m. Bestyrelsen kender ikke til gensalgsværdien af de nuværende molokker, men regner med ikke at være noget større betragteligt beløb.

4 stk. 5 m <sup>3</sup> VF600 delt ½ til rest og ½ til bioaffald	269.915
10 stk. 5 m <sup>3</sup> VF600 delt ½ til rest og ½ til bioaffald	U/B (Gentofte kommune)
5 stk. 5 m <sup>3</sup> VF600 delt ½ til glas og ½ til metal	U/B (Gentofte kommune)
5 stk. 5 m <sup>3</sup> VF600 ½ til plast og ½ til papir	U/B (Gentofte kommune)
Etablering af 24. stk. betonbrønde á 24.900 kr./stk. (Anslået pris)	747.000
Byggeansøgning	4.875
<b>Totalt</b>	<b>1.021.790 kr</b>



Figur 2: Eksempel på affaldsstationer med VF600, størrelsen af en brønd er 2x2 m.

### Løsning 3.

Vores nuværende molokker ombygges til ½ Rest og ½ Plast og at foreningen indkøber 14 mindre molokker til bio-affald der skal stå på et plant underlag. Eksempel på opdeling af en molok kan ses i Figur 3. Foreningen skal derudover stadig supplere med rullecontainere til papir, pap, metal og evt. glas. I prisen er der ikke budgetteret med etablering af plant underlag til de 14 ekstra molokker. Foreningen vil som for nuværende løsning selv stå for vedligeholdelse af molokkerne, men det vil ligne det nuværende, dog med mindre molokker ved de nuværende til bioaffald.

Denne løsning koster **1.089.813 kr** og uden omkostningen til etablering af plant underlag til de 14 mindre molokker. Som i forrige løsning er der heller ikke undersøgt om de dele der udskiftes kan sælges igen.

Prisberegning:

14 stk. Molok®Classic 5 m <sup>3</sup> ombygges til Rest og Plast	<b>448.000</b>
14 stk. 2 m <sup>3</sup> Molok®Classic light til bioaffald	<b>610.750</b>
Returtagning af gamle sække/beholdere	<b>8.750</b>
Fragt af 14 Molok®Classic Light beholdere, sat af ved vognside á 1,275 kr.	<b>22.313</b>
Etablering af underlag for 14 molokker	<b>?</b>
<b>Totalt</b>	<b>1.089.813 kr</b>



Figur 3: Eksempel på opdeling af en molok, samt en større samling.



## Grillpladser

De seneste pr. år her der vist sig større og større interesse i at bruge vores grønne områder aktivt med grille og spise i det åbne grønne. Derfor foreslås det at der etableres faste grillpladser to steder på ejendommens bebyggelse, en på hver side af Dalstrøget. Dette er forslået af en til flere beboer. Af hensyntagen til at kunne tilbyde ordentlige forhold og samtidig holde styr på hvordan bruger kan komme af med varme grillkul og samtidig holde vores udeområder ordentlige.

- Belægning i brosten, rester fra LAR-projektet, diameter på ca. 3-4m.
- Grillplads placeres min. 15m fra bygninger (både egne og nabogrunde).
- Stor central grill, som kan stilles i forskellige højder, Hærværkssikret enmandsbetjent svingbar grill sikret med hængelås, så kun bruger/beboer, har adgang.
- Der sættes sikret affaldsbeholdere op til varme kul og en fastlænket kulskovl til at tømme grill for varme kul. Beholderen er også aflåst og forankret i underlag.
- Der skiltes tydeligt med ordensregler for anvendelse. samt de gode huskeregler fra myndighederne.
- Der opsættes lave naturbænke ved grillplads



Grillplads økonomi:

Bænke 8 stk.: <https://greentools.dk/produkt/naturhavebaenk-2-meter/> = 8.800, -

Grill 2 stk.: <https://www.outdoordesign.dk/hojdejusterbar-grill.html> = 8.500, -

Kul beholder 1 stk. - <https://www.skiltex.dk/shop/udendoers-skraldespand-3243p.html> = 5.500, -

Låse og kæder estimat. = 2.000, -

Belægning (pris estimat) = 20.000, -

I alt samlet ca. = 44.800 -

## Forslag til Generalforsamling 26-August 2021 Procedure for assistance til bevægelseshæmmede

Ejerforeningen (og kommunen) har igennem mange år haft den praksis at bevilge opsætning af ekstra gelændere i opgangene, når bevægelseshæmmede beboere ansøgte om det. Derfor er der i mange af opgangene gelænder i begge sider, selv om ejendommen kun er født med gelænder i den ene side.

Efter opsætning af ekstra gelænder i blok 9 i forbindelse med større renovering af elevatoren har der været en del skriveri med en enkelt beboer, som fandt at gelænderet i uacceptabel grad forringede adgangsvejen til beboelsen, og derfor ønskede det nedtaget igen.

Det er bestyrelsens holdning, at hensynet til alle beboeres mulighed for at komme ind og ud ved egen hjælp langt overvejer hensynet til lejlighedsvis opbæring af større møbler til lejligheden.

**Bestyrelsen fremsætter derfor forslag om at generalforsamlingen godkender den hidtidige praksis med at bibeholde allerede opsatte gelændere og hjælpemidler.**

### Begrundelse

Der er i vores høje blokke kun 1 elevator af ældre dato. Selv efter den store renovering må vi frygte at der lejlighedsvis kan ske nedbrud. Elevatorerne er ikke en del af flugtvejen, så ved brand el. lign er der stadig kun trappen der kan anvendes til at komme væk af.

Selv med det opsatte ekstra gelænder, er den begrænsende dimension i adgangsvejen stadig ikke trappeopgangen. Bredden på entrédøren i omhandlede lejlighed er 15 cm mindre (77 cm) end den fri bredde i opgangen (92 cm), så den begrænsende dimension er fortsat lejlighedens entrédør.

### Jura (Bygningsreglement 2018)

Bygningsreglementet indeholder ikke et veldefineret krav til den fri bredde i trappeopgange. Nedenstående er gengivet relevante afsnit fra reglementet

#### § 48 Adgangsforhold (stk. 1 om sommerhuse og stk. 2 om enfamiliehuse er udeladt)

Bygninger, opholdsarealer og parkeringsarealer skal have adgangsforhold, der sikrer, at brugerne ved egen hjælp kan komme frem til dem, ind i dem samt frem til deres funktioner.

#### § 55 Fælles adgangsveje i bygningen

Brugerne skal ved egen hjælp kunne komme fra det fri eller via fælles adgangsveje i bygningen og frem til bygningens funktioner

#### § 57 Trapper

Trapper i fælles adgangsveje skal udformes med tilstrækkelig bredde og fri loftshøjde i forhold til den tilsigtede brug samt have en hældning, der gør dem lette og sikre at gå på.

Bestemmelsen anses som opfyldt når:

- 1) Trappens fri bredde er mindst 1,0 m, og den fri højde målt lodret over hvert trins forkant og i trappens ganglinje er mindst 2,10 m.

2) Trappens stigning (lodrette højde på trinnet) må ikke være større end 0,18 m.

3) Grunden (trinnets vandrette dybde) på ligeløbs-, kvart- og halvsvingstrapper ikke er mindre end 0,28 m. I beboelsesbygninger dog mindst 0,25 m.

4) På spindel- og vindeltrapper må grunden ikke være mindre end 0,20 m

#### § 61 Håndlister

Gange, trapper og ramper i fælles adgangsveje, hvor der ikke er opsat værn, skal forsynes med håndlister i begge sider under hensyn til bygningens udformning og anvendelse. Håndlisterne skal være nemme at gribe om og holde fast i. Håndlister skal føres ubrudt forbi repos og afsluttes vandret.

Stk. 2. Håndlister skal opsættes i en højde på ca. 0,80 m.

Paragrafferne 48, 55 og 61 tilsiger, at bygningen, hvis den var opført i dag, nok skulle have været designet med håndliste i begge sider. Der, hvor der nu allerede er blevet opsat håndlister, er det tvivlsomt om de kan nedtages igen, da BR18 så ikke længere ville være overholdet på disse punkter.

Paragraf 57 angiver ikke en mindstebredde men at der skal være tilstrækkelig bredde i forhold til den tilsigtede brug. Der oplistes 4 kriterier hvis overholdelse sikrer at dette kan anses for opfyldt; men der angives ikke en egentlig mindstebredde, så selv om bredden er mindre end 1 m, kan der udmærket være tilstrækkelig bredde i forhold til den tilsigtede brug.

Problemet er grundlæggende hvorvidt BR18's bestemmelser om adgang ved egen hjælp vægtes højere end den løse breddeangivelse i paragraf 57.

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård