

Den 1. oktober 2020

## Bestyrelsens beretning for 2019-2020

### Bestyrelsen

Bestyrelsen har i årets løb holdt 10 møder. Formanden, administrator og øvrige medlemmer af bestyrelsen har desuden deltaget i møder blandt andet med Orbicon omkring LAR-projektet, arkitektfirmaet Friborg og Lassen A/S, Gentofte kommune, arkitekt Jørgen Eriksen 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, der kunne være interesseret i at stille op og gøre en indsats for ejerforeningen som en del af bestyrelsen. 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, hvis man har en god ide.

### Personale

Foreningens personale har i perioden bestået af varmemester Jørgen Nielsen og ejendomsfunktionærerne Bendt Reinhold Madsen, Henrik Andersen og Annemette Siesing.

### Administrator

Vi har siden sidste års generalforsamling fået en ny administrator i ejerforeningen.

Der blev brugt rigtig meget tid på kravspecifikation samt indhentning og sammenligning af tilbud fra potentielle administratorer, og ejerforeningen underskrev den 6. oktober 2019 aftale med advokat Poul Turley.

De, som har boet her rigtig, rigtig længe, husker måske hans far, John Turley, som tidligere har administreret foreningen. Forventningen var, at overførslen af de administrative og økonomiske data, ville være på plads ultimo oktober.

Dette tog lidt længere tid end forventet, da det gamle og det nye system ikke var helt så identiske som forventet. Det lykkedes dog til sidst at få det hele på plads, og samarbejdet har siden da fungeret til bestyrelsens fulde tilfredshed..

Administrator er i årets løb flyttet fra H.C. Andersens Boulevard 11, 2.tv 1553 København V til 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 står stadig for salget af lejlighederne efterhånden som de fraflyttes og ejes stadig af Pears Global Real Estate Denmark Aps. Restejeren har 68 lejligheder pr. 25. august 2020 med samlet stemmeberettiget fordelingstal på 5410. De 5410 er højere end tidligere, idet den nye lov om ejerlejligheder har fjernet reduktionen for lejligheder, der er genudlejet. Restejer sidder således på 15% af stemmerne.

## Ny Revisor

Bestyrelsen blev sammen med generalforsamlingen sidste år, enige om at hente 3 tilbud på revision. Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling på det gamle formandskontoret, Dalstrøget 62 kld., d.17. februar 2020. Der var 3 revisorer i spil og valget gik til Revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg.

## Kælderrum til udlejning

Bebyggelsen er blevet digitaliseret (i MapInfo ®) ud fra de oprindelige tegninger. Efterfølgende er alle kældre blevet gennemgået og sammenholdt med det digitaliserede.

Kældergennemgangen resulterede i:

- at vi har fået flere kælderrum til udlejning ("glemte" rum)
- alle fejlnummererede kælderrum er rettet og har et éntydigt nummer
- alle lejligheder har nu et (og kun ét) veldefineret pulterrum.
- besatte kælderrum er identificerede og ryddet.

Reglerne for leje af kælderrum er blevet opdateret og alle udlejninger behandles nu iht reglerne

- kun 1 kælderrum per lejlighed
- kælderrum, der er udlejet til folk, som ikke bor i bebyggelsen, er opsagt
- i kælderrum, som var udlejet til en helt skæv pris, er prisen blevet rettet op, så alle betaler sammen m<sup>2</sup> pris. Som hovedregel afregnes kælderrum ud fra de oprindelige tinglyste arealer. Hvor der ikke findes et tinglyst areal afregnes efter det opmålte areal.

Den gamle venteliste er blevet gennemgået og beboere på den, som fortsat ønskede et kælderrum, er blevet tilgodeset.

## Venteliste for udlejning af kælderrum

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

- navn, fuld adresse i bebyggelsen, telefonnummer og e-mail
- evt. størrelse (m<sup>2</sup>) og evt. blok nummer
- dato for overtagelse (kan evt. afhænge af tidligere lejers fraflytning)
- evt. eksisterende rum der opsiges (dvs. rumbytning)
- samt hvorvidt du er officiel ejer eller lejer

På nuværende tidspunkt er alle kælderrum på nær ét udlejet. Der er fortsat beboere på venteliste.

## **Netto**

Vi har igennem det forgange år været en del i kontakt med Netto

Lamperne på parkeringsarealet er blive rykket, så de ikke længere blænder i lejlighederne. Lamperne er nu i stedet opsat over kældernedgangen til det gamle musikrum samt sol-center (Nettos kælder)

Ejerforeningens kælderrum, som Netto havde inddraget under deres renovering, er der nu kommet styr på med henblik på udlejning til Netto.

Det er lykkedes vores nye administrator at få Netto til at fjerne hundepylonen.

Der er også blevet skiftet brugsvandsrør der løber i krybekælder fra Netto til børnehaven

Efter længere tids fugt i krybekælder var de så medtaget, at de ikke stod til at redde.

Fugten menes at komme fra rødderne fra et gammelt træ, der stod på bagsiden af Nettos bygning ind mod børnehaven. Træet er nu blevet fældet og der er blevet gravet op om noget af krybekælderen hvor der er blevet brændt tagpap på toppen af kanalen, så det kan holde tæt igen. Sandkasse samt asfalt er blevet retableret igen.

## **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 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, tagpladerne 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 tømrer kontrollere vinduernes montage/ 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.

Modparten er fremkommet med et svarskrift. Dette er under drøftelse med foreningens advokat

Voldgiftssagen er siden blevet det op i 2.

1. afgørelse af om sagen er forældet
2. afgørelse om selve klagen (bortfalder hvis sagen dømmes forældet)

### **Information, hjemmeside og Facebook**

Ejerforeningen har fået den nye hjemmeside op og 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](mailto:webmaster@nordremunkegaard.dk)

Ligesom sidste år har bestyrelsen brugt [www.nordremunkegaard.dk](http://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 "nyhedsbrev".

Der findes på Facebook en gruppe relateret til bebyggelsen:

<https://www.facebook.com/groups/323219545081997/>

Denne gruppe er uafhængig af bestyrelsen, og kan ikke benyttes til kommunikation med bestyrelsen.

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.

### **Affald**

Der er fra officel side blevet stillet skærpede krav til affaldssortering og håndtering.

I det daglige ses det ved at der er opstillet containerne ved blokkene til flere affaldssektioner, og affaldsøerne er derfor blevet udvidet.

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

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 til råds.

### **Grønne områder**

De varme sommerperioder har været hårde ved beplantningen, og selv om der er blevet vandet har ikke alle træer overlevet. De vil naturligvis blive erstattet.

Der blev efter generalforsamlingen oprettet et haveudvalg, som efter sigende afholdt et enkelt møde. Siden da er der ingen oplysninger og udvalget anses for nedlagt.

Der er i sommerens løb blevet anskaffet et antal nye havebænke og der er blevet opstillet et antal zink-beholdere til bortskaffelse af grillkul o.l. De eksisterende affaldscontainere ved lejepladserne er skiftet ud med større containere i håbet om at mest muligt affald ender i containerne.

Bestyrelsen arbejder stadig med planerne om at etablere 2-3 faste grillpladser, hvor de kan oprettes uden at genere øvrige beboere

## **Sikkerhed**

Der er registreret enkelte indbrud i bebyggelsen. Alle er foregået i stuelejligheder fra havesiden. Det er en god idé at holde hækkene om haven så lave at evt. tyve ikke kan arbejde ugenert i det skjulte.

Bestyrelsen har modtaget tilbud på montering af dørkontrolanlæg med video i opgangene. Prisen vil andrage ca. 2. mill + det løse. Dette vil evt. blive behandlet på en kommende generalforsamling hvis der stilles forslag derom. Det er bestyrelsens opfattelse at sådanne anlæg ikke øger den reelle sikkerhed markant, da alle registrerede indbrud foretages fra havesiden i stuelejlighederne.

## **Cykler**

Bestyrelsen har i perioden foranlediget opstilling af cykelstativer af eget design ved blok 3 og 4. Der har været en blandet modtagelse men ved besigtigelse ses stativerne at blive brugt. Der er forsøgsvis bestilt et par cykelstativer fra 3.part, som vil blive opstillet når de bliver leveret.

## **Klimasikring**

Der har været nogle herlige skybrud, som har testet vores klimasikring. Overordnet set er situationen forbedret, da der ikke har været tilfælde hvor kældrene i adskillige blokke har fået vand. Der er dog desværre stadig et par enkelte steder, hvor der kommer vand ved de kraftigste regnskyl, som forsøges løst.

## **Corona**

Covid-19 har desværre vist sig at være en formidabel modstander, og lige nu er vi næsten tilbage til situationen for 6 måneder siden.

Som alle nok ved udsattes afholdelse af den ordinære generalforsamling indtil situationen var forbedret. For en måned siden havde vi faktisk fundet et sted at afholde generalforsamlingen, men dagen blev der iværksat stramninger, og vi måtte opgive.

Lige nu har bestyrelsen ikke mulighed for at afholde en traditionel generalforsamling hvor alle mødes og hvor regnskab & budget godkendes og hvor der vælges nye medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen fortsætter derfor uændret indtil der kan afholdes en normal generalforsamling. Det største problem for bestyrelsen er, at der ikke foreligger et godkendt budget, og selv om vi har mandat til at igangsætte udbedring af akutte fejl, kan vi ikke igangsætte mere almindelige vedligeholdelsesopgaver, da dette kræver enten et driftsbudget eller en accept fra generalforsamlingen.

Bestyrelsen har derfor nødtvunget valgt at afholde et par ekstraordinære generalforsamlinger, hvor der forventes minimalt fremmøde, sidst på året, for at forsøge at få godkendt et driftbudget og nødvendig renovering.

### **Asfalt**

Baseret på tilbud har vi i vores forslag til arbejdsbudget for 2020 inkluderet færdiggørelse af vores asfaltbelægninger, som ikke alle steder er op til standard. Der afventes p.t. prisoplysninger inden noget igangsættes.

### **Varmeregnskab**

Det reelle varmeforbrug, målt som leveret energi fra Gentofte Fjernvarme, er på samme niveau i 2019 som året før. På trods af dette er varmeregningen steget for rigtig mange - selv med et nedsat forbrug af varmenheder fra målerne.

Dette skyldes primært, at Gentofte Fjernvarme har ændret på deres prisstruktur, så vi betaler mere for den samme varme. Sekundært har vi betalt en højere afgift for manglende afkøling end tidligere.

### **Vedtægtsændringer**

Der var ved sidste generalforsamling et større antal forslag til vedtægtsændringer. Disse blev i stedet henvist til behandling på et senere tidspunkt med efterfølgende afholdelse og eventuel vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen er fremkommet med et forslag til nye vedtægter, som er afstemt med forslagsstillere, hvis forslag blev udskudt. Dette vil blive rundsendt, men selve afholdelse af evt. møde derom samt afholdelse af ekstraordinær generalforsamling derom, må afvente at der kan afholdes normale forsamlinger.

### **Overordnet økonomi**

Fællesudgifterne har været konstante i nogle år, og vi akkumulerer stadig egenkapital.

Der arbejdes ikke med planer om at nedsætte fællesudgifterne, da den generelle bygningsvedligeholdelse i en del år har været minimal