

Den 28. april 2019

### Bestyrelsens beretning for 2018-2019

#### Bestyrelsen

Bestyrelsen har i årets løb holdt 10 møder. Formanden, administrator og øvrige medlemmer af bestyrelsen har desuden deltaget i møder om blandt andet, Klimasikring og nedsivning på egen grund (LAR), med Plesner om dørsagen, Velfac om vinduer, Peter Jahn & Partnere A/S om tilstanden og vedligeholdelse af ejendommen, Orbicon omkring LAR-projektet, samt andre rådgivere og håndværkere.

Administrator 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 henvise til administrator, varmemester, forsyningsselskaber, kommuner eller andre.

Bestyrelsen opfordrer ejere til at stille op som en del af bestyrelsen, hvis man har interesse 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, hvis man har en god ide.

#### Personale

Foreningens personale har i det seneste år bestået af varmemester Jørgen Nielsen og ejendomsfunktionærerne Bendt Reinhold Madsen, Henrik Andersen og siden 14. maj 2018 af Annemette Siesing.

#### Administrator

Advokat Karsten Hagel er sammen med Hanne Kapitanska samt Jytte Gulløv (som stoppede i sommeren 2018). Herefter overtog Heidi Hansen rollen som kontakt for ejerforeningen. Administrationen er i årets løb flyttet fra Antoinettevej 2, 2500 Valby til Onsgårds Tværvej 6 kl., 2900 Hellerup.

Administrator har orienteret bestyrelsen om de i dagspressen verserende artikler om administrator. Sagerne har ingen indflydelse på administrators daglige virke som administrator, og administrator er stadig bestallingshavende advokat og ikke under konkurs. Administrator er forsikret gennem den lovpligtige forsikring som advokater skal have. Administrator er tiltalt i en sag fra 2010 omkring medvirken til skyldnersvig – hovedmanden, den konkursramte, har fået tiltalefrafald i sagen. Det vil sige, at administrator er tiltalt i en sag, hvor hovedmanden har fået tiltalefrafald, og der arbejdes på at få anklagemyndigheden til at droppe sagen.

#### Foreningens økonomi

I 2018 har vi afsluttet Klima- og LAR-projektet. Der har været en budgetoverskridelse på 1,1 mio. DKK. Året sluttede med et overskud på kr. 549.000 kr. og en egenkapital på 4,7 mio. kr. ved årsskiftet. I egenkapitalen indgår blandt andet de overtagne garager (til varmemesterens traktorer mm.) og kældre med 1,5 mio. kr., og den likvide egenkapital var 3,2 mio. kr.

#### Restlejlighederne

Restlejlighederne, er de lejligheder der ikke er solgt af den oprindelige ejer efter udstykningen i 1969. Lejlighederne ejes af Nina Properties K/S som også står stadig for salget af disse

efterhånden de bliver ledige. Restejeren har 74 lejligheder pr. 1. maj 2019 med samlet stemmeberettiget fordelingstal på 3958.

### **Viceværtfunktion for lejere**

Ejerforeningen havde en aftale med ejeren af restlejlighederne om, at varmemesteren fungerer som vicevært for lejerne i det daglige frem til 1. marts 2019. Varmemesterkontorets ekstraarbejde blev afregnet på timebasis og har for 2018 givet en mindre indkomst. Ejeren af restlejlighederne har valgt pr 1. marts 2019 at bruge DEAS A/S til viceværtfunktion.

### **Yderdøre i blok 9, 10 og 11**

Ejerforeningen har gjort indsigelse mod kvaliteten af yderdørene i blok 9,10 og 11. Entreprenøren, Adserballe & Knudsen, har ikke villet imødekomme vores krav vedr. udskiftning af dørene. På baggrund af problemerne med dørene i de høje bygninger, er sagen fortsat ikke afsluttet og der tilstræbes at indgå forlig i sagen, og sagen forventes afsluttet i 2019. Det må dog påregnes at foreningen kommer ud af sagen med et tab, bl.a. pga. sagsomkostninger.

### **Altaner**

Vi har haft arkitekt Peter Bundgaard og ingeniør Rene Vinther til at besigtige vores altaner i 2017-2018 for at udarbejde et forslag til renovering af altanerne og samt økonomisk vurdering af omkostningerne.

I forbindelse med ovenstående skal bestyrelsen understrege, at registreringen, som tidligere skrevet, har vist at der ikke er umiddelbar risiko forbundet med altanerne. Det ville være en nødvendighed inden for en overskuelig fremtid, at starte en renovering af altanerne, for at kunne holde omkostningerne på et acceptabelt niveau. En renovering vil derfor blive forsøgt indarbejdet i ejendommens vedligeholdelsesplan. Det forventes at renoveringen af altaner vil kunne tages over driften, og belært af tidligere projekter i foreningen, vil renoveringen af samtlige altaner fordeles over flere år.

### **Vedligeholdelse**

På baggrund af den tidligere udførte tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for blok 2B, 3B og 4B, vil der også blive udført samme undersøgelse og plan for de resterende ejendomme i foreningen. Dette arbejde forventes at starte op i maj 2019. En vedligeholdelsesplan for samtlige ejendomme i foreningen er under udarbejdelse og når denne er færdig, vil et uddrag af denne blive lagt op på hjemmesiden.

Vi ser desværre ofte problemer med fugt i ydervæggene, især i væggene i ende gavlene. Bestyrelsen anbefaler at man, for at undgå fugtproblemer, lufter ud 2-3 gange om dagen af 5-10 minutters varighed hver gang. Man bør desuden også holde nogle af friskluftsventilerne åbne, derudover anbefales det, at møbler langs ydervæggene stilles, så luften kan cirkulere bag møblerne samt at der holdes samme temperatur i alle rum og at holde et godt indeklima selv i de kolde måneder.

### **Velfac – Vinduer og døre**

Velfac har i årets løb serviceret døre og vinduer samt i det forgangene år. Vi har i marts-april 2019 lavet en serviceaftale med Velfac om, at alle vinduer og døre skulle smøres og justeres. Det er lykkedes at komme ind hos alle beboere, dog med nogle enkelte undtagelser.

### **5 års gennemgang**

Der har været afholdt 5 års gennemgang i januar 2019 vedr. den store renovering. Beboerne fik udleveret en seddel til indgivelse af evt. fejl og mangler. Størstedelen af fejl og mangler der blev

indgivet var løse lister og nogle enkelte PN sikringsbeslag. Alt burde være udbedret nu, men hvis der skulle være beboere som stadig mener de mangler, skal de sende en mail til varmemesteren.

### **Klimasikring og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)**

Langt om længe kan vi meddele at Klima-, LAR-projekt er færdigt, og der har været en havevandring med arkitekten 9.maj 2019.

Den oprindelige tidsplan for anlægsarbejdet i Nordre Munkegård var opstart april 2017 og aflevering december 2017, med mulighed for udskydelse af beplantnings- og slidlagsarbejde til forår 2018, men som mange opdagede, så blev arbejdet forsinket.

Anlægsarbejdet blev dog igangsat som planlagt i april/maj 2017 og afleveret i februar 2018, hvor der efter aftale blev udskudt følgende arbejder:

- Dele af brolæggerarbejdet på lige side af Dalstrøget.
- De sidste kloakarbejder foran blok 5
- Asfaltarbejder på lige side af Dalstrøget
- Jordarbejdet på boldbanen bag de høje blokke.
- De sidste plantearbejder

De udskudte arbejder blev afleveret i september 2018, dog ikke som endelig forventet. Som de fleste nok har bemærket fik nogle store områder ikke et nyt slidlag, da budgettet blev brugt på anden arbejde.

Bestyrelsen har dog i årets budget afsat et beløb til at der kan lægges et nyt slidlag på de områder, der mangler. Det er måske ikke muligt at få lavet alle områder for det afsatte beløb, og nogle områder kan derfor blive udskudt til 2020.

### **1 års gennemgang Klima-, LAR-projekt**

Der har været 1-års gennemgang af Klima-, LAR-projektet. Der er fortsat nogle lunger, hvor vandet samler sig, og disse udbedres i løbet af foråret, når temperaturerne tillader det.

De fejl og mangler, der fremgik af 1 års gennemgangen, er planmæssigt udbedret. Vi har desværre været plaget af vandproblemer ved blok 4, som der stadig arbejdes på at finde en løsning på. Da det stadig er lidt i prøvefasen på det nye Klima-, LAR-projekt er det svært at forudse de evt. problemer der kan komme og derfor svært at forudse/udbedre før problemerne opstår.

### **Udendørs fællesarealer**

Vores udendørsarealer har ændret markant udtryk efter Klima, - LAR-projektet.

Som tidligere skrevet vil der gå en 2-3 år før nedsivningsanlæggene har fuld kapacitet og før vi kan vurdere den nye beplantning. Dog kan man begynde at fornemme de ændringer, der er sket kontra før projektet blev skudt i gang. Bestyrelsen har fået en del henvendelser omkring oprettelse af et have udvalg. Det vil dog anbefale at vente 1-2 år før der oprettes et igen, grundet at de grønne områder lige skal have love til at etablere sig og prøves af, af ejendommens beboere.

Bestyrelsen afsætter penge i budgettet for 2019 til indkøb af flere havebænke, da dette har været efterspurgt af flere beboere, grundet vi har fået nogle grønne arealer, som nu også kan nydes.

Bestyrelsen arbejder på at finde en god løsning vedr. cykelstativer ved blokkene. Det er et større arbejde at finde de korrekte placeringer til nye cykelstativer. Der tænkes lidt i, at cykelstativer og nye molokker/containere skal være samlet ét sted, da begge dele kræver, at der er et hårdt underlag.

## **Ejerforeningen**

### **Nordre Munkegård**

Der er tilmed flyttet et større antal gæs ind, samt et par andefamilier primært nede ved den lille sø bag blok 2. Bestyrelsen opfordrer på det kraftigste, at man ikke fodrer hverken ænder, gæs eller andre dyr på arealerne, da dette vil medvirke til at der også vil flytte rotter og andre skadedyr ind i foreningen.

Vi har desværre været meget præget af strejfende rotter under og efter Klima-, LAR-projektet, da vi har været nede og grave i deres "hjem". Bestyrelsen opfordrer folk i stueetagerne til at holde haverne rene og pæne og opryddelige, så der ikke "indbydes" til beboelse for disse skadedyr.

Forudsætningen for, at kommunen kan foretage en effektiv bekæmpelse af rotter, er, at borgere, der ser rotter eller tegn på tilstedeværelse af rotter, anmelder det til kommunen. Bekendtgørelsens § 2 kræver derfor, at enhver, der konstaterer forekomst af rotter, er ansvarlig for at dette straks anmeldes til kommunen. En anmeldelse kan ske via Gentofte kommunes hjemmeside og kontakt gerne også varmemesteren.

Snerydning/glatførebekæmpelse er stadig lidt udfordrende, da vi ikke må salte længere, men derimod kun benytte CMA-væske samt granulat. Vi har heldigvis været forskånet denne vintersæson og ikke haft de store mængder sne endnu. CMA-væsken skal sprøjtes ud inden snefald eller frostvejr og betyder, at det virker nedefra og granulatet skal påføres ved isslag. Denne form for glatførebekæmpelse er omkostningstung for foreningen, og kan medføre betydelig stigning i udgifterne til snerydning, hvis der kommer sne i en længere periode.

Vi har desværre været nødsaget til at få fældet 5-6 store træer ved legepladsen ved blok 10, grundet forhøjet risiko for de ville vælte i en let storm, da de var syge og rådne indeni. Der var desværre én gren der nåede at knække i let stormvejr og røg indover en bil på skolens parkeringsplads, derfor valgte vi at få dem alle fældet. Vi har fået rykket 5 træer der stod ved stien mellem blok 3 og 4, grundet de var placeret uhensigtsmæssigt for vedligeholdelse. Disse 5 træer er nu sat ved legepladsen ved blok 10.

### **Udendørsbelysning**

I samarbejde med Orbicon har vi, under Klima-, LAR-projekt, udskiftet nogle af vores lamper i foreningen til LED belysning. Vi har fået flere henvendelser fra beboere, at belysningen er mangelfuld ved garagearealerne. Vi har derfor besluttet i bestyrelsen, at indhente et tilbud på opsætning af LED lamper på garagerne. Der arbejdes stadig videre på at finde den rette belysning foran trappeopgangene, da de foruden Nettos skilt også giver lysgener for nogle beboere.

### **De små haver**

Ligesom sidste år, er de små haver blevet delt ud. Der har været mange om buddet og det har derfor været et større puslespil, at få til at gå op, men det er nu lykkedes meget godt. Der er desværre et par enkelte som har måtte komme på venteliste. Det kan overvejes om arealerne skal udvides, så der er plads til flere haver. Lejen for haverne kan nok på sigt forventes at stige, da indkomsten for disse haver ikke dækker udgiften for forbruget af vand.

### **Fællesvaskeri**

Fællesvaskeriet bliver stadig brugt flittigt og det lader til at fungere rigtig godt, efter vi har udvidet tidsrummet for reservation af vasketid. Vaskeriet giver en mindre indkomst til foreningen.

### **Affald**

Vi har i de 2 seneste år haft store problemer med beboere, der ikke kan finde ud af at sortere deres affald og lægge det de rigtige steder. Foreningens ejendomsfunktionærer bruger derfor meget tid på, at fjerne affald og genstande som er henstillet i kældre og ved bygninger, i stedet for i

containergården, hvor det burde have været placeret, og den ekstra tid kunne i stedet for 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.

Sidste år tilbød Gentofte kommune at opstille containere til plastaffald. Den daværende bestyrelse besluttede, at takke "nej tak" grundet Klima-, LAR- projektet.

Bestyrelsen har dog nu taget fat i kommunen igen vedr. sortering af plast- og andet affald, da beboerne skal mange forskellige steder hen med deres affald. Vi er i dialog med kommunen og arbejder på en fornuftig løsning vedr. dette.

### Ordensregler og vedtægter

Som skrevet sidste år, har bestyrelsen med mellemrum modtaget klager over at ordensreglerne ikke overholdes. Det kan være svært at få "synderne" til at rette ind og i de fleste tilfælde virker det bedst, når den forurettede og overtræderen taler sammen om problemet.

På hjemmesiden kan man finde både ordensregler samt vedtægter, hvis der skulle være tvivl om, hvordan reglerne nu engang er.

### Information, hjemmeside og Facebook

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 3-4 gange om året. Den nuværende bestyrelse lægger ikke altid referat op efter endt bestyrelsesmøde, da der ikke altid er noget nyt at berette.

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

På hjemmesiden ligger der også en oversigt over de kommende bestyrelsesmøder.

Til info er bestyrelsen i gang med at udarbejde en ny hjemmeside til ejerforeningen, som vil være klar inden så længe. Den nye hjemmeside vil være mere simpel og overskuelig opbygget, og vil primært kun indeholde information, som vedrører ejerforeningen.

### Indbrud

Bestyrelsen må desværre afslutte årets beretning, med en kedelig besked. I det seneste år har der desværre været en del indbrud i foreningen. Disse indbrud kommer i bølger, og når informationen er kommet til bestyrelsen, er den allerede forældet. Indbruddene er primært sket i stuelejlighederne og igennem haverne, da det vurderes, at en tyv kan arbejde i ro og mag og i skjul bag hækkene. De bedste råd som bestyrelsen kan give beboerne er, at man sikrer sin bolig bedst muligt, ved bl.a. at installere låse på terrassedøren og vinduer. Information omkring hvem man kan kontakte vedr. låse kan fås ved at kontakte varmemesteren. En yderligere sikring kan være at installere/udskifte låsen i hoveddøren, så det også kræver en nøgle for at åbne den indefra. Man kan desuden overveje, om man skal klippe sin hæk lidt ned i højden, for hvis den er meget høj, så kan en tyv arbejde i det skjulte, da man har sværere ved at se personen udefra.