

25-04-2023

Bestyrelsens beretning for 2022-2023

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen betegner stadig sig selv som ny og med lille erfaring med ledelse af så stor en virksomhed. Vi har lært utroligt meget det sidste år. Vi mener, at det er interessant at deltage i bestyrelsesarbejdet og vi mener det er vigtigt arbejde.

Bestyrelsen holder som udgangspunkt møde den anden mandag kl. 18 hver måned, dog undtaget i juli. På møderne deltager både faste medlemmer og suppleanter. Suppleanter deltager på lige fod med øvrige medlemmer, dog sådan, at hvis der kommer ting til afstemning har de ikke stemmeret. Der har ikke været afstemninger i mange år.

Vi forsøger at holde møderne under 2 timer hvilket er lykkedes de fleste gange. Under mødet holder vi en pause hvor vi spiser enten bestilt mad eller mad som et af de valgte medlemmer har produceret (frivilligt).

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i maj 2022 og til dato afholdt 11 ordinære bestyrelsesmøder.

Administrator har deltaget i bestyrelsesmøderne og varmemester har deltaget efter behov.

Administrator skriver referat og er rådgiver for bestyrelsen, herunder i juridiske anliggender.

Den valgte bestyrelse har holdt en temadag i februar 2023, hvor en lang række emner blev diskuteret: Bl.a. Måden bestyrelsesmøder bliver afholdt, Prioritering af indsatsen, Ordensregler, Hjemmeside, Dørtelefoner, Mere fællesskab i foreningen, Facebooksiden, P-arealer, Affaldsøer, Cykelstativer og foreningens økonomi o.m.a.

Det er blevet aftalt, at den valgte bestyrelse fremadrettet vil holde flere temadage hvor vores retning og holdninger til bestyrelsesarbejdet vil blive diskuteret. Desuden vil konkrete sager blive diskuteret.

Som en del af temadagen blev det sammenfattet, at denne bestyrelse arbejder ud fra følgende retningslinjer:

- Vi arbejder ud fra fællesskabets bedste.
- Vi tænker og handler grønt, men ikke på bekostning af kvalitet eller omkostninger.
- Vi søger at svare fyldestgørende og grundigt på henvendelser.
- Vi italesætter den gode tone i dialogen med medlemmerne og holder den gode tone.
- Vi fremmer fællesskabet og støtter initiativer fra medlemmerne.
- Vi arbejder for, at vores beboelse skal blive et endnu mere attraktivt sted at bo – inde og ude.

Formanden har holdt ugentlige "møder" med medarbejderne, hvor forskellige problemstillinger konkrete problemer og løsninger på disse drøftes og besluttes, som en del af den daglige drift.

Derudover har møderne fungeret som kommunikation mellem bestyrelse og medarbejdere.

En ikke uvæsentlig del af bestyrelsesarbejdet består i at besvare mails fra medlemmerne. Hyppige spørgsmål og emner har været: Generende støj fra naboer, Udskiftning af entredøre til nye sikkerhedsdøre, Betaling for gas, Ombygning af medlemmers lejlighed, Udskiftning af faldstammer m.m.m.

En del henvendelser henviser vi til administrator, varmemester, forsyningsselskaber, kommune eller andre.

Der har også været forespørgsler/klager vedrørende ejendomsfunktionærernes arbejdsindsats.

Ved flere lejligheder har bestyrelsen måttet udrede, at selvom du ikke ser medarbejderne på vores arealer, så arbejder de formentligt indendørs f.eks. i kontor, kældre fyrrum e.l.

En del af gårdmændenes arbejde er planlægning, koordinering og kontorarbejde som ikke er synligt udefra. Derudover er gårdmændenes arbejde jævnlige hårdt fysisk arbejde som kræver pauser.

Bestyrelsen har ikke noget at udsætte på medarbejdernes indsats.

### **Administrator**

Vi har igen i år haft et tæt samarbejde med administrator, advokat Poul Turley, samt hans personale.

Bestyrelsen har fået en del hjælp af administrator, og der er også blevet overdraget nogle administrations opgaver, som bestyrelsen tidligere stod for, for at lette på arbejdspresset på bestyrelsen.

### **Revisor**

Vi har siden 2021 benyttet revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg. Det gør vi fortsat og han deltager på generalforsamling.

### **Restlejlighederne**

Restlejlighederne, som ejes af NINA Properties K/S fordelingstal svarende til ca. 13 % af det samlede fordelingstal.

Restlejlighedsejernes repræsentant i bestyrelsen (Edgar Vøgg) har deltaget i bestyrelsens arbejde og bidrager konstruktivt i ledelsen af ejerforeningen, men udtaler sig og stemmer selvfølgelig ud fra Nina Properties interesser som virksomhed, når emner som har indflydelse på deres forretning diskuteres. Restlejlighedsejer har 1 stemme ved afstemninger i bestyrelsen.

### **Kommunikation med medlemmer**

Der er udsendt 4 nyhedsbreve i valgperioden. Den tidligere bestyrelse (2021-2022) besluttede at nyhedsbrev ikke nødvendigvis skal udkomme månedsvis, men kun når der er noget væsentligt at skrive om. Det har også været denne bestyrelses udgangspunkt.

Det er desværre ikke det samme som, at vi altid har skrevet nyhedsbreve tidsnok. Bestyrelsen må indimellem erkende, at nogle ting burde være gjort hurtigere. Vi håber, at der hos medlemmerne er en forståelse for at det er et vilkår med en ikke professionel bestyrelse.

### **Arbejdsomfang**

Denne bestyrelse (som den forrige) mener, at en del af løsningen vedrørende tidsforbrug/ressourcer til projekter er, at andre end bestyrelsesmedlemmerne inddrages i projekter.

Det kræver dog også ressourcer at være projektere og vi må erkende at vi ikke har været super gode til at inddrage projektledere således at bestyrelsen kun står som projektere.

Det er dog lykkedes:

### **Arbejdsgrupper/udvalg**

**Ladestandergruppen** har afsluttet etableringen af 5 gange 2 ladepunkter fordelt i bebyggelsen. I december 2022, hvor strømmen blev koblet til standerne, var der tilmeldt 10 biler til ordningen. I skrivende stund var der tilmeldt 14 biler.

Bestyrelsen vil gerne takke medlemmerne i arbejdsgruppen for den store indsats.

Emil fortsætter som administrator af ordningen. Tak for det.

**Altangruppen** har den 24. april informationsmøde hvor projektforslaget og en forventet tidsplan for projektet fremlægges for beboerne i blok 1 og 2.

Bestyrelsen takker altangruppen for det store arbejde de har lavet indtil videre.

**Haveudvalget** har holdt 4 møder siden generalforsamlingen i maj 2022. Udvalget har haft mange gode snakke om hvordan vi skal udvikle vores områdes rekreative værdi. Der er en stor enighed om, at der skal være større områder end nu, der får lov at stå uklippet hen (vild med vilje) med henblik på at få mere variation og flere blomster til glæde for beboerne (og hvem der ellers vil nyde synet). Projektet vil desuden gavne insekter og andet dyreliv så vi får en mere varieret "natur" på vores arealer.

En af haveudvalgets klare beslutninger er, at valget af planter, som udgangspunkt, skal være hjemmehørende arter.

Det er dog et projekt der kalder på planlægning og omhu, så der er en del arbejde i projektet inden der for alvor kommer synlige resultater. Udvalget overvejer om der skal en landskabsarkitekt eller lignende ind over. Haveudvalget håber at kunne fremlægge et oplæg inden udgangen af 2023 med henblik på igangsættelse i foråret 2024.

Desuden er der afholdt 2 havearbejdsdage. En hvor der er blev ryddet gyldenris og en hvor dunhammer i den lille sø bag blok 2 er fjernet da den efter 7 år havde fået bredt sig lidt rigeligt. Under og efter begge arbejdsdage blev der hygget og spist pizza.

### **Løbende opgaver**

#### *Økonomi*

Økonomi er en væsentlig opgave for bestyrelsen. Der er desværre ikke nogen i bestyrelsen der har særlig indsigt i økonomi og en del af opgaven er derfor lagt i hænderne på Administrator som er pålagt at holde bestyrelsen tilstrækkeligt orienteret (fast punkt på bestyrelsesmøder).

Ejerforeningen har en fornuftig økonomi og havde pr. 31. december 2022 et indestående på ca. 7 millioner kroner. Men ifølge vores vedligeholdelsesplan (se senere) vil der de næste 10 år komme store udgifter til vedligehold som følge af bebyggelsens alder. Udgifterne vil væsentligt overstige indtægterne fra ejerafgiften. Ejerafgiften er ikke reguleret i mere end 10 år. Alene siden 2015 er nettoprisindekset steget med 19 %. Derfor stiller bestyrelsen på generalforsamlingen forslag om, at der vedtages en væsentlig stigning.

Vi har ændret bankkonto så størstedelen af foreningens indeståender står på en aftalekonto, hvor pengene er bundet i 5 måneder ad gangen, med en større rente til følge.

Det er aftalt, at der når den nye bestyrelse starter efter generalforsamlingen skal vores bankforretninger gennemgås, herunder vurderes om vi eventuelt skal skifte bank.

Der henvises desuden til regnskab 2022 (som udsendes senere).

### *Vedligehold af bebyggelsen*

En del af de løbende opgaver for bestyrelsen er den vedligeholdelsesplan der er udarbejdet med hjælp fra rådgivende Ingeniørfirma Peter Jahn og Partnere. Projekterne fra vedligeholdelsesplanen bliver udvalgt i en rækkefølge ud fra hvor kritisk tilstanden er. Altanprojektet er et af de store projekter som er overgået til altanarbejdsgruppen og årsagen til at altanerne i blok 1 og 2 er valgt er, at de har den mest kritiske tilstand.

Et andet meget presserende emne er vores faldstammer der i alle blokke er i kritisk eller meget kritisk stand (undtaget de 3 lave på ulige side). Faldstammeprojektet er der ved at blive indhentet tilbud på, og det forventes opstartet til efteråret 2023. Der forventes en udgift på ca. 8 millioner.

### *Hjemmeside*

Hjemmesiden mangler en ansigtsløftning. Indholdet bliver selvfølgelig overordnet styret af bestyrelsen. Men det er bestyrelsens håb, at der er en eller flere medlemmer der har lyst til, sammen med vores webmaster, at gennemføre opgaven.

### **Ad hoc-opgaver**

Derudover har bestyrelsen i gennem året løst løbende indkommende opgaver og "projekter".

Der har været klaget over børnehavers brug af vores legeplads på ulige side. Der er 3 børnehaver der bruger legepladsen. Dels vores "egen", Klokkeblomst der, ligger Dalstrøget 133 (bag Netto) og dels Dalgården og Villa Maj. Klokkeblomst er en del af ejerforeningen og må benytte legepladsen ubegrænset. Ledelsen hos Klokkeblomst er opmærksomme på problemstillingen og tager deres forholdsregler. Det er bestyrelsens holdning at de eksterne eksterne børnehaver også godt må benytte legepladsen. Bestyrelsen har været i kontakt med de 2 eksterne børnehavers ledelse, og de er forstående over for at det kan støje med mange børn. Der er derfor indgået en aftale med dem om at de kommer i mindre grupper fremover.

Der har været mange henvendelser vedrørende betalingen for gas til madlavning. Der har været henvendelser både for og imod, at vi skal overgå til, at kun dem der bruger gas der betaler for gassen. Bestyrelsen har vurderet problemstillingen og, da der faktisk er lovgivning der siger at forbrugsstoffer skal betales af dem der forbruger dem, har bestyrelsen besluttet at fremsætte forslag om at ændre opkrævning så dem der ikke bruger gas heller ikke skal betale for gas.

Alternativet er opsætning af målere, hvilket vil være en stor udgift for forbrugerne. Derfor giver det for bestyrelsen mest mening at der betales for antal komfurer i lejlighederne (antagelsen er, at det uden undtagelse må være et komfur pr. lejlighed).

Der er efter flere beboerhenvendelser bestilt reovering af asfalt ved blok 3, da der er dannet lunger lige foran udgangsdøren til nr. 81 som medfører stor risiko for uheld ved kombination med regn og efterfølgende frost. (måske arbejdet er udført).

Bestyrelsen har vedtaget udskiftning af lamper i opgange så vi får et bedre lys. Lamperne er med individuelle bevægelsessensorer så der også bliver en energibesparelse. Arbejdet er i skrivende stund godt i gang og måske færdiggjort når generalforsamlingen løber af stabelen.

Alle lamper der fremover skiftes vil være med LED der bruger en smule mindre strøm end sparepærer, og har desuden den væsentlige fordel, at de har levetid på op til 50.000 timer mod op til 8.000 timer for sparepærene de erstatter. Dette betyder væsentligt mindre arbejde til gårdmændene med udskiftning.

Bestyrelsen har på opfordring besluttet, at der skal etableres flere/bedre cykelstativer. I første omgang går vi snart i gang ved blok 2 og 3, hvor der pt. slet ikke er cykelstativer, men øvrige blokkes cykelstativer vil blive evalueret i den kommende tid (flere/bedre).

Der er desværre ikke blevet bygget nye affaldsøer. Bestyrelsen er i gang med at kigge på løsninger, men håber at arbejdet planlægges i 2023, eventuelt med hjælp fra frivillige medlemmer, og etableres inden udgangen af 2023 og senest foråret 2024.

Der har været en relativ alvorlig nabokonflikt som bestyrelsen har fået dæmpet, så det nu ikke længere er kritisk.

Der har været en del episoder med unge der tager ophold på vores fællesarealer hvilket, forståeligt i visse tilfælde, har skabt utryghed blandt nogle medlemmer. Bestyrelsen har i den forbindelse været i kontakt med SSP som har brugt en del tid på at dæmpe aktiviteterne med nogen succes. (SSP er et samarbejde mellem de Sociale myndigheder, Skole og Politiet.)

Den værste del af denne problematik var, da en gruppe unge gennem en periode fik adgang til kælderen i blok 5 hvor der bl.a. blev røget hash. Vi ved ikke om de havde en nøgle, eller på en eller anden måde fik låsen op, men efter bestyrelsen besluttede at få udskiftet cylindere og nøgler til kælderen er problemet ophørt.

Som følge af ovenstående overvejer bestyrelsen om vi skal have nyt låsesystem der dækker alle indgangsdøre til bebyggelsen.

Bestyrelsen har oplevet at nogen medlemmer har troet at Nordre Munkegårds Facebookside er en officiel side for bestyrelsen, hvilket ikke er tilfældet. Dette har betydet at der på siden har været tilfælde af kritik af bestyrelsen. Det er selvfølgelig tilladt at være uenige med bestyrelsen, men da bestyrelsen primært kigger på siden som privatpersoner betyder det også, at vi måske ikke ser opslag som forfatteren forventer vi besvarer. Hvis man vil henvende sig til bestyrelsen skal man derfor skrive til: [bestyrelsen@nordremunkegaard.dk](mailto:bestyrelsen@nordremunkegaard.dk).

### **Gårdmændenes arbejde**

Der er 3 ejendomsfunktionærer. De 2 har hovedansvaret for udendørsarealerne på henholdsvis lige og ulige side af Dalstrøget. Varmemesteren supplerer deres arbejde, men bruger også en del tid på kontoret. På kontoret har vi desuden en kontorassistent der hjælper med administrativt arbejde 6 timer pr. uge.

Gårdmændenes arbejdsopgaver er blevet gennemgået og revideret sammen med bestyrelsen.

Gårdmændene bruger meget tid på affald generelt. Langt de fleste beboere kan sagtens finde ud af at sortere deres affald og putte det i de rigtige containere. De få der ikke sorterer og/eller putter deres affald i de forkerte containere, giver dog en del arbejde til gårdmændene. Tid der sagtens kan bruges på andre opgaver. Bestyrelsen (og gårdmændene) opfordrer til at man snakker med beboere som man opdager bortskaffer affald forkert.

Et eksempel på store opgaver der er gennemføres af gårdmændene er fjernelse af cykler og andre emner der ikke anvendes længere fra kældrene.

Varmecentralerne har voldt en del problemer igennem hele vinteren, hvilket har medført at der er brugt mange mandetimer i disse og. Det har ligeledes betydet mange henvendelser fra beboere om manglende varme eller for varmt eller koldt vand i hanerne.

Vi har haft eksperter på og håber, at det kører fremover. Dog har Bestyrelsen, som følge af ovenstående, planlagt at få gennemgået varmesystemet med henblik på optimering og energibesparelser.

Mvh

Bestyrelsen