

Bestyrelsens beretning for 2023-2024 – Ejerforeningen Nordre Munkegård

Bestyrelsen

Bestyrelsen har lært utroligt meget de sidste år. Vi mener stadig, at det er interessant at deltage i bestyrelsesarbejdet, og vi mener det er vigtigt arbejde.

Bestyrelsen holder som udgangspunkt møde kl. 18 den anden mandag i 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 møder af 2 timers varighed, hvilket er lykkedes de fleste gange. Under mødet holder vi en pause, hvor vi spiser enten bestilt eller hjemmelavet mad.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i maj 2023 og til dato afholdt 10 ordinære bestyrelsesmøder.

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

Den valgte bestyrelse har i det forgangne år holdt en temadag primært om ordensreglerne. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af ordensreglerne på generalforsamlingen.

Som besluttet på en temadag i sidste valgperiode arbejder denne bestyrelse stadig 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 ejerforeningens medarbejdere, hvor forskellige problemstillinger og 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: Udskiftning af entredøre til nye sikkerhedsdøre, betaling for gas, ombygning af medlemmers lejlighed, udskiftning af faldstammer, altanprojektet m.m.m.

En del henvendelser henviser vi til administrator, varmemester, forsyningsselskaber, kommune eller andre, hvis det ikke indbefatter bestyrelsesbeslutninger.

Administrator

Vi har igen i år haft et tæt samarbejde med administrator, advokat Poul Turley, samt hans personale. Bestyrelsen har også fået hjælp af administrator til administrationsopgaver, 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 generalforsamlingen.

Restlejlighederne

Restlejlighederne, som ejes af NINA Properties K/S og udlejes, har i skrivende stund et fordelingstal svarende til ca. 12 % 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.

I nogle sager, f.eks. via mail, inddrager den valgte bestyrelse restejers repræsentant i dialogen, i andre er det kun den valgte bestyrelse der deltager. Restejer ønsker, ofte, ikke at deltage i dialog om ting der ikke har indflydelse på deres forretning.

Kommunikation med medlemmer

Der er udsendt 3 nyhedsbreve i valgperioden. Nyhedsbrev udkommer kun når der er noget væsentligt at skrive om.

Facebookgruppen ”E/F Nordre Munkegård” er beboernes gruppe. Der er i skrivende stund 236 medlemmer af gruppen og der er 494 lejligheder i foreningen! Dette betyder, at langt fra alle får besked hvis bestyrelsen brugte gruppen til information. Alligevel bruger bestyrelsen indimellem gruppen til at få informationer *hurtigt* ud. Vi deltager også indimellem i dialog på siden som bestyrelse.

Vi bruger desuden vores hjemmeside til kommunikation med medlemmerne. Styrken ved den mulighed er, at hvis det enkelte medlem er ”tilmeldt nyhedsbrev”, får de besked på mail om nyheder der er opslået på hjemmesiden. Der er dog kun knap 200 der er tilmeldt nyhedsbrev!

En vigtig mulighed for kommunikation er, at administrator udsender e-mails til alle ejerne. Det gøres kun når det er særligt vigtigt, at alle faktisk modtager information. Det gælder f.eks. indkaldelse til generalforsamlinger.

For at denne metode skal virke fuldt ud, kræver det at administrator har en opdateret e-mail-adresse til ejerne. Jævnfør [normalvedtægtens § 17 stk. 2](#) har ejerne pligt til at orientere administrator om den e-mailadresse, som de ønsker at modtage officiel information til.

Desværre er der ca. 10 % der ikke har indsendt deres e-mail-adresse!

De 10 % har fået omdelt papirindkaldelser til generalforsamlingen fra administrator for sidste gang, med mindre de er undtaget for digital post og dermed har fået dispensation fra bestyrelsen (via administrator).

Sidste mulighed for kommunikation er opslag på opslagstavler og opgangsdøre.

En kommunikationsform, der ikke anbefales er, at passe bestyrelsesmedlemmer op ude i området! Bestyrelsen modtager gerne kritik. Også alvorlig kritik. Men kritik bør fremføres med respekt for det frivillige arbejde vi udfører efter vi kommer hjem fra arbejde og når vores familiepligter er udført – det er jer vi arbejder for.

Arbejdsomængde

Denne bestyrelse mener, at en del af løsningen vedrørende tidsforbrug/ressourcer til projekter er, at andre end bestyrelsesmedlemmerne inddrages i projekter som enkeltpersoner, arbejdsgrupper eller udvalg.

Arbejdsgrupper/udvalg:

I det forgangne år har følgende grupper været aktive:

- Ladestander”gruppen” – Emil Mørk Sørensen har haft opgaven med at styre indstillinger og priser på ladning m.m. samt tilmeldinger til systemet. Han er dog fraflyttet og ønsker at overdrage opgaven.
- Altangruppen – Anne Thomsen 103 1. tv., Jimmi Poulsen 103 2. th., Jeanne Degnbol 129, st. tv., Jørgen Eriksen. Rådgiver.
- Affaldsgruppen – Aleksander Hamdan 112, 2. tv., Niels Christoffersen, Nete Holm 87, 3.tv, Lars Otto Larsen (112 3. th., Anne Thomsen, 103 1. tv.).
- Haveudvalget (LAR/vild med vilje) – Hans Schlüter 103 st. th., Jeanne Degnbol 129 st. th., Kirsten Tind 83 st. th., Lars Otto Larsen 112 3. th. Jan Rubin 62 1. th.
- Hjemmeside og andet IT – Martin Sørensen 67, 1. mf.

Løbende/større opgaver/nye tiltag

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 (bl.a. som fast punkt på bestyrelsesmøder).

Ejerforeningen har en fornuftig økonomi og havde pr. 31. december 2023 et indestående på ca. 8,75 millioner kroner.

Dog vil der ifølge vores [vedligeholdelsesplan](#), de næste 10 år komme store udgifter til vedligehold som følge af bebyggelsens alder. Udgifterne til uopsættelige renoveringer vil, sandsynligvis, væsentligt overstige indtægterne fra ejerafgiften/indeståendet. Derudover har bestyrelsen mistanke om at der i gavllejlighederne er en tendens til at der opstår fugt som kræver handling. Vi har således i 2023 haft en renovering af 2 gavllejligheder pga. skimmelsvamp som kostede mere end 400.000. Der er flere henvendelser om lignende som sandsynligvis kræver handling.

Ejerafgiften er indtil sidste års stigning på 5 %, ikke reguleret i mere end 10 år. På baggrund af de mange renoveringsopgaver vi kan se frem til i de kommende år, stiller bestyrelsen igen i år forslag om, at der vedtages en stigning på 5 %. Og det stopper formentligt ikke med det!

Vi har en del af foreningens formue på en aftalekonto, hvor pengene er bundet i 5 måneder ad gangen, med en større rente til følge. Vi har haft en renteindtægt på knap 100.000 kroner mere end uden en aftalekonto.

Det var internt i bestyrelsen aftalt, at vi i 2023 skulle gennemgå vores bankforretninger og vurdere om vi eventuelt skulle skifte bank. Processen er dog udskudt til efter vi kender økonomien vedrørende altanprojektet og faldstammeprojektet så eventuelle lån kan indgå i udbudsmaterialet til udvalgte banker. Opgaven søges således løst 2024.

Der henvises desuden til regnskab 2023.

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.

Vedligeholdelsesplanen er gennemarbejdet og der er foretaget en prioritering.

Altaner i blok 1 & 2 er i så dårlig stand, at de skal udskiftes. Projektet er i gang.

Afløb og vandinstallation er i dårlig stand i næsten alle blokke. I de lave sidebygninger i blok 2-4 er i

tilstanden dog middel. Faldstammer skal renoveres, og brugsvandssystemet anbefales udskiftet.

Øvrige punkter i planen vil blive prioriteret i de kommende år.

Vi har sagt ja til et tilbud på en digital vedligeholdelsesplan, som giver et dokumenteret overblik over ejendommens tilstand. Det kan give os overblik over planlagte vedligeholdelse- og forbedringsprojekter over en 15 årig periode. Desuden får vi bedre overblik over økonomien til disse projekter.

Desuden vil projekterne i planen blive vurderet efter hvilken effekt de vil have på ejendommens energimærke.

Altanprojektet

Efter en lang periode med at tilpasse projektet til den afsatte økonomi er vi endelig kommet i mål. Vi har indgået entrepris kontrakt med firmaet Balco A/S. Der er også blevet udarbejdet en overordnet tidsplan for udførelsen. Der er afholdt spørgetime hos Anne Thomsen for de berørte beboere med deltagelse af rådgiver og entreprenør. Mødet blev besøgt af ca 30 beboere og vi håber, at det har resulteret i overblik over den kommende periode. Det forventes at byggeperioden vil strække sig 2024 ud.

Faldstammeprojekt

Vi har fået tilbud fra 4 firmaer, som tilbyder relining og strømpeforing. Vi har fået gennemgået tilbud sammen med rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt. I de næste måneder er der en udvælgelsesproces blandt 3 af de 4 firmaer og der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2024 så projektet kan godkendes af generalforsamlingen. Projektet opstartes fysisk i 2025.

Haveudvalget indsats

Der er lavet en lille æblelund bag blok 4.

Også bag blok 4 er der fældet to træer for at give mere lys til de små haver. De to fældede træer og det vindfældede træ er blevet afgrenet og af grenene er der på en arbejdsdag med 20 fremmødte medlemmer lavet et kvashegn til glæde for insekter, pindsvin, tudser m.m. De to af stammerne bliver liggende som legeredskaber og til glæde for insekter og lignende, efterhånden som det falder hen. Den sidste stamme er savet til stykker, som på arbejdsdagen er gravet ned i jorden, så man kan gå/hoppe fra stub til stub - Tag børn og børnebørn med derned.

Beboer/haveudvalget/varmemester anbefalede bestyrelsen at få fældet to popler mellem blok 8 og garagerne til blok 7. Den ene poppel var syg af råd og den anden ville forventeligt også gå til inden for en kort årrække pga. alder. I stedet er der plantet kirsebær og lavet en række buske, der minder om de øvrige buske, der slynger sig på vores græsplæner.

Desuden har haveudvalget fået udvidet vores arealer med "vild med vilje" på ulige side i løbet af 2023. Det samme vil blive udført på lige side i 2024.

Udsivning af vand fra arealet bag blok 7

Vi har desværre oplevet, at der fra vores nedsivningsområde mellem blok 7 og Dalstrøget sev vand ud over fortovet. Dette gav til tider spejlglatte fortove. Problemet er løst ved at grave et drænrør ned langs fortovet, hvilket har virket.

Elbil-ladestandere

Vi er nu, i skrivende stund oppe på 23 tilmeldte elbiler, hvilket er som budgetteret, da forslaget blev fremlagt for 2 år siden. Emil har styret det administrative og hjulpet nye elbilejere med tilmelding og opstart. Emil er fraflyttet ejerforeningen (Stort tak til Emil). Vi leder derfor efter nogen der kan overtage funktionen.

Bygningsændringer i lejligheder

Vi modtager løbende forespørgsler på ændringer af bærende vægge, rørarbejde og andre fælles andele og forsøger at behandle dem løbende og efter bedste evne - og vi lærer fortsat nye ting i den proces. Som noget nyt har vi etableret kontakt med en bygningskonstruktør hos ATA Rådgivning ApS, som hjælper os med at gennemlæse ansøgninger, inden vi godkender bygningsændringer, som kræver bestyrelsens godkendelse. Dermed er det vores håb at vi ikke, ved et uheld, kommer til at godkende projekter som er til skade for bygningen. Samtidig får vi stillet de rette spørgsmål og bliver selv klogere i processen.

Derfor vil flere af jer opleve at processen kan tage lidt længere tid før vi kan give en godkendelse, men samtidig mener vi at det er til gavn for alle at vi får bedre "sikkerhed" for de beslutninger og godkendelser som der gives. Det skal naturligvis understreges, at en godkendelse af et projekt ikke betyder, at dem der foretager ændringer til bygningen og fælles andele er fritstillet for ansvar for eventuelle følgeskader.

En af de nye tiltag er, at vi som udgangspunkt altid vil bede om at der bliver foretaget en visuel inspektion af oven- og underliggende lejligheder i forbindelse med ændringer af bærende vægge, for at sikre at man agerer på faktiske forhold i hele bygningen.

Yderligere informationer om hvad man skal forholde sig til ved bygningsændringer kan findes i den eksisterende "Detaljeret vejledning vedr. istandsættelse og ombygninger" under "Praktisk information" på hjemmesiden, og vi forventer, at alle der ønsker at foretage ændringer, vil konsultere denne og evt. bestyrelsen ved spørgsmål mm. Vi regner med at foretage justeringer til vejledningen på baggrund af vores erfaringer og input fra rådgiver inden for en overskuelig periode.

Ændring af procedure ved udskiftning af hoveddør til sikkerhedsdør

Der vil blive ændret i "Detaljeret vejledning vedr. istandsættelse og ombygninger" således at bestyrelsen ikke længere skal godkende udskiftning af entrédøre. Nye døre skal naturligvis stadig overholde brandkravene og ligne øvrige/eksisterende døre i opgangen.

Affaldsgruppen

Affaldsgruppen har udarbejdet forslag til affaldsøer, som vil blive fremlagt på generalforsamlingen.

Udvidelse af vaskeri

Vi har fået udvidet med en vaskemaskine i vaskeriet. Det betyder at der nu næsten altid er muligt at reservere en tid i indeværende uge, og ofte også, at få en "chancetid" fordi der nu, som udgangspunkt, oftest er ledige tider i løbet af en dag.

Sankt Hans

Bestyrelsen synes det har været en stor succes med at holde fælles Sankt Hans Aften i 2023. Det vil igen i 2024 blive afholdt på den store græsplæne bag ved storskraldsrummet på lige side. Vi vil forsøge os med at der også bliver et børnebål til snobrød.

Vi har talt om at der bliver et salg af øl og vand.

Bestyrelsen kan godt bruge en eller to hjælpere. Meld dig gerne til Susanne via bestyrelsen@nordremunkegaard.dk.

Tøjcontainer

Bestyrelsen har besluttet at vi ville gøre brug af en tøjcontainer fra Røde Kors. Den var først opsat ved storskraldsrummet, men chaufføren havde besvær med at tømme containeren, så vi fandt et bedre sted for chaufføren. Den står nu for enden af blok 5 hvor chaufføren har meget bedre forhold.

APV for gårdmændene

Ejendomsfunktionærerne har udfyldt APV-standardtjeklister, og på baggrund af besvarelserne blev 4 indsatsområder udpeget:

- 1. Arbejdsstillinger, Træk & skub, Tunge løft, Overbelastning** – Det er besluttet at sække med vintersalt skal indkøbes i 10 i stedet for 20 kg-sække. Der er indkøbt sækkevogn til intern transport af sæbedunke til vaskeriet. Opbevaring af haveredskaber skal undersøges med henblik på reduktion af risiko for uheld. Gårdmændene skal ikke længere tilbyde at bære vaskemaskiner, køleskabe og komfurer ned for beboere.
- 2. Fald & snublen** – Kældertrapper er nogle steder nedbrudt med fare for at træde forkert til følge (for både beboere og medarbejdere). Der er bestilt murer til at renovere trapperne.
- 3. Ulykker med værktøj mv, Farlige stoffer** – Som følge af tidspres kan der opstå farlige situationer. Det er italesat, at alle aktiviteter, uanset tidspres, skal udføres i passende tempo.
- 4. Vold og trusler** – Da APV-skemaet blev udfyldt, var følelsen af ubehagelig sprogbrug fra beboere noget, der forekom til tider. Det er overfor medarbejderne understreget, at hvis de oplever optræk til lignende, skal de henvise til bestyrelsen. Der har ikke været væsentlige episoder i længere tid.

Ændring af ordensregler

Den valgte bestyrelse har afholdt en temadag primært med ordensregler som emne. Anledningen var, at en del af de regler der står i ordensreglerne ikke længere er relevante eller direkte forkerte. Det gælder i høj grad vedrørende affald.

Presset på parkeringspladserne er også blevet større, da der generelt er kommet flere biler til. Der foreslås derfor restriktioner på primært gul-pladebiler og mulighed for lovligt at parkere foran egen garage, der hvor pladsen tillader det.

En række andre regler foreslås ændret. Det samlede forslag er fremsendt som forslag til beslutning fra bestyrelsen.

Vinterbekæmpelse

Vinteren 2023/2024 har til tider været udfordrende for gårdmændene. Undervejs er der justeret på måden, der vinterbekæmpes, og der er indkøbt en ny saltspreder, da det viste sig at den gamle var nedslidt.

Særligt én glatføre-episode gav store problemer: Der var præventivt saltet inden gårdmændene gik hjem, men megen regn skyllede saltet væk og den efterfølgende meget våde tøsne lagde sig centimeter tykt, og ved den efterfølgende frost gav det problemer i dagene derefter. Episoden har gjort os klogere. Vinteren blev også præget af mange perioder med skift i regn, frost og tøj, som har afstedkommet en del læring for gårdmænd (og bestyrelse). Vi er formentlig ikke færdige med at justere.

Ad hoc-opgaver

Derudover har bestyrelsen i gennem året løst løbende indkomne opgaver og ”projekter”.

81, 2 lejligheder med skimmelsvamp er renoveret.

Træer til fare foran blok 8 er fældet – foranlediget af beboere/gårdmænd/haveudvalg.

Der er gennemført udskiftning af lamper i opgange, så vi har fået et bedre lys. Lamperne er med individuelle bevægelsessensorer, så der også bliver en væsentlig energibesparelse.

Bestyrelsen har på opfordring besluttet, at der skal etableres flere/bedre cykelstativer allerede i

2022/2023. Desværre har vi ikke nået det, men det er meningen at projektet skal køre i 2024/2025. Bestyrelsen opfordrer på generalforsamlingen medlemmer til at melde sig til en arbejdsgruppe, der finder egnede cykelstativer og egnede placeringer af disse.

Affaldsgruppen har udarbejdet forslag til affaldsøer, så vi slipper for containere, der blæser rundt, når det blæser kraftigt. Forslaget vil blive behandlet på generalforsamlingen.

I 2022 var der en del episoder med unge, der tog ophold på vores fællesarealer og opførte sig på en måde, der skabte utryghed blandt nogle medlemmer. Bestyrelsen var i kontakt med SSP, som har brugt tid på at dæmpe aktiviteterne. Desuden har bestyrelsen ved flere lejligheder taget kontakt til de unge og snakket med dem om, at deres opførsel havde en skræmmende effekt på beboerne. Om det er det ene eller det andet, der har virket, ved vi ikke, men der har været væsentlig færre tilfælde i sommeren 2023 end i 2022.

I øvrigt fortsætter samarbejdet med SSP når det er relevant.

Bestyrelsen oplever stadig, at nogle medlemmer tror, at Facebooksiden "E/F Nordre Munkegård" er en officiel side for bestyrelsen. Dette er ikke tilfældet og derfor kan siden ikke bruges til beskeder til bestyrelsen.

Hvis man vil henvende sig til bestyrelsen, skal man skrive til bestyrelsen@nordremunkegaard.dk.

Gårdmænd

Vi har desværre måtte afskedige Mette efter længere tids sygdom. Vi har ikke ansat en ny efter Mette, men vil forsøge at bruge afløser/sommerfugl alt efter sæson/arbejdspres. Thomas har siden december været hos os på næsten fuld tid pga. det efterslæb der var efter Mettes lange fravær. Indkaldelse af afløser når der er behov vil indtil videre blive brugt. Ordningen vil løbende blive evalueret af bestyrelsen.

Der er således en ejendomsfunktionær/gårdmand (Bendt) og til tider en afløser. Varmemesteren (Jørgen) supplerer gårdmandsarbejdet, men bruger også en del tid på kontoret. Varmemesterens arbejdsopgaver er bl.a. inspektion af fejl/mangler indmeldt af beboere, indhentning af tilbud og styring af håndværkere, ledelse af gårdmænd. Besvarelse af spørgsmål fra beboere og bestyrelse. På kontoret har vi desuden en kontorassistent (Susanne) der hjælper med administrativt arbejde 6-8 timer pr. uge.

Som nævnt tidligere holder formanden ugentlige møder med ejerforeningens medarbejdere, hvor forskellige problemstillinger og konkrete problemer og løsninger på disse drøftes og besluttes som en del af den daglige drift.

Gårdmændenes arbejdsopgaver gennemgås årligt og revideres sammen med bestyrelsen.

Gårdmænd bruger (desværre stadig) meget tid på affald generelt. Langt de fleste beboere kan sagtens finde ud af at kildesortere deres affald og lægge det i de rigtige containere. De få, der ikke sorterer og/eller lægger 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.

M
v
h
.

B
e
s
t
y
r
e