

# Nyhedsbrev

Her følger seneste info fra bestyrelsen.

## Nyhedsbreve

Bestyrelsen har modtaget flere henvendelser omkring nyhedsbreve. I bestyrelsen er vi enige om at der skal udsendes nyhedsbreve, når der er væsentligt nyt der skal formidles ud til beboerne. Det er indtil nu sket hver 2. – 3. måned. Man skal ikke opfatte det som et referat fra bestyrelsesmøderne, for der er flere punkter til et møde, som ikke skrives i nyhedsbreve. Man skal læse disse nyhedsbreve som hvad der sker i foreningen, og hvad der arbejdes på. Det der er nævnt i vedtægterne omkring referater er et internt dokument, mens et nyhedsbrev kommer ud til alle beboere og andre der finder vej til hjemmesiden. For nogle emner omhandler om enkelte beboere, som man ikke kan skrive åbent om. Desuden så har nogle punkter det med at ændre sig, og her vurderer bestyrelsen at det giver mening at få afklaret alle aspekter inden der skrives noget ud. Hvis man har spørgsmål omkring en status, så kan man altid skrive til bestyrelsen. Det er der flere, der har gjort, for at få afklaret nogle emner, som ikke var helt klarlagt eller havde ændret sig.

## Ansættelse

Der er i februar blevet ansat en timeansat (6 timer om ugen) til varmekontoret. Hun hedder Susanne. Hun skal hjælpe med administration og besvare henvendelser, ved behov. Susanne er primært på kontoret onsdage og fredage.

Der har ophobet sig en del sager siden foreningen gik ned på 3 ansatte, og bestyrelsen og de ansatte regner med at hængepartierne nu kan blive indhentet.

## Kontakt til bestyrelsen

Bestyrelsen e-mail er: [bestyrelsen@nordremunkegaard.dk](mailto:bestyrelsen@nordremunkegaard.dk). Hvis man ikke har en e-mail, kan man lægge sin henvendelse hos Varmemesteren, der vil give den videre. Der vil enten blive svaret på bestyrelsens vegne af de enkelte bestyrelsesmedlemmer, eller, såfremt det er en henvendelse rettet til den samlede bestyrelse, må man forvente at få svar på sin henvendelse efter førstkommende bestyrelsesmøde. Kritiske henvendelser vil blive besvaret hurtigere og efter det pågældende behov.

Generelt skal alle spørgsmål vedrørende det der står på ens opkrævning, lejekontrakter, referater fra generalforsamlinger m.m. rettes til administrator.

Henvendelser der vedrører bygninger, fejl og mangler m.m. henvises der til [kontor@nordremunkegaard.dk](mailto:kontor@nordremunkegaard.dk), da de ansatte varetager den daglige drift.

Som meldt ud helt fra facebookgruppens oprettelse, så vil bestyrelsen ikke føre dialog på denne. Det har også vist sig, at flertallet af beboerne ikke bruger eller er med i facebookgruppen. Derved vil alle ikke kunne deltage og vide hvad der foregår. Hvis man har spørgsmål, så er man velkommen til at henvende sig direkte til bestyrelsen eller administrator, hvis man vil have afklaret noget.

## Vedtægtsændringer og den ekstraordinære generalforsamling

Bestyrelsen har set at man ikke kan vente med at få svar på sine tanker og derfor skriver i facebook-gruppen omkring diverse punkter og forslag. Hvis man har spørgsmål, så er man velkommen til at kontakte bestyrelsen eller administrator, så kan nogle ting måske blive afklaret på forhånd.

Grunden til at vedtægtsændringerne tages på en ekstraordinær generalforsamling og ikke på den ordinære er at den ordinære i forvejen kan vare over 3 timer, hvor der er fokus på andre ting. Så det er simpelthen for at respektere de ejere, som har en tidlig arbejdsdag næste dag. Den nye bestyrelse fik overdraget opgaven i efteråret 2021 efter generalforsamlingen og her 7 måneder efter afholdes ekstraordinær generalforsamling hvor de nye vedtægter kommer til afstemning. Bestyrelsen har ikke indkaldt til en efterfølgende generalforsamling, da det ville kræve at bestyrelsen kendte afstemningen vedrørende vedtægterne på forhånd, så vi må som alle andre afvente resultatet.

Bestyrelsen håber at mange dukker op eller afgiver en fuldmagt med deres stemme.

Fuldmagter kan afleveres hos varmemester eller sendes til administrator inden kl. 12.00 på dagen.

Som det er nævnt, så har bestyrelsen videreført alle de forslag som blev udarbejdet af arbejdsgruppen. Arbejdsgruppen bestod af beboere og enkelte daværende bestyrelsesmedlemmer. I sammenligningsdokumentet kan man se de forslag de lavede og bestyrelsens/advokatens kommentarer, såsom hvis deres forslag er blevet modificeret, eller de allerede er dækket af normalvedtægterne eller om det lovgivningsmæssigt ikke holder. Der er også enkelte, der også står nævnt i husorden, men er videreført i særvedtægterne, da de er meget restriktive for den enkelte ejer, f.eks. at man ikke må bruge ukrudtsmidler i haverne/på plænen.

Det eneste nye bestyrelsen, med sparring fra advokaten, har taget med er tinglysning af havestykkerne:

- Grunden til at det foreslås at havestykkerne til stuelejlighederne (blok 1-8) nu bliver tinglyst, er at der har været nogle sager, hvor nogle har taget af naboens havestykke og dermed "solgt" videre til den nye ejer af lejligheden, som om det var deres have og at den tilhører lejligheden. Ejendomsmæglerne kommer nemt til at skrive at der hører et havestykke med til stuelejlighederne, som egentlig er foreningens ejendom. Dette giver masse unødigt arbejde, og kan blive en bekostelig affære, hvis foreningen vælger at køre en sag f.eks. for at få flyttet en hæk 1 m. Så er det bedre at tinglyse sådan nogle ting, for dem skal ejendomsmægleren nævne og fremlægge ved et salg.

Mange glemmer også at foreningen kan fjerne brugsretten til haverne. Ved at tinglyse størrelserne, hvor de hører til, og derved at indføre en decideret lejeperiode, gør at foreningen ikke bare kan opsig haverne og inddrage dem. Dette må siges at være en bedre ordening end det nuværende. Dette giver en stor fordel for stuelejlighederne, da man nu rent faktisk kan overdrage havestykket til lejligheden, hvor der er defineret en lejeperiode, der har et opsigelsesvarsel på 30 år.

## **Kontaktinformation mellem foreningen/administrator og beboerne**

Da de nye normalvedtægter giver mulighed for at kun sende elektronisk korrespondance ud til foreningens medlemmer, kan det ske at Generalforsamlingen i maj i år, bliver den sidste, hvor man kan få indkaldelsen på skrift uden et gebyr. Denne regel gælder ikke de som er fritaget for elektronisk post, så de ejere vil stadig få den tilsendt i som fysisk form.

Bestyrelsen opfordrer derfor de som endnu ikke har indsendt deres e-mail til administrator, om at gøre dette, hvis man i fremtiden, ønsker at få indkaldelser og andet information tilsendt uden mod et gebyr.

## **Ting og sager på svalegange og i opgange**

Bestyrelsen opfordrer alle til at tage et kig på deres svalegange og i opgange, for ting og sager man muligvis har sat udenfor sin dør og holde det pænt og ryddeligt. Husk at svalegange og trapper er flugtveje, og disse må derved ikke blokeres. Dørmatte kan accepteres at have liggende.

## **Altan renovering / reparationer blok 1-8**

Rådgiver og bestyrelsen har holdt møder for at komme videre i sagen, og efter rådgiver har haft kontakt til kommunen så vil der ikke komme lokalplan. Dette gør processen hurtigere, da der nu arbejdes med lave skitseforslag til de 3 typer af blokke det drejer sig om. Der har været noget tidligere forvirring med hvilke løsningsforslag der arbejdes med og de følger her:

- De nuværende altaner renoveres kun, og vil forblive som de er.
- Altanerne udvides
- Altanerne udvides og inddækkes

Og inden man løber til tasterne, for at nævne at man ikke vil betale for andres udvidelse, så skal man huske at i de nye normalvedtægter, så vil kun de der får en fordel skulle betale. I de prisoverslag der bliver udarbejdet, vil blive vist hvad en renovering koster for foreningen, og så den ekstra omkostning ved en potentiel udvidelse, som skulle bekostes af de der har altaner, der skal udvides.

Da de ordinære generalforsamlinger ofte tager meget lang tid, så overvejer bestyrelsen at lave et beboermøde, hvor man kan møde rådgiver og høre mere om disse.

## **Udluftning**

Bestyrelsen synes at dette er nævnt et udtal af gange de sidste mange år. Men husk at få luftet ud og ikke sætte store møbler op af ydervæggene uden ventilation bag. For bestyrelsen har nu set nogle sager, som handler mere om brugsvaner end decideret bygningsfejl.

## **Elbiler**

Elbilgruppen mødes jævnligt og er i gang med at indhente tilbud fra mindst 2 udbydere så vi kan få overblik over økonomi og muligheder.

Der arbejdes med 2 modeller. En med en af de etablerede ladestanderudbydere (Clever eller e-on) og en model hvor vi selv ejer ladestanderne. For begge løsninger vil der være en indtægt fra salg af strøm som kan tilbagebetale investeringen med.

Lige nu så arbejdes der med 1 ladestander med hver 2 udtag ved hver blok der har p-pladser. Placeringen af ladestanderne bliver i høj grad dikteret af placeringen af elskabene da omfanget af gravearbejde har betydning for udgifterne til etableringen. Der vil blive stillet konkrete forslag til afstemning på på generalforsamlingen i maj.

## **Generalforsamlingen**

Der er planlagt at den ordinære generalforsamling afholdes d. 17. maj på Munkegårdsskolen. Bestyrelsen er derved i gang med at gå regnskab og budget igennem. Man kan allerede nu sende forslag til bestyrelsen.

## **Bestyrelsesmedlem og suppleanter**

Der har tidligere været udmeldt at der ville være et punkt omkring suppleanter til den ekstraordinære generalforsamling, men da denne ligger så tæt på den ordinære i maj, så blev dette punkt ikke taget med. Hvis man vil høre hvordan det er at være med i bestyrelsen og hvordan arbejdsgangene nu har ændret sig, så er man velkommen til at tage direkte kontakt til et medlem eller sende en e-mail til bestyrelsen.

## **Leje af kælderrum**

Der kommer jævnligt frie kælderrum, som man kan leje i foreningen og de findes i størrelserne 3-36 m<sup>2</sup>, og lejen er årligt 300 kr/m<sup>2</sup>. Hvis man vil skrive sig på ventelisten, så kan man henvende sig til administrator, som nu har opgaven, der er uden omkostning for foreningen. Kælderrummene kan kun lejes af beboerne i foreningen og opsiges ved fraflytning.

*med venlig hilsen*

*Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård*

[bestyrelsen@nordremunkegaard.dk](mailto:bestyrelsen@nordremunkegaard.dk)