

# Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt bestyrelsesmøde den 25. november 2019. Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

## Ny administrator

Den nye administrator har nu helt overtaget administrationen af ejerforeningen. Alle ejere skulle have modtaget et velkomstbrev med praktiske oplysninger pr. 19. november. Overførslen af data er sket digitalt og medfører ikke ændringer i eksisterende tilmeldinger til betalingservice / BBS /Nets.

Det er bestyrelsens opfattelse, at samarbejdet med den nye administrator fungerer tilfredsstillende<sup>+</sup>.

## Affaldsøerne

Bestyrelsen har modtaget to tilbud på udvidelse og indhegning af områderne for placering af affaldscontainere. Det drejer sig om 7 områder ved nr. 125, 81, 101 samt 94, 112, 74 og 60. De tilbudte priser ligger omkring 230.000-260.000 ex. moms. Da udgiften til indhegning andrager mere end halvdelen arbejdes der videre på en løsning uden indhegning, men med en simplere indramning, der forhindrer containerne i at blæse væk.

## Cykelparkering

De to cykelstativer ved blok 3 og 4 er i brug. Bestyrelsen vil i februar evaluere med henblik på at opstille flere.

## Haveudvalg

Haveudvalget holdt sit første møde den 17. november. Der er p.t. ikke modtaget oplysninger om medlemmer eller aktiviteter.

## Vedtægtsændringer

Det blev aftalt, at formanden, næstformand samt administrator sammenholder forslagene fra generalforsamlingen og Jørgen Knutsons indlæg med andre ønskværdige ændringer af vedtægterne til fremlæggelse på et senere tidspunkt med henblik på forelæggelse på en (ekstraordinær) generalforsamling.

## Mangelsudbedring / Tage

I forbindelse med opstået fugt i en af de øverste gavllejligheder, blev tagkonstruktionens udførelse og virke kontrolleret af ejerforeningens bygningsrådgiver samt håndværker. Dette viste desværre at fugten opstod på grund af mangelfuld udførelse af sternafdækning/hjørnesamling over lejligheden. Bestyrelsen har iværksat en kontrol for at afklare om det er "en enlig svale" eller et generelt problem der evt. senere vil kunne give fugtproblemer andre steder i bebyggelsen.

## Kælderrum til udlejning

De overleverede data angående kælderrum til udlejning stemmer tilsyneladende ikke overens med hvilke rum der forventedes ledige. Der forestår et mindre udredningsarbejde, før evt. ledige rum kan genudlejes.

## Andre emner

### ***YouSee (afmelding af grundpakken)***

Det er i dag muligt at framelde sig for grundpakken, som p.t. betales over fællesudgifterne. Grundpakken koster ca. 437.- per kvartal per lejlighed. Det er gratis at afmelde sig; men det koster 500.- at tilmelde sig igen.

Da grundpakken ikke fremadrettet vil være noget alle beboere abonnerer på, bør den ikke længere betales over fællesudgifterne, men i stedet faktureres direkte til de som abonnerer.

### ***Juleferie***

Jul, og for nogle, juleferie står for døren.

Varmemesterkontoret vil fungere som vanligt. Lukket lørdag, søndag og på helligdage.

Administrator holder julelukket fra d. 23/12 til d. 2/01, begge dage incl.

### ***Varmeregnskab***

Ejerforeningen har igennem mange år opkrævet aconto varme så det ca. dækkede varmeudgiften. P.t. ca. 75 kr/m<sup>2</sup>. Hvert år, når varmeregnskabet var godkendt, resterede der så at ekstraopkræve ~320.000.- og refundere ~350.000.

For at undgå at ejerforeningen fungerer som 'bank', er det aftalt med administrator, at vi fremover regulerer den enkeltes acontobetaling ud fra sidste års forbrug.

Dette betyder, at acontobetalingen for år 2020 reguleres op eller ned, hvis forbruget afviger for meget fra acontobetalingen. Afhængig af hvornår 2019 regnskabet godkendes, vil det blive april eller juli terminen, det sker fra.

Administrator har lovet, at de som gerne vil betale for meget (ferieopsparing?) kan lave en aftale derom.

### ***Tyverier***

Der har igen været indbrud i en lejlighed. Denne gang gennem en ikke aflåst altandør i stuen i en af de høje blokke.

Bestyrelsen overvejer om der er nogen tiltag vi kan iværksætte. Eksempelvis overvågningskameraer, mindre hækhøjde omkring haverne o. lign.

### ***Dørtelefoni***

Bestyrelsen har bedt et par udbydere af denne service om at komme med et prisoverslag på etablering af dørtelefoni ved alle lejligheder.

### **Kontrol af isolering omkring vinduer**

Kontrol af tæthed og isolering omkring vinduer er foretaget, hvor beboere har klaget. Der er blevet efterisoleret, hvor isoleringen var mangelfuld.

### **Elevatorer**

Der er blevet indgået aftale med CJ Elevator i Søborg, som fremover vil være ansvarlig for vedligehold og afhjælpning af driftsproblemer. Grundet opsigelsesvarsel starter CJ Elevator først fra 1. februar 2020.

### **Rente på indestående i Bank**

Administrator informerede om at Den Danske Bank fremadrettet vil kræve 0.5% i rente af ejerforeningens indestående. Bestyrelsen overvejer om der er behov for at fremskynde nogle aktiviteter frem for at betale rente af egne penge.

### **Ny Revisor**

Administrator havde forespurgt til 3 revisorer og fået 2 tilbud tilbage.

Det ene var fra den nuværende revisor, BDO/Kim Sørensen, og lød på kr. 52.500,00 ex. moms. Det andet var fra Revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg og lød på kr. 35.000,00 ex. moms. Det blev aftalt at administrator kontakter tidligere revisor Jens Haugbyrd, som nu er hos Grant Thornton Revisionsfirm.

### **Vejledning mht. renovering af lejlighed**

Det sker lejlighedsvis at nye ejere (og måske en enkelt eksisterende) igangsætter renoveringsarbejder, som er i strid med gældende regler. Og her må vi beklageligvis erkende, at det ikke er nemt for en ny ejer at få et samlet overblik.

En ny "må - må-ikke" oversigt er under udarbejdelse.

Der er stadig problemer, når ejere anvender egne håndværkere, som ikke retablerer fællesinstallationernes virke ved arbejdets afslutning. Det er ikke sjovt at mangle opvarmning eller brugsvand.

Det er beboerens ansvar at deres håndværker adviserer varmemesteren og efterfylder / udlufter systemer efter arbejdets afslutning.

### **Byggetilladelse**

Der er kommet et nyt bygningsreglement i 2018, og den sidste overgangsordning udløber pr. 31/12-2019.

Fremadrettet skal man, hvis man ønsker at ændre på de bærende vægge (fjerne / lave døråbning eller lave hul ud til køkken), have en byggetilladelse fra myndighederne, og der skal benyttes en certificeret statiker.

*Med ønsket om en god Jul og et godt Nytår  
Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård*