

# Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt bestyrelsesmøde den 13. januar 2020. Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

## Affaldsøerne

Bestyrelsen har besluttet at udvide flisearealerne ved 7 områder for affaldscontainere (ved nr. 125, 81, 101 samt 94, 112, 74 og 60).

Der laves ikke hegn omkring områderne.

## Cykelparkering

Fortsat i prøveperiode. Bestyrelsen vil i februar evaluere med henblik på at opstille flere.

## Cykelindsamling

Det er igen blevet tid til at rydde op i herreløse/uønskede cykler, barnevogne, løbehjul m.m., som ikke er opbevaret i pulterrummene. Selve indsamlingen vil ske først i marts.

Proceduren er som tidligere

1. Der uddeles manilla-mærker til beboerne. Mærkerne påføres identifikation (navn og adresse) og påsættes de effekter, der ikke må bortskaffes. Dette vil ske 2 uger før den egentlige indsamling. Der kan allerede nu afhentes manilla-mærker hos varmemesteren, hvis man ikke er hjemme de sidste uger inden indsamlingen eller har brug for mere end 2 mærker.
2. Cykler m.m. uden manilla-mærker indsamles og samles på arealet bag blok 4 mod Genvej.
3. Efter yderligere et par uger bortskaffes det indsamlede.

## Elevatorer i de høje blokke

Per 1. februar overgik kontrakten med at servicere elevatorerne til firmaet CJ Elevator Aps. Firmaets teknikere har allerede været på banen og opdateret informationen i elevatorerne og rettet numrene nødtelefonerne ringer til. Nummeret er 39 56 58 62.

## Haveudvalg

Der er intet nyt.

Afventer fortsat en tilbagemelding fra haveudvalget (medlemmer/aktiviteter).

## Vedtægtsændringer

Formanden, næstformand samt administrator arbejder på forslagene fra generalforsamlingen. Forventer i februar at afstemme med forslagsstillerne fra generalforsamlingen i håbet om at kunne enes om en enkelt eller 2 to vedtægtsforslag som kan blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling.

## Mangelsudbedring / Tage / Vinduer

Som omtalt i sidste nyhedsbrev blev der iværksat en kontrol af vindues og tagkonstruktionerne ved de øverste gavllejligheder.

Der blev desværre konstateret mangler ved 8-9 tage og en del vinduer.

Der har været afholdt et møde med ejerforeningens rådgiver på renoveringsprojektet, hvor vi informerede om de fundne fejl. Der er endnu ikke modtaget noget svar fra rådgiveren (Friborg Lassen).

Det er desværre således, at der allerede har været afholdt 5-års gennemgang og eventuelle krav er med stor sandsynlighed forældede.

Ejerforeningen har afsluttet første runde af udbedringer, hvor der blev fundet manglende isolering omkring vinduerne, og håber at det har forbedret indeklimaet hos de berørte. Eventuelle yderligere beboerklager vil blive samlet i klumper, da det er relativt dyrt at leje lift for en enkelt lejligheds skyld.

## Kælderrum til udlejning

Der er nu kommet styr på hvilke udlejningskælderrum, der er i brug og hvilke der er ledige.

Der er i skrivende stund to ledige rum i blok 1 (ikke tidligere udlejet), som er ved at blive klargjort til udlejning. Det ene er på ca. 10 m<sup>2</sup> og det andet på ca. 21 m<sup>2</sup>. Derudover er der ingen ledige rum.

I forbindelse med gennemgangen af kælderrummene kom følgende for dagen:

Antal udlejningskælderrum	65
Antal ledige rum (incl. ovennævnte)	2
Antal rum lejet af udefrakommende (bor ikke i bebyggelsen)	5
Antal rum med manglende prisregulering	13

Det viste sig også at:

- ♦ der er en del beboere som har mere end ét rum (et par har endda 3 lejerum).
- ♦ der findes ikke nogen officiel venteliste eller regler for at blive skrevet op.

Bestyrelsen/administrator modtager jævnligt forespørgsler angående ledige kælderrum og vil derfor formulere nogle regler og en formel venteliste<sup>1</sup>. Indtil dette er på plads (efter bestyrelsesmødet i februar) er ventelisten suspenderet.

Ved gennemgange viste det sig også at der er meget stor forskel på lejeprisen de enkelte betaler og administrator vil derfor varsle lejeforhøjelse, hvor der ikke betales den korrekte pris (300 kr/m<sup>2</sup> årligt)

<sup>1</sup> Det overvejes om eksterne lejere skal opsiges, når der er beboere, der ikke kan få et kælderrum. Det påregnes også fremadrettet at begrænse, så der højst kan disponeres over 1 lejerum/lejlighed (dvs. eksisterende opsiges ikke)

## Forsikringsdækning

Administrator har checket ejerforeningens forsikringer.

Vores eksisterende forsikring indeholder desværre ikke retshjælp.

Retshjælpsdækning kan opnås for ca. kr. 15.000,00 pr. år i merpræmie. Der var enighed om at sætte dette i værk.

Ejerforeningen har p.t. ikke en forsikring for bestyrelsesansvar og det vil også blive undersøgt hvad udgiften hertil vil være.

## Små haver

De små haver vil fremover blive udlejet for 150.- årligt. Der vil som vanligt blive givet besked på opslagstavlerne, når det er tid til at lade sig skrive op.

## Brand i blok 9

Formanden oplyste, at der havde været brand i blok 9 (fra et komfur).

Der vil blive indhentet tilbud på røgalarmer til kældre og opgange.

## Aflåsning af adgangslemme til lofterne

Der har været uautoriserede adgang til installationerne på lofterne. Der er derfor igangsat montering af beslag og aflåsning af loftlemmene, så adgang kun kan opnås efter forudgående aftale med varmemesteren.

## Andre emner

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

Da flere og flere nu framelder sig grundpakken fra YouSee har bestyrelsen besluttet at grundpakken ikke længere bliver betalt over fællesudgifterne. De som ikke har frmeldt sig hos administrator vil blive opkrævet grundpakkens pris (432.- pr. kvartal) sammen med fællesudgifter og aconto-varme. Dette forventes at kunne træde i kraft fra juli kvartal.

Hvis fællesudgifterne skulle nedsættes tilsvarende ville det betyde at fællesudgifterne skulle nedsættes med 22,26 kr/m<sup>2</sup> eller 6.18%. Bestyrelsen vil fortsat budgettere med at fastholde fællesudgifterne på 300 kr/m<sup>2</sup> fremfor at nedsætte til 278,74 kr/m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Vedligeholdelsesplanen, som der arbejdes på, vil næppe kunne implementeres uden at hæve fællesudgifterne.

---

<sup>2</sup> Beløbene i denne paragraf er rettet.

### **Hundehold**

Der er sket en ændring i praksis angående hundehold. Der er ikke ændret i reglerne, så det er stadig kun tilladt at holde 1 hund - og kun forudsat at der er udstedt hundetegn' til den.

Registrering af hunden foregår fremover hos varmemesteren, hvor også 'hundetegnet' udleveres.

Ved registrering skal man oplyse om navn, adresse samt også hundens race, farve og navn.

**Bemærk!** Beboere, der allerede har registreret deres hund hos den tidligere administrator, skal lave en ny registrering hos varmemesteren.

Der opkræves 350.- årligt for at have hund. Beløbet opkræves sammen med fællesudgifterne.

### **Varmeregnskab**

Varmeregnskabsåret er omme. Gentofte Fjernvarme har tilkendegivet at vi får en årsafregning ultimo januar. Hvis det holder stik, forventer bestyrelsen at have et godkendt varmeregnskab inden udløbet af februar.

### **Dørtelefoni**

Bestyrelsen bad 5 udbydere af denne service om at komme med et prisoverslag på etablering af dørtelefoni ved alle lejlighederne. 4 af disse har været på besigtigelse i bebyggelsen i januar for bedre at kunne give en korrekt pris.

Der er ikke blevet oplyst hvornår vi kan forvente tilbuddene.

### **Ny Revisor / Ekstraordinær generalforsamling**

Administrator havde forespurgt til 3 revisorer og fået tilbud tilbage.

BDO/Kim Sørensen	52.500,- ex. moms.
Revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg	35.000,- ex. moms.
Grant Thornton Revisionsfirm	33.000,- + 3% pr. år ex. moms.

Bestyrelsen har valgt at anbefale Revisionsfirmaet Arne Bang.

Der planlægges afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 18. februar 2020, hvor valg af revisor vil være det eneste punkt på dagsordenen.

Generalforsamlingen afholdes i det gamle formandskontor (nr. 62 kælderen).

Administrator er på vej med indkaldelse og fuldmagt. Fuldmagten, som indeholder et afkrydsningsfelt, kan bruges til at 'brevstemme'. Den udfyldte fuldmagt skal i så tilfælde afleveres i varmemesterens postkasse (70 kælder) eller hånd.

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

Er på vej. Sidste udkast er rundsendt til bestyrelsen.

***Byggetilladelse***

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

Pr. 1/1-2020 har man så lavet en ny, andeledes overgangsbestemmelse som er gældende indtil 1/7-2020. Indtil da kan man lade en såkaldt anerkendt statiker erstatte en certificeret statiker. Detaljer kan findes i bygningsreglementet (BR18) som kan findes på nettet.

*Med venlig hilsen*

*Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård*