

Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt bestyrelsesmøde den 27. april 2020. Dette bestyrelsesmøde afveg fra det normale ved at kun 4 personer deltog fysisk, mens de resterende deltog via internet-opkobling. Dette for at mindske smitterisikoen. Det oprindeligt planlagte bestyrelsesmøde d. 16. marts blev aflyst af samme grund.

Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

Ordinær/ekstraordinær generalforsamling og vedtægtsændringer

På grund af de indførte restriktioner for Covid-19, valgte bestyrelsen den 15. april at udskyde såvel den ordinære generalforsamling (28. maj 2020) som den ekstraordinære generalforsamling, der var forventet afholdt ultimo april 2020. Af samme årsag blev planlagt mødeaktivitet i april mht. at færdiggøre forslag til ændrede vedtægter aflyst.

Ny dato for generalforsamlingerne vil blive annonceret, når det vurderes sikkert at samle alle foreningens ejere.

Samtidig med at generalforsamlingen annonceres vil deadline for indgivelse af emner til behandling på generalforsamlingen blive meddelt. Denne deadline vil have samme længde som ved den aflyste generalforsamling - d.v.s. ca. 5 uger.

Indtil der har været afholdt generalforsamling, fortsætter den næværende bestyrelse og revisor uændret.

Forarbejdet med vedtægtsændringerne er som anført i sidste nyhedsbrev, d.v.s. bestyrelsens forslag skal afstemmes med de øvrige forslagsstillere, evt. revideres, og behandles på den ekstraordinære generalforsamling.

Bestyrelsen holder naturligvis øje med udviklingen; men det er for tidligt at give noget bud på hvornår generalforsamlingerne vil blive afholdt.

Regnskab for 2019

Administrator og revisor er næsten færdige med et udkast til regnskab for 2019. Det endelige regnskab vil blive rundsendt senest sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Budget 2020

Administrator og bestyrelse er blevet færdige med et udkast til budget for 2020. Udkastet vil blive rundsendt senest sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling med henblik på evt. godkendelse.

Tilbud om ny kontrakt fra Nortec (vaskeri service)

Ejerforeningens aftale med Nortec er beskrevet i en aftale med 10 års løbetid, hvoraf de 7 år allerede er forløbet. Nortec har tilbudt en ny kontrakt med 10 års løbetid, hvor vores "indtægt" til gengæld stiger fra de nuværende 5% til 15%.

Det er blevet besluttet at acceptere aftalen.

Altanreovering

For 3 år siden blev der udført kontrol af altanerne i blok 1-8. Der blev udarbejdet en rapport over altanernes tilstand og sikkerhed.

Den korte version var: "Blok 1 og 2 er 'færdige'. Blok 3-8 kan reddes med reparation og behandling."

Da der nødvendigvis skal investeres i altanerne, melder der sig nogle valgmuligheder:

- ◆ skal altanerne udskiftes eller blot repareres
- ◆ kan / skal de evt. gøres større
- ◆ kan / skal de lukkes af med glasfacader (som i høje blokke)

Der var enighed om at man startede punktet op med blok 1 og 2 som udgangspunkt.

Andre emner

Covid-19/Corona

Da Corona'en for alvor holdt sit indtog, blev det besluttet at hjemsende 2 ansatte. Der blev også indført regler for at mindske tæt kontakt mellem 'gårdmænd/piger' og beboere indbyrdes. Som angivet i opslag, skal al kontakt til varmemester og funktionærer ske via e-mail/telefon.

Alle ansatte er nu tilbage på arbejde.

De er alle blevet behørigt instrueret i forholdsregler med afstand, afspritning o.s.v.

Indtil videre anbefales det alle at undgå fysisk kontakt med vores ansatte, samt at holde afstand.

Hoveddøre i blok 9, 10 og 11

Der var blevet repareret/udskiftet i alt 4 døre. 2 døre var demonteret og monteret på ny og 2 andre var blot justeret. Det blev aftalt at man venter en lille måneds tid og hører hvordan det fungerer.

Elevatorer i de høje blokke

Det nye elevatorfirma har gennemgået vores elevatorer.

Ved gennemgang blev det konstateret:

- ◆ at hængeskaberne (ikke dem som bærer elevatorstolen) ikke var gode. Der vil fremkomme en rapport.
- ◆ bremsene var monteret forkert af det gamle firma. De er nu skiftes men skal justeres endeligt ind, så elevatoren standser i niveau med gulvet.
- ◆ For en pris på kr. 18.600,00 (ex. moms) kan telefonsystemet udskiftes med et nyere med lavere driftomkostning (abonnement). Investeringen ville være betalt efter 1 år.

Der indhentes pris på reparation af hængeskaberne for alle 3 elevatorer.

Der var enighed om at ændre telefonsystemet.

Affaldsøerne

Der er ingået aftale med firmaet Svend Beck om at udføre de tidligere omtalt flisearbejder ved affaldsøerne. Afventer en opstartsdato. Der vil blive anskaffet flere papcontainere, da kapaciteten p.t. er for lille.

Cykelindsamling

Cykelindsamlingen er nu afsluttet, og politet har efter nogen venten afhentes de indsamlede cykler. Som sædvanligt var der enkelte, der ikke havde fået 'mærket' deres cykler i tide, men de fleste er heldigvis blevet lykkeligt genforenet med deres cykler.

Nye lamper i opgang

Belysningen i opgange og svalegange er gammel, strømforbrugende og dyr/umulig at vedligeholde.

Der er prøveopsat nye armaturer i blok 7 og 9. De nye lamper lyser en del kraftigere. Bestyrelsen afventer erfaringerne.

Haveudvalg

Der er fortsat intet nyt fra udvalget, som vel må betragtes som nedlagt.

Kældergennemgang

Kældergennemgangen er afsluttet og resulterede i:

- ◆ at vi har fået flere kælderrum til udlejning
- ◆ alle fejlnummerede kælderrum er rettet og har et éntydigt nummer
- ◆ alle lejligheder har nu et (og kun ét) veldefineret pulterrum.
- ◆ besatte kælderrum er identificerede (arbejdes på at få dem rømmet)
- ◆ kælderrum, der er udlejet til folk, der ikke bor i bebyggelsen, er opsagt
- ◆ at nogle kælderrum er udlejet til en helt skæv pris. Dette vil blive rettet op.

Den gamle venteliste er blevet gennemgået og beboere på den, som fortsat ønskede et kælderrum, er blevet tilgodeset.

Netto

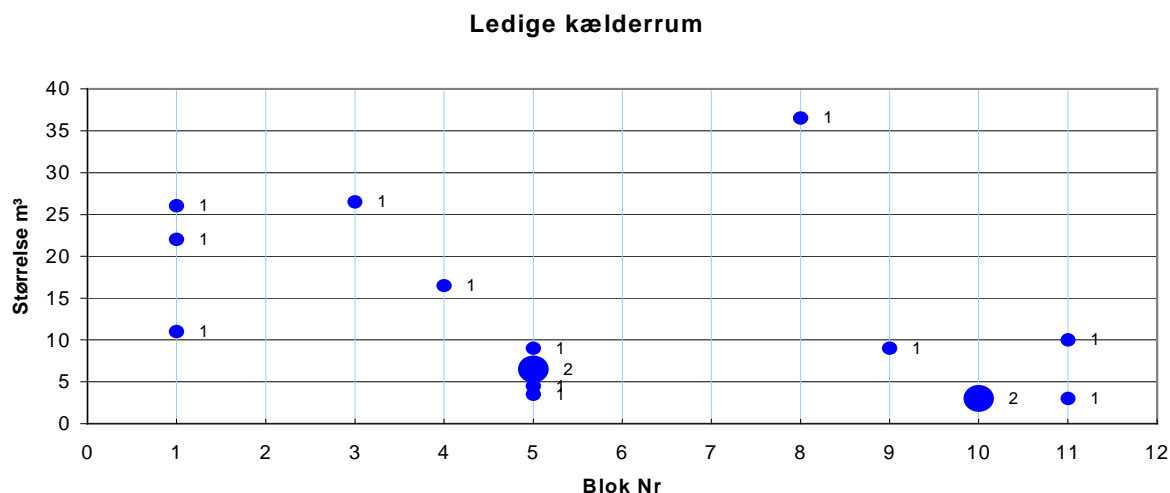
Det er lykkedes vores nye administrator at trænge igennem til Netto, og der foreligger nu svar fra Netto som er imødekommende overfor alle 4 klagepunkter:

- ◆ pylonen (søjlen med hunden) vil blive fjernet
- ◆ lyset på parkeringsarealet vil blive justeret, så det ikke blænder i lejlighederne
- ◆ man vil ikke længere lejlighedsvis bortskaffe spildevand i vores nedsivningsarealer
- ◆ man accepterer at betale leje af det benyttede kælderrum (størrelsen er ikke afklaret endnu)

Kælderrum til udlejning

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

Samlet forventer vi fra ca 1/7 at der vil være ca 16 ledige rum med en størrelse mellem 3.0 m² og 36 m².



Der er blevet udarbejdet en standard lejekontrakt for leje af kælderrumene.

En ny venteliste vil snarest blive søsat. Den er planlagt at skulle være digital.

Beboere, der ikke allerede har et leje-kælderrum, kan sende en e-mail til varmemesteren:

- ◆ navn, adresse, telefonnummer og e-mail
- ◆ evt. størrelse (m²) og evt. blok nummer
- ◆ dato for overtagelse (kan evt. afhænge af tidligere lejers fraflytning)
- ◆ evt. eksisterende rum der opsiges (d.v.s. rumbytning)

Reglerne for tildeling af kælderrum er uændret som meldt ud i nyhedsbrev fra Feb-2020:

- ◆ Der kan kun lejes ét kælderrum per lejlighed/beboer.
- ◆ Man skal have officiel bopæl i bebyggelsen, for at kunne leje et kælderrum.¹
- ◆ Udlejningsprisen andrager en af bestyrelsen fastsat årlig kvadratmeterpris, som lejlighedsvis vil blive reguleret. P.t. er udlejningsprisen 300.- kr/år/m². For tinglyste kælderrum betales der for det tinglyste areal. Øvrige kælderrum bliver opmålt og kontrolleret.
- ◆ Tildeling af kælderrum baseres på ancinitet på en venteliste.

Rent praktisk er det varmemesteren, der kommer til at styre ventelisten, da man så nemt kan låne en nøgle og checke om et tilbudt rum er anvendeligt.

Der er hermed åbnet for at søge om at leje et kælderrum .

¹ Bestyrelsen vil kunne give dispensation for dette i særlige tilfælde. Eksempelvis ved tidsbestemt udstationering.

Hjemmeside

Oprettelse af en ny hjemmeside tager desværre længere tid end forventet. Den gamle hjemmeside fungerer stadig, og opdateres løbende med nyhedsbreve og lignende. Der vil snarest på den gamle hjemmeside blive lavet en mulighed for at abonnere på nyheder.

Vejledning mht. renovering af lejlighed

Er lagt op på hjemmesiden med den lidt snurrige titel "Vejledning for nye Ejere". Eksisterende beboere må også gerne læse den.

Brunata's on-line adgang til overvågning af varmeforug

Brunata har desværre haft et alvorligt IT-nedbrud omkring den 14. marts 2020. Først den 20. april synes det at være oppe at køre igen (ikke 100% dog).

Nedbruddet har kun haft betydning for beboerens mulighed for overvågning af varmeforbruget, og vil ikke påvirke varmeregnskabet for 2020.

Vi forventer naturligvis en økonomisk kompensation for det lange nedbrud

Dørtelefoni

I december 2019 bad vi 6 firmaer om at komme med et prisoverslag på hvad det ville koste at installere dørkontrolanlæg (med video) i alle lejligheder. 3 af disse besigtigede bebyggelsen i januar 2020; men kun to har på nuværende tidspunkt leveret et prisoverslag. Vi har derfor også bedt bebyggelsens elektriker om at komme med en pris, så vi har 3 forskellige prisoverslag.

De 2 allerede modtagne overslag lyder på 2.0 - 2.1 millioner for alle 494 lejligheder.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård