

Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt flere bestyrelsesmøder, senest den 21. oktober 2019. På dette seneste møde deltog vores nye administrator, advokat Poul Turley, for første gang. De vigtigste aktiviteter i den mellemliggende tid er kortfattet:

Ny administrator

Megen tid er gået med indhentning og sammenligning af tilbud fra potentielle administratorer; men ejerforeningen underskrev den 6. oktober 2019 aftale med advokat Poul Turley, som fremover er administrator for ejerforeningen. De, som har boet her rigtig, rigtig længe, husker måske hans far, John Turley, som tidligere har administreret foreningen. Forventningen var, at overførslen af de administrative og økonomiske data, ville være på plads ultimo oktober. Dette hænger lidt, idet det gamle og det nye system ikke var helt så identiske som forventet. Det er stadig forventningen, at beboernes automatiske betaling af fællesudgifter kan overføres automatisk, så hver ejer ikke skal lave ny registrering hos bank/bs.

Alle ejere vil modtage et velkomstbrev fra den nye administrator, når det hele er på plads.

Affaldssortering

Kravene til affaldssortering hos forbrugerne stiger løbende. Vi har siden sommerferien fået opstillet ekstra affaldscontainere til plast- og metal-affald. I første omgang 9 store til plast og 8 mindre til metal, men dette var ikke tilstrækkelig, så yderligere containere til plast blev opsat. Containerne fylder nogle steder mere end der er underlag til, så dette vil blive udvidet, hvor der er behov. Der arbejdes på en løsning ('indramning'), så containerne ikke spredes af blæsten.

Kommunen er ikke glad for vores 'molokker' (som de selv godkendte i sin tid), men indtil videre skiftes de ikke.

Cykelparkering

Der er anskaffet to 'stativer' til cykelparkering; 28 pladser i hver. Stativerne kan besigtiges ved blok 3/3B og 4/4B (overgangen til lave blokke). Se billeder bagest.

Hvis beboerne tager godt imod dem, vil der komme flere til.

Døre i blok 9-11

Denne sag er nu endeligt afsluttet med et forlig. Ejerforeningen modtager ca. 438.000.

Ejerforeningen er nu selv ansvarlig for at bringe dørene i stand. Et meget løst overslag lyder på ca. 390.000.

Haveudvalg

Haveudvalget er nu oprettet. Kommissorium for haveudvalget kan findes på hjemmesiden eller ses sidst i nyhedsbrevet.

Tovholdere for haveudvalget er Hans Schlütter (103 st.h) og Christian Ahrenkiel (106 1.).

Beboere, som måtte ønske at deltage i haveudvalget opfordres til at rette henvendelse via e-mail til have@nordremunkegaard.dk

Haveudvalget holder det første møde den 17. november 19 kl. 12:00. Se opgangsopslag.

Renoveringsplan

Ejerforeningen har nu fået lavet en udførlig vedligeholdelsesplan for hele bebyggelsen. Den er modtaget i udkast og skal færdiggøres. Planen er lavet af firmaet Peter Jahn og Partnere.

Planen medtager alt hvad der overhovedet kan renoveres eller udskiftes på bygningerne. Planen indeholder også alternative løsninger til nogle delopgaver, ligesom der er foreslået en tidsplan.

I den endelige plan forventer vi at have lavet en opdeling i løbende vedligehold og større renoveringsprojekter, ligesom det vil blive undersøgt om "store klumper" med fordel kan opdeles i mindre.

I planen ønsker vi også medtaget omkostninger, vi ved står for døren (affaldssortering, cykelparkering m.m.)

Andre emner

Stensætning mod Genvej

Vi har fået udskiftet stensætningen mod Genvej, da den sine steder hældede faretruende ud over fortovet.

Belysning ved garagerne

Efter en indledende prøveopsætning af to forskellige lampetyper, valgtes den type som kun fik positive 'anmeldelser. Der er nu blevet opsat belysning på alle garageblokkene. Belysningen styres af skumringsrelæer.

Vand i 6 kælderrum i blok 6

I forbindelse med reparation af en underjordisk betonkasse (vand/fjernvarme rør) foran blok 6 blev arbejdet ikke færdigt op til week-enden. Da der samtidig kom kraftig nedbør over week-enden (50 mm nedbør) blev resultatet, at der kom vand i kælderen i blok 6. Skaden blev heldigvis hurtigt opdaget men alligevel fik en håndfuld beboere vand i deres pulterrum. Alle berørte beboere blev orienteret hurtigst muligt og udbedring/affugtning iværksat.

Det må igen frarådes at opbevare noget direkte på kældergulvet i pulterrummene. Værdifulde eller uerstattelige effekter hører heller ikke hjemme i disse rum.

Hjemmeside

En ny hjemmeside foreligger nu i en test-version, men kræver stadig en del arbejde før den kan erstatte den gamle. Som udgangspunkt skal den nye hjemmeside have samme informationer og funktioner som den gamle; men designet opdateres og vedligehold skulle gerne blive nemmere.

Kontrol af tætningslister

Det har desværre flere steder vist sig at montørerne har puttet enten for meget eller for lidt af det sorte, ekspanderende fugebånd omkring de nye vinduer. Dette kan medføre træk/kulde eller ringe funktionalitet (knirkende altantør). Observerer man den slags problemer skal man henvende sig til varmemesteren pr. mail. Disse problemer vil løbende blive udbedret.

Udskiftning af træer.

4 rønnebærtræer er gået ud. De er blevet fjernet. Et 5. træ har fået en sidste chance. Bestyrelsen blev enige om at plante 5 nye kirsebærtræer; 2 ved blok 2 og 3 ved blok 3. Haveudvalget har været kontaktet for evt. kommentarer dertil.

Elevatorer

Vi har for nyligt haft et par situationer, hvor beboere sad fast i elevatoren i alt for lang tid. Dette har fået bestyrelsen til at overveje hvorvidt vi har det rigtige firma til elevatorservice (pris og især service/tilkaldetid).

Administrator gennemgår p.t. det kontraktlige og et tilbud fra firmaet CJ elevator.

CJ elevator ligger på Vandtårnsvej i Søborg.

Udbedring af døre i blok 9-11

Som nævnt er der indgået forlig angående de dårlige døre i de høje blokke, så ejerforeningen er nu selv ansvarlig for at udbedring af problemerne.

Denne udbedring forventes p.t. at blive en kombination af:

- ◆ montering af drypnæser på døre i de øverste etager
- ◆ fjernelse og afblænding af brevindkast i døre
- ◆ justering og tætning af døre

Kommende emner

Nedenstående emner er emner, som bestyrelsen tidligere har meldt ud at man ville tage op, eller som blev besluttet på den seneste generalforsamling. De har desværre været noget nedprioriteret medens arbejdet med at finde en ny administrator stod på.

Revision af vedtægter

Resultatet fra generalforsamlingen blev, at der skulle nedsættes et udvalg med henblik på en samlet revision af vedtægterne. De nye vedtægter forventes derefter at blive behandlet på ekstraordinære generalforsamlinger i det kommende år.

Dette udvalgsarbejde forventes at komme i gang medio december, så en ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes tidligt i det kommende år.

Valg af ny revisor

Bestyrelsen har givet administrator i opdrag at indhente tilbud fra 3 revisorer, han er bekendt med fra sine andre administrerede foreninger.

Dørtelefoni

Baseret på et forslag på generalforsamlingen og de fremkomne kommentarer skal bestyrelsen undersøge muligheder og økonomi for opsætning af dør og TV telefoner i alle op-gange.

Dette vil blive udført i de kommende måneder, så resultatet kan udsendes i god tid inden næste generalforsamling.

Analyse af varmekonsum

I 2016 evalueredes konsekvenserne ved skiftet fra Ista til Brunata. Konklusionen var, at der generelt ikke var store udsving, men at der for enkelte var store ændringer. Det blev også nævnt, at når det nye system var ordentligt indført og data tilgængelige, kunne man evaluere, om der var behov for at skrue på parametrene.

Dette arbejde forventes at ske når 2019 varmeregnskabet foreligger.

Henstilling

Udluftning

Det er vigtigt kortvarigt at lufte ud i lejligheden et par gange dagligt; lav gerne lidt gennemtræk. Husk forud at skrue ned for termostaterne. Det anbefales at holde en jævn temperatur i lejligheden. Dette medvirker til at forhindre dannelse af skimmelsvamp.

Åbne vinduer i timevis, derimod, øger risikoen for skimmelsvamp. Almindelig rumluft i en lejlighed (~50 % rel. fugt, 22-24 °C) har et dugpunkt omkring 11 °C.

Nedtagning af radiatorer

Hvis man nedtager eller udskifter en radiator, skal man informere varmemester og administrator, så korrekt beregning af varmekonsum kan fastsættes. I modsat fald kan varmemåleren fortsat "tælle" på beboerens regning.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård

Bilag:***Kommissorium for haveudvalget***

Kommissorium for haveudvalget
<ul style="list-style-type: none">• Haveudvalget er et åbent udvalg af beboere i bebyggelsen, der ønsker at "have en aktie" i hvordan bebyggelsens grønne områder udvikles. Udvalget skal i rimelig grad repræsentere de forskellige opfattelser, som findes blandt beboerne, og derfor skal udvalget bestå af mindst 6 beboere (maks. 10).• Haveudvalget har 1-2 tovholdere, der udpeges af ejerforeningens bestyrelse efter den årlige generalforsamling. Tovholderne varetager kontakten til bestyrelsen. Tovholderne er ansvarlige for kommunikationen med beboerne og for at sikre det fornødne antal medlemmer i udvalget.• Haveudvalget har til opgave at stille forslag om konkrete tiltag, og foreslå helhedsplaner, plejeplaner o.l. for de grønne områder.• Haveudvalgets tovholdere indkalder haveudvalget og evt. andre beboere til ide-møder, oplæg og inspirationsture osv.• Haveudvalget skal informere via hjemmesiden om udvalgets møder/aktiviteter og skal efterfølgende udfærdige et havenyhedsbrev, så alle beboere er orienterede.• Haveudvalget kan beslutte at holde arbejdsdage på frivilligt basis, hvor der kan arbejdes med de af bestyrelsen godkendte tiltag og vedligeholdelser.• Haveudvalgets arbejde er frivilligt og ulønnet.• Haveudvalget kan ikke forvente at trække på gårdmændene.• Haveudvalget kan evt. låne udstyr tilhørende ejerforeningen, hvis det er foreneligt med gårdmændenes arbejde. <p>Formuleringen <i>grønne områder</i> dækker over beplantede områder. Befæstede arealer, legepladser, gangstier o.l. er ikke inkluderet. Særlig opmærksomhed gælder for arealer, der er en del af LAR projektet.</p>

Bemærk at de forsikringsmæssige forhold i relation til frivilligt arbejde i haveudvalget ikke er endeligt afklaret, og at der derfor senere kan komme begrænsninger i hvad der kan laves af haveudvalget samt til hvad der kan lånes af udstyr.

Nye Cykelstativer ved blok 3 og 4

