

Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt bestyrelsesmøde den 17. februar 2020. Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

Affaldsøerne

Den ene af de to, der bød på arbejdet med at udvide flisearealerne, har trukket sig, mens den anden først kan påbegynde arbejdet efter påske. Bestyrelsen har derfor spurgt et andet firma, som tidligere har arbejdet for os, om de kan udføre arbejdet til samme pris, så vi kan få stoppet containernes flugt over asfalten.

Cykelparkering

Fortsat i prøveperiode, og der er modtaget mange subjektive meninger både for og imod. Bestyrelsen vil snarest foranledige en mindre ændring i de opsatte stativer, så nogle 'rum' gøres lidt større (2 cykler) mens andre gøres mindre. Den samlede størrelse ændres ikke.

Cykelindsamling

Tidsmæssigt er der ingen ændringer til det tidligere udmeldte; men de indsamlede cykler vil i stedet blive samlet på parkeringsarealet ved blok 9 / affaldsstationen.

Husk at ekstra manillamærker kan afhentes hos varmemesteren

Elevatorer i de høje blokke

CJ Elevator Aps har haft kontrakten på elevatorservice siden 1. februar, og der har ingen negative tilbagemeldinger været. Telefonnummeret gentages lige af hensyn til de, der vil have det kodet ind på mobilen. Nummeret er 39 56 58 62.

Haveudvalg

Der er intet nyt.

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

Vedtægtsændringer

Bestyrelsen er blevet enige om et fælles oplæg til nye vedtægter, men det sproglige skal lige rettes til. Forventningen er, i starten af april, at afstemme dette med forslagsstillerne fra generalforsamlingen i håbet om at kunne enes om et enkelt (eller 2) vedtægtsforslag, som kan blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling. Det forventes at der kan indkaldes til den ekstraordinære generalforsamling derom i uge 18 eller 19 (27/04 - 08/05).

Kældervandring

Formand, næstformand samt varmemester har af et par omgange været kælderarealerne igennem.

Der blev fundet forskellige forhold der skal omtales og rettes op på:

- ◆ pulterrum, hvor udluftningskanalerne for kælderen er blokeret/stoppet til

- ◆ pulterrum med mangelfuld eller forkert identifikation.¹
- ◆ tomme pulterrum som er blevet 'overtaget' af andre, så nytilkomne beboere ikke kan finde deres pulterrum
- ◆ ekstra pulterrum som ikke er tilknyttet en lejlighed (2 stk.)
- ◆ udlejede rum som placeringsmæssigt afviger fra det, der er skrevet kontrakt på
- ◆ udlejede rum som indefatter ekstra rum, der ikke er omtalt i kontakten.
- ◆ henstilling af effekter, som ikke hører til i en cykelkælder (motorcykler, udskiftede toiletter o.l.)

Gennemgangen af kælderarealerne viste også, at der er meget stor forskel på hvor udnyttede cykelafsnittene i kældrene er. Samlet vurderes det på sigt, at der kan etableres op til 15 udlejningsrum ved at inddrage uudnyttet cykelareal.

Det viste sig også at Civilforsvaret stadig råder over et kælderrum i blok 1 (ikke et sikringsrum). Civilforsvaret blev nedlagt for mange år siden (i 93) og de opbevarede effekter har også 25 års patina, så det forventes, at rummet fremover kan bruges til udlejning

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. Det ene er på ca. 10 m² og det andet på ca. 21 m². Kældervandringen omtalt ovenfor bragte to pulterrum for dagen, som ikke er tilknyttet til en lejlighed (Tidligere benyttet af bebyggelsens gårdmænd og faste håndværkere). Disse er nu blevet klargjort og kan også udlejes. Begge disse rum ligger i blok 5 er på ca. 4 m². Rummene er identiske til andre pulterrum (bræddevæg/dør) og uden El.

Bestyrelsen har diskuteret og fastlagt reglerne for udlejning, som fremover gælder.

- ◆ Der kan kun lejes ét kælderrum per lejlighed (fremadrettet).
- ◆ Man skal have bopæl i bebyggelsen, for at kunne leje et kælderrum.²
- ◆ Udlejningsprisen andrager en af bestyrelsen fastsat årlig kvadratmeterpris, som lejehedsvis vil blive reguleret. P.t. er udlejningsprisen 300.- kr/år/m².
- ◆ Tildeling af kælderrum baseres på ancinnitet på en venteliste.

Eksterne lejere vil blive opsagt med passende varsel.

Der vil snarest blive udarbejdet dels en standard lejekontrakt og dels en venteliste til styring af udlejningen.

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

¹ Alle pulterrum skal være mærket med det officielle nummer (tinglyste) på lejligheden, pulterrummet er tildelt til. For beboeren betyder det måske ikke alverden i det daglige; men i akutsituationer med eksempelvis vand i kælderen eller indbrud/hærværk er det kun via nummeret varmemester/administrator kan komme i kontakt med beboeren.

² Bestyrelsen vil kunne give dispensation for dette i særlige tilfælde. Eksempelvis ved tidsbestemt udstationering.

Administrator har checket eksisterende lejekontrakter og varslet stigning til alle lejere, der ikke betaler normprisen i kommende uge.

Forsikringsdækning

Administrator har kikket på ejerforeningens forsikringer.

Der er blevet tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring til 11,000.- årligt.

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

JunkBags/BigBags



Der er igennem nogen tid set lidet attraktive blå sække med affald henstå forskellige steder i bebyggelse. Dette er principielt ikke tilladt.

Bestyrelsen har dog en vis forståelse for at det er praktisk at have dem, medens håndværkerne arbejder i lejligheden.

Derfor accepteres de, forudsat de forsynes med beboerens navn, adresse og telefonnummer, så bebyggelsens ansatte kan få kontakt med den ansvarlige.

Uanset dette forventes det, at alle Bags afhentes op til week-end'en, så vi kan have en pæn bebyggelse.

Det skal for god ordens skyld gøres opmærksom på at JunkBags, der er anbragt så de generer adgangen for beboere eller nødvendig adgang for ejendommens ansatte eller håndværkere kan blive fjernet på beboerens rening.

Varmeregnskab

Varmeregnskabet blev modtaget fra Brunata den 6. februar 2020. Det er efterfølgende blevet kontrolleret og blev godkendt den 17. februar. Det er forventningen at alle modtager deres varmeregnskab i god tid i år.

Samlede udgifter

Fjernvarmeudgiften for 2019 andrager kr. 2,962,929.57 kr

Dette er en stigning på 12.2% i forhold til udgiften for 2018 på kr 2,640,733.01.

	<p>Forbruget, målt i GJ faldt fra 14,322 GJ i 2018 til 13,992 GJ i 2019 (2.3%).</p> <p>Udgiftsstigningen skyldes primært, at fjernvarmeselskabet har ændret sin prisstruktur - ikke et merforbrug af energi.</p>
Overordnede fordeling	<p>Andelen til opvarmning af brugsvand, som er baseret på aflæsning af målere, er i 2019 17.3% hvilket er et fald fra 2018, hvor andelen var på 22.4%.</p> <p>Gennemsnitligt vil beboerne altså opleve et fald i udgift til varmt vand og en tilsvarende stigning i udgiften til rumopvarmning og faste andele.</p>
Aconto betaling	<p>I 2019 har acontobetalingerne, grundet den generelle stigning, reelt været for små, så flere end normalt vil få en efterregning. Mens der i 2018, for hele bebyggelsen, skulle tilbagebetales et samlet beløb på ~31,000.-, skal der i 2019 ekstraopkræves 390,000.-.³</p>
Konklusion	<p>Der blev ikke fundet fejl i varmeregnskabet for 2019, som derfor blev godkendt.</p> <p>Rigtig mange beboere vil desværre opleve, at selv om deres målere har registreret færre enheder end sidste år, stiger regningen alligevel grundet forhøjelserne fra fjernvarmeselskabet. Prisen for en varmemålerenhed i 2019 er 30% højere end i 2018.</p>

Ny Revisor / Ekstraordinær generalforsamling

Der afholdtes ekstraordinær generalforsamling den 17. februar 2020.

Det eneste punkt på dagsordenen var at stemme ja eller nej til den af bestyrelsen foreslåede revisor, Revisionsfirmaet Arne Bang/v Martin Raabjerg.

Der var repræsenteret 50 ejere (fremmødte + fuldmagter) svarende til et fordelingstal på 8920.

Resultatet af afstemningen blev et enstemmigt 'Ja'.

Vejledning mht. renovering af lejlighed

Kommer på hjemmesiden snarligt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård

³ Det er tidligere aftalt med administrator, at vi regulerer acontobetalingerne for beboere hvor slutafregningen overstiger 2000 kroner.