

Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt bestyrelsesmøde den 1. september. Der blev ikke holdt noget møde i august 2020. Som ved de seneste bestyrelsesmøder deltog nogle af deltagerne over internet-opkobling.

Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

Ordinær/ekstraordinær generalforsamling og vedtægtsændringer

Der er fortsat restriktioner mht. at samles i større grupper, så det er fortsat uvist hvornår der kan afholdes "normale" generalforsamlinger.

Bestyrelsen holder naturligvis fortsat øje med udviklingen, og vil melde ud med en dato, så snart det er muligt.

Den manglende afholdelse af generalforsamling medfører dog nogle udfordringer for bestyrelsen i forhold til vedligeholdelse, da der ikke foreligger et godkendt budget

Bestyrelse planlægger afholdelse af et par alternative 'generalforsamlinger', hvor eneste punkter på dagsordenen vil være godkendelse af beretning, regnskab og budget samt vedligehold af elevatorer respektivt. Disse generalforsamlinger vil blive afholdt udendørs (parkeeringsplads ved blok 9) og ejerne vil blive anmodet om at stemme ved fuldmagt i håb om at kunne holde fremmødet under 50. Datoerne for disse generalforsamlinger er 19 & 26/10.

Der vil blive fremsendt materiale på forhånd om det, der stemmes om.

Det er forhåbningen at kunne holde diskussion på selve mødet på et minimum. De sidste par søndage (kl 12-14 d. 4. & 11. oktober) inden generalforsamlingen vil bestyrelsen (formand / næstformand) være til rådighed på varmemesterkontoret (70 kld.) for besvarelse af eventuelle spørgsmål angående emnerne. Fremmødet skulle gerne være under 15 for indendørs afholdelse.

Det er lidt 'alternativt', men fungerede ved godkendelse af revisor tidligere på året

Der har været afholdt møde med stillerne af ændringsforslag til vedtægterne og det har resulteret i at der nu foreligger et fælles udspil til reviderede vedtægter, der kan behandles ved en kommende generalforsamling, når normal afholdelse bliver muligt. På et enkelt punkt, hvor der ikke opnåedes enighed, vil der dog blive stillet ændringsforslag.

Regnskab for 2019

Regnskabet for 2019 er endeligt godkendt, digitalt underskrevet af bestyrelsen og rundsendt til ejerne.

Budget 2020

Bestyrelsens forslag til budget for 2020 er ligeledes blevet rundsendt sammen med regnskabet for 2019.

Altanrenovering i blok 1 og 2

Der har været afholdt møde med en ekstern rådgiver, som vil udarbejde et antal skitseprojekter, som derefter kan diskuteres med kommunen.

Syn og skønssag (renovering af tage og vinduer)

Intet nyt, tidspunkt for retsmøde er endnu ikke fastlagt.

Andre emner

Hoveddøre i blok 9, 10 og 11

Der er modtaget en positiv tilbagemelding fra de, som har fået udbedret mangler. Der er enighed om at sætte mangeludbedringen for resterende lejligheder i gang inden jul. Arbejdet udføres af ejendommens tømrer, Jan Staahl.

Udlejning af kælderrum

Alle kælderrum på nær ét er nu udlejet.

Dørtelefoni

Der er nu modtaget 3 tilbudspriser på dørtelefoni'en.

En løsning med tale uden billede ligger mellem 1.3 og 2.0 mill. incl. moms

En løsning med tale og video ligger mellem 2.0 og 2.2 mill. incl. moms

Se vedhæftede

Radiatorer i kælderrum

Alle fundne radiatorer i udlejningsrum og kælderarealer er nu demonteret.

Radiatorer i kælderkontorer og opholdsarealer vil snarest få monteret radiatormålere, så forbruget kan kontrolleres.

Haver på fællesarealerne.

Der foreligger som bekendt en gammel mundlig aftale om at stuelejligheder med dør ud til fællesarealerne under særlige vilkår kan etablere hæk omkring et mindre område, så der kan sidde mere ugenert. Dette areal, som fortsat er en del af fællesarealet, må ikke strække sig ud over lejlighedens facadeandel. Der modtages lejlighedsvis klager over haver, som "fylder" for meget og det skal derfor indskærpes alle at begrænse haverne til egen facadeandel.

Kontaktoplysninger for beboere

Der er stadig 30% af beboerne, som ikke har oplyst en e-mail adresse til administrator. Det er tidskrævende for foreningens ansatte at lege postbud, så alle ejere anmodes om at sikre at administrator har en gyldig e-mail adresse.

Ny lov om ejerforeninger

Der er vedtaget en ny lov om ejerlejligheder (Lov nr 908 af 2020-06-18). Interesserede kan evt. finde den på nettet. Der kan fremhæves følgende (i uddrag):

- ◆ normalvedtægten står nu stærkere end før. Denne er dog endnu ikke vedtaget.
- ◆ en ejer er nu forpligtiget til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til lejligheden mht. eftersyn, reparation m.m.
- ◆ en ejer kan nu kræve adgang til nablejligheder i forbindelse med følgearbejder til reparation eller ombygning

- ◆ Ejerforeningen kan pålægge en ejer bod eller ekskludere ejeren ved gentagne misligholdelse af forpligtigelser

Når den nye normalvedtægt er endeligt godtaget, vil den blive sammenholdt med ejerforeningens vedtægter, som eventuelt bør opdateres.

Henstilling i opgangene

Der må i henhold til diverse brandvedtægter ikke henstilles effekter i opgangene.

Uddrag af Bekendtgørelse nr. 184 af 06/05 1983 brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere:

§ 9. "Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand."

Der skal altid være en fri bredde på mindst 1,0 m, så nedenviste er absolut ikke i orden



Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård

Baggrund

Ved generalforsamlingen i 2019 blev bestyrelsen pålagt at undersøge muligheden for at etablere adgangskontrol/dørtelefonanlæg i bebyggelsen.

Dette notat er resultatet af dette arbejde.

Selve undersøgelsen startede med specificere vores ønsker og derefter bede et antal leverandører om at komme med et uforpligtigende overslag.

Af de 5 firmaer, der blev kontaktet, besigtigede de 3 bebyggelsen med henblik på at kunne beregne en pris. Desværre valgte kun 2 af disse efterfølgende at afleverere et prisoverslag. Ejerforeningens 'hus-elektriker', bad efterfølgende om lov til også at komme med et pristilbud, hvilket blev accepteret.

Oplæg

Bebyggelsen består af 14 forskellige blokke, med hver deres udfordringer og fælles træk.

Samlet kan dette sammenstilles i nedenstående 4 grundtyper

Type 1

Dette er anlæg til opgange på 4 etager med 12 lejligheder per opgang.

Der er 18 sådanne opgange med ialt 216 lejligheder. Der er 1 yderdør per opgang, der skal kontrolleres.

Type 2

Dette er anlæg til opgange på 4 etager med 8 lejligheder per opgang.

Der er 15 sådanne opgange med ialt 120 lejligheder. Der er 1 yderdør per opgang, der skal kontrolleres.

Type 3

Dette er anlæg med en inddgang, der via trappe/elevator giver adgang til 42 lejligheder beliggende på 7 etagers svalegange.

Der er 3 sådanne anlæg med ialt 126 lejligheder. Der er 1 yderdør per blok, der skal kontrolleres.

Type 4

Dette er ikke egentlige anlæg. Det er individuelle lejligheder fordelt på svalegange i 2 etager. Der regnes ikke med et system med kontrol af en fælles dør. I stedet vil hver lejlighed blot blive udstyret med en "udvidet dørspion", der tillader tale/video med den der ringer på.

Der er 34 sådanne anlæg.

Optioner

For at få sammenlignelige priser er alle blevet bedt om at give pris på en løsning baseret på en basisløsning baseret på faste kabler (modsat wi-fi) med audio og evt. video. Alle leverandører har tillægsprodukter, som de gerne vil reklamere for, men de er blevet bedt om at give pris på basisanlægget. Alle er yderligere blevet bedt om at give et skøn over omkostningerne til etablering og ikke kun en pris for selve udstyret.

Inden vi eventuelt går videre med opgaven og sender noget i udbud, bør vi dog også overveje de forskellige options, der findes til de forskellige oplæg.

Der kan være en økonomisk gevinst ved samtidigt at udskifte aflåsningssystemet til fællesarealerne med et brik-system (ADK), som nemmere kan administreres og sikres af varmemesterkontoret, frem for at udskifte de gamle Ruko-låse med moderne, mere sikre nøglesystemer. Nogle systemer giver også mulighed for at udsende korte tekstbeskeder til beboerne.

Tilbudte priser

Tabellen viser de rå priser (incl. moms) - mere på næste side

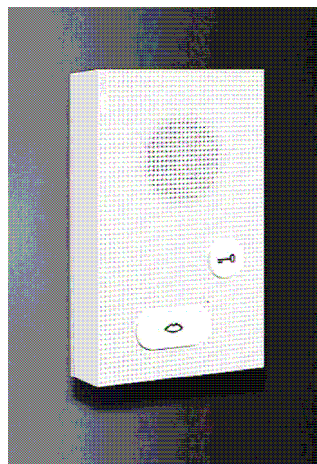
| Leverandør | Produkt | Pris kun Audio | Pris med Video |
|--------------|----------|-----------------|-----------------|
| A (JDB) | Siedle | 2.088.055 | ikke givet pris |
| B (MakeNet) | Scantron | 1.336.500,- | 2.196.000,- |
| C (Vincentz) | Golmar | ikke givet pris | 1.969.750,0 |

Ud over de angivne priser skal der påregnes ekstra udgifter til sikring af de laveste svalegange i de høje blokke.

Kommentarer til tilbudte

Leverandør A (Siedle)

Kun opgivet pris anlæg uden video. Systemet inkluderer brik-læser
I 2-etages blokke installeres der blot moderne dørspion-anlæg med video.
Forventer at kunne installere i eksisterende kabel-kasser (YouSee ejede)



Leverandør B (Scantron)

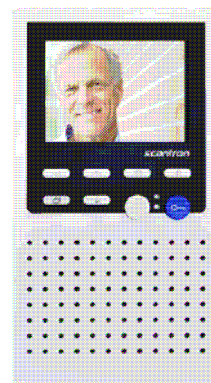
Både pris med og uden video (3½ " skærm). Systemet inkluderer ikke brik-læser, men anvender alm. nøgle

I 2-etages blokke installeres der blot moderne dørspion-anlæg uden lyd.

Forventer at kunne installere i eksisterende kabel-kasser (YouSee ejede)



VPES10



SLIM60T

Leverandør C (Golmar)

Kun pris med video (7" skærm)

Systemet kan inkludere brik-læser, men er prissat uden

I 2-etages blokke installeres der blot moderne dørspion-anlæg uden video.

