

Nyhedsbrev

Bestyrelsen har siden sidste nyhedsbrev holdt det 9. bestyrelsesmøde den 3. november. Som ved de seneste bestyrelsesmøder deltog nogle af deltagerne over internet-opkobling. Der er ikke planlagt afholdt bestyrelsesmøde i december.

Det vigtigste siden sidst er kortfattet:

Ordinær/ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen holder fortsat øje med udviklingen, og vil melde ud med en dato, så snart det igen er muligt at afholde de generalforsamlinger. Det bliver dog næppe i indeværende år.

Vedtægtsændringer

Der har været afholdt møde med stillerne af ændringsforslag til vedtægterne og der er enighed om et fælles udspil til reviderede vedtægter, der kan behandles ved en kommende generalforsamling, når normal afholdelse bliver muligt.

Det fælles udspil er oplagt på foreningens hjemmeside, og interesserede, der ønsker at deltage i et møde om ændringerne, bedes give bestyrelsen besked

Regnskab for 2019 & Budget 2020

Der er tidligere rundsendt revideret regnskab for 2019 tilligemed bestyrelsens forslag til budget for 2020. Disse var planlagt forelagt til godkendelse på den ekstraordinære generalforesamling, der skulle have været afholdt den 26. oktober 2020. Grundet de skærpede regler for afholdelse af møder m.m., der indførtes i uge 42, måtte vi desværre aflyse denne generalforsamling.

Bestyrelsens mulighed for at iværksætte ikke-akut vedligeholdelse af bebyggelsen er dog, i mangel af godkendt budget, noget begrænsede.¹

Beretning for 2019-2020

Bestyrelsens beretning for 2019-20 blev ligeledes sendt ud. Den kan dog først blive behandlet, når det igen er muligt at afholde normale generalforsamlinger. Beboere, der har spørgsmål, der ikke kan vente, er naturligvis velkomne til at stille spørgsmål til bestyrelsen.

Altanreovering i blok 1 og 2

Der har som nævnt i sidste nyhedsbrev været afholdt møde med en ekstern rådgiver (arkitekt Jørgen Eriksen) om udarbejdelse af et antal skitseprojekter, som efterfølgende kunne diskuteres med kommunen med henblik på at få deres holdning.

Der var fra rådgiver modtaget et tilbud, som blev diskuteret på bestyrelsesmødet.

¹ Der synes ikke at være helt klare regler for hvorledes en bestyrelse må agere uden et vedtaget budget, og internettet viser at også de lærde (bolig-advokater/administratorer) er uenige. Bestyrelsen følger en konservativ linie, hvilket betyder at vi kan foretage nødvendige reparationer og vedligeholdelse, mens igangsætning af større/omkostningsfulde nye tiltag må afvente en generalforsamling.

Der arbejdes med 3 skitseprojekter:

- ◆ ren reparation af eksisterende altaner
- ◆ renovation kombineret med glasindækning
- ◆ renovation og udvidelse kombineret med glasindækning

Der var modtaget tilbud på arbejdet med udarbejdelsen af skitseprojekterne på ~110.000,- incl. moms. Bestyrelsen var enige om at godtage tilbuddet; dog var der nogle detaljer, der først skulle på plads.

Rengøring

Der blev indhentet 3 tilbud fra andre rengøringselskaber. Efter en nærmere sammenligning af de 2 billigste tilbud valgtes firmaet Tennberg Rengøring Aps, som bedst matchede vores ønsker.

Det er forventningen, at ejerforeningen kan spare ~100.000,- årligt på at skifte rengøringsfirma.

Renovering af Elevatorer

Renovering af elevatorerne i de høje blokke blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling 19. oktober 2020.

Arbejder forventes tidligst at starte op i det nye år. Selve starttidspunktet er endnu ikke aftalt med CJ Elevator Aps, og der skal derudover også varsles med mindst 6 ugers varsel.

Andre emner

Cykelstativer

Der er opsat to nye cykelstativer fra en ekstern leverandør. Begge stativer er opsat ved blok 1. Nærmest vejen er der opsat en model med adgang fra én side kun, medens der ved blokens modsatte ende er opsat en model med adgang fra begge sider.



*Model 1
Enkeltsidet, 8 pladser*



Model 2
Tosidet, 10 pladser

Trafiksikkerhed foran blokkene

Der køres lejlighedsvis for stærkt på foreningens adgangsveje. Bestyrelsen har derfor valgt at opsætte skilte ved indkørslerne fra Vangedevej. Skiltene, som opsættes ved de eksisterende skilte har dimensionen 50 x 20 cm.



Hoveddøre i blok 9, 10 og 11

Mangeludbedring af entrédørene i de høje blokke er nu startet op. Blok 9 er færdiggjort, tidsplanen er holdt og der er ikke forekommet uventede problemer. Arbejdet forventes afsluttet i uge 51.

Der er blevet opsat en postkasse som erstatning for brevindkastet hvor beboeren af kommunen var blevet bevilget "post-til-døren" samt hos enkelte andre, som ikke følte de kunne leve uden (sidstnævnte for egen regning).



Udlejning af kælderrum

Alle kælderrum på nær ét (i blok 4, opgang 69/71) er nu udlejet.

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.

Henstilling i opgangene

Der må i henhold til diverse brandvedtægter ikke henstilles effekter (Nemlig.com) i opgangene .

Der skal altid være en fri bredde på mindst 1,0 m.

Affaldsproblemer

Vi har stadig problemer med afhentning af affaldet.

Hvis der smides forkert type affald i de opstillede containere, bliver de ikke tømt. De fleste burde kunne skelne mellem en plastikflaske og en papæske. Nogle af de som afhenter affaldet leder nærmest efter fejl, så de kan komme hurtigere herfra.

Husk også at hvis en container overfyldes bare en ganske lille smule, bliver den ikke tømt.

Genbrugsstationen har også lejlighedsvis problemer. Der må ikke være søm eller skarpe metal beslag i træ som henstilles, hvis det skal afhentes. Sav det eventuelt ned til max 1x1 m. og smid det i containeren til 'småt brændbart' i stedet.

Der har kortvarigt været en arbejdsnedlæggelse blandt renovationsarbejderne i midten af november.

Bemærk venligst!

Byggeaffald, nedtagne radiatorer og lignende affald fra reovering af lejligheder skal afleveres på kommunens genbrugsstation og ikke på bebyggelsens affaldsstation ved blok 9.

Vi har (igen) ikke fået tømt vores container til "småt, brændbart" (max. 50 x 50 x 100 cm), fordi der blev spottet byggeaffald i containeren.

Husk, hvis der nedtages/udskiftes radiatorer, at administrator skal informeres. I modsat fald hæfter man selv for evt. (skønnet) forbrug for perioden, hvor radiatoren har været nedtaget.

Husk også, at eventuelle "Big-bags", som håndværkerne anvender, som minimum skal fjernes inden week-end'en, så bebyggelsen kan holdes pæn og ordentlig.

Håndværkere

Der er rigtig mange VVS'ere på arbejde i bebyggelse i øjeblikket.

Desværre er der en del af dem, som ikke er bekendt med reglerne i bebyggelsen angående varsling forud for afbrydelse af vand og/eller varme. Der er desværre også beboere, der ikke kender reglerne , og beder VVS'eren om at udføre ting, der ikke er lovligt. Dette kan undgås ved at benytte håndværkere, som kender bebyggelsen og dens regler.

Der skal mindst varsles et døgn forud for afbrydelse af vand eller varme. Der skal varsles ved opsætning af seddel på entrédørene i berørte opgange. Varslingen skal også oplyse om tidspunktet for opsætningen af varslingen samt et kontakttelfonnummer, på den der varsler. Det koster penge for beboeren og kan forsinke arbejdet flere dage, hvis der ikke er varslet og håndværkeren må gå igen uden at få udført arbejdet.

Anbefalet VVS'er

Den af ejerforeningen anbefalede VVS'er er desværre meget overbelastet, og accepterer ikke længere opgaver fra de alm. beboere, selv om han fortsat servicerer ejerforeningen og også har akut-linien.

Brug evt [Holst Kristiansen VVS Aps, ved John Schoubye, 25 74 10 48](#)

Indbrud

Der har i forgangne uge været indbrud i en lejlighed i stuen. Adgang skete ved at sparke entrédøren ind. De formastelige tog dog benene på nakken, da beboeren kom for at undersøge støj, så intet blev stjålet og kun døren kom til skade. Vores entrédøre er desværre ikke særlig modstandsdygtige over den slags indbrud, men hold et vågent øje.

Beboere som ønsker at erstatte entrédøren med en godkendt sikkerhedsdør, kan gøre dette for egen regning; men den påtænkte nye dør skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen, så vi bevarer opgangen udseende.

En billig sikkerhedsdør fås næppe for under 10.000,-. Bestyrelsen vil tage kontakt til et par leverandører af sikkerhedsdøre for at høre om der ved samlet bestilling af et større antal døre kan opnås en "god" pris.

Vandskade / forsikringsdækning

Der har for nyligt været brud på rentvandsinstallationen i en lejlighed på 1. sal, hvor underboen desværre fik hovedparten af skaderne.

Selv om ejerforeningen har en rørskadeforsikring dækker denne langt fra alle udgifterne i forbindelse med et ledningsbrud. Som taksator udtrykte det: "Forsikringen dækker alt hvad der sidder fast - bliver siddende hvis man vender lejligheden på hovedet". Forsikringen dækker således hverken forbrugt håndværkertid til udbedring af skade eller vandskader på de persiske tæpper. Måske vil beboerens egen indboforsikring være behjælpelig her.

Det skal fra bestyrelsen indskræpes at man altid skal benytte en anerkendt, autoriseret håndværker til arbejder i lejligheden.

"Uønskede" gæster i bebyggelsen

Bestyrelsen har gentagne gange fået henvendelser fra beboere om "gæster" - især i området omkring børnehaven/Netto - der opfører sig "mistænkeligt".

Den slags henvendelser bør normalt stiles til politiet, som evt. ønsker yderligere oplysninger. Politiet har løbende igennem de seneste uger haft en øget bevågenhed i vores nærområde, og problemet synes på vej væk

Med venlig hilsen og de bedste ønsker for en god jul

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård