

Nyhedsbrev

Her følger seneste info fra bestyrelsen.

Have- og LAR arbejdsgruppe

Have- og LAR arbejdsgruppen (herefter haveudvalget) har holdt deres første møder. I første omgang er der under møde og vejledning med vores rådgiver, WSP, aftalt at der skal ske en uddybning af det store nedsivningsbassin ud for blok 7 så bunden af bassinet kommer til at ligge under niveau af vejen Dalstrøget. Årsagen er, at der er sket en udsivning af vand til Dalstrøget når det har regnet meget. Om vinteren medfører det en stor risiko for *meget* glat fortov og vej som kan være behæftet med risiko for et dyrt erstatningsansvar. Løsningen vil medføre mindre udsivning. Om løsningen er tilstrækkelig må tiden vise.

Derudover har gruppen, sammen med WSP, været på inspektion ved den lille sø ved blok 2. Én konklusion er, at der muligvis skal afgraves et lag af bundmaterialet da bundkoten er blevet højere end oprindeligt (og vanddybden mindre). Årsagen er, at der da anlægget var nyetableret, er løbet en del sand/jord ned i søen fra oplandet.

Vi kiggede ved samme lejlighed på den botanik der er i søen. Af "ikke plantede arter" er der bl.a. tagrør i mindre mængder og dunhammer i større mængder. Arbejdsgruppen var enige om, at tagrørene ikke er ønskede, men at dunhammer er ønskede. "Desværre" er betingelserne for dunhammer rigtigt gode og en overgroning bør forhindres. Heldigvis er dunhammer meget let at trække op med rod, og med en mindre indsats ville man kunne holde den nede til en ønskelig mængde.

Havearbejdsdag

I fortsættelse af ovenstående har Haveudvalget besluttet at dunhammer i den lille sø skal reduceres i mængde. Heldigvis er de lette at hive op med rode.

Vi mødes ved søen søndag den 9. oktober kl. 10. Vi går i gang efter kort beskrivelse af hvordan det gøres, hvorfor vi gør det, inklusive en forklaring på hvorfor vi ikke fjerner dem alle. Når vi er færdige efter et par timer køber vi pizza til de deltagende. Der vil selvfølgelig være lækende drikke undervejs og efter.

Giv til kende om I kommer på mail til Bestyrelsen eller på facebook siden.

Husk gummistøvler og måske havehandsker. Hvis det regner husk regntøj.

Kontakt til bestyrelse

Der har været kritik af, at man ikke kan ringe til bestyrelsen.

Det er ikke til diskussion. Der kommer ikke et telefonnummer til denne bestyrelse. Alle de valgte medlemmer i bestyrelsen har 37 timers arbejdsuge og vores indsats kan kun foregå i den tid der er tilbage når arbejde og familiesysler er overstået.

Men nok så væsentligt er det, at der kun er få udfordringer uden for administrator- og varmemesterkontoret åbningstid, som ikke kan udføres lige så godt eller hurtigt, hvis man gør det selv.

Mails til bestyrelsen bliver læst og, ikke mindst besvaret, så hurtigt som sagen kræver det. Der kan selvfølgelig let være en konflikt i forhold til hvor vigtigt bestyrelsen og medlemmet mener en mail er. Men alle mails bliver besvaret, men bestemt ikke lige hurtigt.

I øvrigt: Spørgsmål vedrørende opkrævning, lejekontrakter, referater fra generalforsamlinger m.m. rettes til administrator via turley@advokatpt.dk, eller tlf. 3313 5747 (Dorthe Ekdahl).

Henvendelser der vedrører fejl og mangler ved bygning og teknik o.l. og de grønne områder rettes til kontor@nordremunkegaard.dk, eller direkte til varmemesterkontoret mandag 9-10 og fredag 7:30-8:30. Desuden pr. telefon onsdag 17-18 (2140 6575).

Sidst, men ikke mindst. Når man skriver til bestyrelse, varmemesterkontor eller administrator er det vigtigt at man skriver både for- og efternavn samt opgangsnummer, etage og side.

El-ladestandere

Der er skrevet kontrakt med Københavns El-service om, at de skal gennemføre den fysiske etablering af ladestandere. Der er ikke aftalt hvornår arbejdet starter op, men inden for et par måneder er forudsigelsen, dvs. senere end vi tidligere har meldt ud.

Vi har som planlagt indgået samarbejde med Carpow (www.carpow.dk) bl.a. i forhold til brugerflade til opladning. Opladning kommer til at foregå via en app som hedder Monta. (<https://monta.com/dk/>).

Parkeringspladser

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at nogen synes, at det er et problem, at der parkeres ved en anden blok end den man bor ved. Bestyrelsens holdning har altid været, at man godt må parkere ved en anden blok end den man bor ved.

F.eks. vil der komme ladestandere til el-biler ved blok 2, 4, 5, 6, og 7, og de skal være tilgængelige for alle beboere der har en elbil.

Bestyrelsen overvejer at lave egentlige P-regler for foreningen, men lige nu afventer vi etableringen af ladestandere og de erfaringer som det giver. Lige nu er det ladestandergruppens anbefaling, at der er fri parkering på alle pladser, men de anbefales, selvfølgelig, at hvis man ikke har elbil, søger man en anden plads i stedet for en lige foran ladestanderen.

Samlet set, er der ikke mangel på P-pladser i hele vores bebyggelse. Men der er altid problemer ved blok 1, oftest ved ved blok 2 og ret ofte ved blok 3. Ved øvrige blokke er der som udgangspunkt ikke problemer.

Særligt efter at vores nabobebyggelse har fået lov at parkere inde ved deres blokke er der kommet en del mere plads på vejen Dalstrøget.

Kontaktinformation mellem foreningen/administrator og beboerne

De nye vedtægter giver ejerforeningen mulighed for kun at sende korrespondance til foreningens medlemmer via e-mail (med mindre man er fritaget for elektronisk post). Bestyrelsen har besluttet at det fremover bliver metoden og bestyrelsen/administrator vil arbejde på dette i år, så vi, om alt går vel, kan indkalde til den ordinære generalforsamling næste år via e-mail. Dette vil spare administrator for en del manuel håndtering af post og, ikke mindst, tid på omdeling eller til porto.

Bestyrelsen opfordrer derfor til at man sikrer sig, at administrator har en brugbar e-mail. Jø før jo bedre.

Har man velbegrunder ikke en e-mail-adresse der kan anvendes, kan man selvfølgelig få materiale sendt med posten.

Ting og sager på svalegange og i opgange

Fjern genstandene før gårdmændene gør det!

Svalegange og opgange er flugtveje og der må ikke opbevares genstande der hindrer eller besværliggør flugt og redningsarbejde. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til, at holde svalegange og opgange helt frie for genstande.

Varme/energi

Det er vedtaget, at der kun er tændt for varmen i vinterperioden mellem 1. september og 15. maj.

Årsagen til dette er, selvfølgelig, for at spare energi.

Med den energikrise der er opstået og de stigende udgifter til opvarmning, er det selvfølgelig endnu mere vigtigt at vi sparer på energien og pengene. Derfor vil reglen om, at der er tændt mellem 1. september og 15. maj blive udvidet således, at tænd og sluk vil være **ca.** fra/til disse tidspunkter, men afhængigt af vejrudsigten så der kun er tændt fra når det er nødvendigt og til det ikke er nødvendigt mere.

Rumopvarmning betaler ejerne selv for. Men betaling for det varme vand fordeles ligeligt mellem alle lejlighederne gennem ejerafgiften, fordi vi ikke har vandmålere i de enkelte lejligheder.

Bestyrelsen opfordrer til at alle tænker over hvordan og hvor meget vand man bruger - særligt det varme vand. Hvis alle sparer på det varme vand vil regningen blive knap så høj.

Fugtproblemer

Vi har haft problemer med fugt i enkelte lejligheder. Ofte har problemet været, eller *sandsynligvis* været, manglende udluftning.

Fugt i lejlighed giver, med noget der ligner sikkerhed, indeklimaproblemer i form af skimmelsvamp.

I forbindelse med de stigende energipriser fristes man til (og bør måske også) skrue ned for varmen. Lavere temperatur i lejligheden øger nødvendigheden af at udluften tilstrækkeligt.

Den mest effektive udluftning sker ved, at man åbner for vinduer og/eller døre i begge sider af lejligheden – så vil vinden hjælpe med at udskifte luften. Under de rette forhold tager det kun et halvt minut. Ved vindstille kan det gøres på 5-10 minutter. Vær opmærksom på at jo længere tid man lufter ud, jo mere køler man vægge, gulve og inventar ned, hvilket kræver energi at varme op igen.

Skru eventuelt ned for radiatorer i god tid inden udluftning.

Luft ud 1-3 gange dagligt alt efter aktiviteter i lejligheden. Dvs. efter antal beboere, antal bade, antal stueplanter, akvarier osv. osv. Hav eventuelt udluftningskanalerne åbne!

Gas

Der er fra flere, bl.a. på generalforsamlingen, blevet påpeget, at det ikke er rimeligt, at alle betaler for den gas, som de få der har gaskomfur bruger.

Det er en meget rimelig betragtning. Bestyrelsen har derfor besluttet, at det kun er dem der bruger gas der skal betale for gas.

Der vil derfor, i nær fremtid, blive sendt en officiel besked ud til alle ejere med anmodning om, at fortælle administrator hvorvidt der er tilsluttet gas i deres køkken.

Desværre er der ikke gasmålere i de lejligheder der har gas og derfor vil betalingen til den samlede forbrugte gas blive fordelt mellem dem der anvender gas.

Lys i opgange og kældre

Lige nu styres opgangslýset af følere på taget så der tændes og slukkes ved dag- og aftenry. Det sker til tider også om dagen på meget mørke dage, dog primært om vinteren. For at spare på energien har bestyrelsen besluttet at indhente tilbud på lysstyring i vore opgange. Hvornår det eventuelt installeres ved vi ikke endnu. Typen af lysstyring kender vi ikke før vi har fået anbefalinger fra tilbudsgivere.

I kældrene er der allerede installeret lysstyring. De fungerer ved at lyd starter lyset og det slukker automatisk efter en tid, hvis der ikke længere registreres lyd. I nogle kælderafsnit tænder lyset ved lidt for lave lyde, hvilket betyder at lyset tænder alt for ofte f.eks. når opgangsdøre lukker i. Målet er at lyset tændes f.eks. når kælder døren åbnes og efterfølgende smækker i. Dette er en balancegang og det kan måske tage lidt tid at ramme den rigtige indstilling. Hav tålmodighed.

Man kan opleve at lyset slukker i kælderen mens man er dernede. Løsningen er, at klappe i hænderne eller trampe i gulvet, eller på anden måde få lavet en lyd...

Privat område

Der er fra beboere tæt på legepladsen på ulige side stillet forslag om at der opsættes skilte om, at vores arealer er privat område og, at der ikke er adgang for uvedkommende.

Årsagen er bl.a., at de mener det vil holde u-tryghedsskabende unge fra at bruge området med den gene det medfører, herunder at der sælges stoffer.

Bestyrelsen har diskuteret emnet og vi er, indtil videre, enige om, at "Adgang forbudt" ikke er vejen frem. Vi hælder mere til, at skiltningen skal fortælle, at området er *forbeholdt* beboerne.

Hvad angår de utrygheds-skabende unge har bestyrelsen, efter samtale med kommunens SSP-konsulent, meddelt beboerne:

- at hvis der foregår kriminelle ting skal der straks ringes til politiet på 112
- at hvis de oplever larm og støj til ulempe eller u-tryghedsskabende opførsel skal der ringes til vagtcentralen på 114
- at hvis der er bekymring for de unges udvikling m.m. kan SSP-konsulenten kontaktes

Derudover vil myndighederne (SSP) rigtigt gerne have et foto af de problematiske unge så de kan spores.

Afledt af ovenstående har bestyrelsen overvejet at få sat hegn op ind mod nabobeboelsen. Hvorvidt den beslutning tages, ved vi endnu ikke. Det kræver udover selve opsætningen af hegnet desuden, at gårdmændene, eller et hyret firma, skal bruge en del tid på at rydde en del af bevoksningen i det levende hegn.

Altanrenovering/reparationer blok 1 og 2

Projekteringen er i gang og pt. arbejdes der med afklaring af fastlæggelse af dybden af den nye altan i forhold til dagslysberegningerne. Desuden undersøger vi altanværnstyper ud fra kommunens krav samt arkitekturen.

Når vi er afklaret med projektforslaget vil vi invitere til orienteringsmøde for de berørte beboere, dvs. Blok 1 og 2.

Nyhedsbreve m.m.

Kommer når de kommer!

Der udsendes kun nyhedsbreve, når der er væsentligt og nok nyt der skal formidles ud til medlemmerne.

Den valgte bestyrelse har fuldtidsarbejde og familie og er dermed, til tider, presset på tid. Dette kan også være med til, at der går længere tid mellem nyhedsbreve end tidligere.

Hastigheden af en opgaves udførelse *er* (og *forbliver* at være) en afvejning/vurdering mellem vigtigheden af opgaven og/eller af hvor meget sagen haster kombineret med ressourcen.

Men hvis man har spørgsmål omkring en sags status, så kan man altid skrive til bestyrelsen@nordremunkegaard.dk.

Kommunikation

Den nye bestyrelse har oplevet 2 episoder hvor medlemmer har henvendt sig til bestyrelsen på en, synes vi, *meget* ubehagelig måde via bestyrelsen@nordremunkegaard.dk

Vi har set os nødsaget til personlig at kontakte disse medlemmer og har fortalt, at kritik er i orden, men at tonen SKAL være respektfuld og saglig! (Begge har undskyldt ligesom bestyrelsen har taget den kritik og de forslag de havde til efterretning.)

Det er meget frustrerende at arbejde med frivilligt arbejde og "tage en for holdet" og samtidig blive mødt af kritik og vrede henvendelser hvor tonen er på en måde som vi føler er "hade fuld".

Vi håber I forstår.

Leje af kælderrum

Ejerforeningen har nedenstående ledige kælderrum til udlejning:

Dalstrøget Blok 8 v/opg. 62, kld. 793, 2870 Dyssegård 12 m².

Lejen er årligt 300 kr./m².

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård

bestyrelsen@nordremunkegaard.dk