

Nyhedsbrev

Her følger seneste info fra bestyrelsen.

Generalforsamling

Er planlagt til den 23. maj kl. 19:00 i Munkegårdsskolens Parterre (samme sted som vi plejer at holde generalforsamling).

Forslag til dagsordenspunkter sendes til bestyrelsen@nordremunkegaard.dk senest 3 uger før, dvs. den 2. maj jf. normalvedtægten.

Gasbetaling

Bestyrelsen vil på den kommende generalforsamling stille forslag om ændring af den fælles opkrævning af gas således at kun de lejligheder, der har gas betaler for det.

Der vil derfor på hjemmesiden blive oprettet en mulighed for at afgive en tro- og love- erklæring om, at man ikke længere bruger gas.

Man vil herefter blive fritaget for opkrævning for gas (forudsat naturligvis at forslaget vedtages).

Sikkerhedsdøre

Med jævne mellemrum får vi i postkasserne tilbud fra forskellige dør-firmaer, som tilbyder sikkerhedsdøre.

Vi skal i den forbindelse minde om og henvise til kravene til sikkerhedsdøre, som er beskrevet på vores hjemmeside.

- Døren skal overholde BD30 (brandkrav)
- Yderside af dør skal være "mahogni-lignende"
- Dørkarme skal være hvide (RAL 9010) og gerichter skal bibeholdes eller erstattes med identiske.
- Dørhåndtag skal være simpelt design i krom
- Der må ikke være brevindkast (brandkrav/ BR18)

Indsamling af cykler

Der er rigtigt mange cykler i vores kældre. En del af dem ser ud til aldrig at blive brugt. Der er også flere "lig" der står i de udendørs cykelstativer. Det er efterhånden 5 år siden at der sidst er indsamlet gamle cykler og derfor gør vi det igen.

Selve indsamlingen bliver foretaget i uge 17 (24-28. april). Inden da bliver der uddelt mærkater som skal sættes på jeres cykler. Er der ikke mærkat på din cykel bliver den fjernet. Hvis du har brug for flere mærkater end dem du har modtaget kan du få flere af gårdmændene i kontoret nr. 70 kælderen.

Kontortid Mandag 9:00 til 10:00 og Fredag 07:30 til 08:30.

Der kommer nærmere anvisninger på opslagstavler inden da.

Udskiftning af faldstammer

I henhold til Vedligeholdelsesplanen & tilstandsrapport (2021), så er faldstammerne i dårlig stand i alle blokke, undtagen i de lave sidebygninger, hvor tilstanden er middel.

Bestyrelsen har indgået en aftale med en ekspert, med henblik på at få en konkret undersøgelse af, hvordan sagen skal gribes an, hvordan skal der renoveres: Ved udskiftning, eller ved re-lining. Desuden vejledning om hvordan projektet gribes an, omkostninger og reparation blokvis eller alle blokke på en gang.

Herefter vil bestyrelsen kontakte relevante entreprenører mhp. tilbud.

Sortering af affald (Kildesortering)

Sortering af affald og bortskaffelsen i molokker, minicontainere og i vores affaldsgård går langt det meste af tiden rigtigt godt. Desværre ses det ind imellem, at der kommer forkert affald i containerne.

Affaldet bliver alt sammen genbrugt eller genanvendt. Dog bliver det forbrændingsegnete udnyttet til at producere fjernvarme og strøm.

Metaller smeltes om, plast smeltes om, papir bliver til nyt papir eller til pap, og pap bliver til nyt pap osv. osv.

Kvaliteten af de genbrugte materialer afhænger dog for mange fraktioners vedkommende af, hvor godt tingene er sorteret ude ved forbrugerens (kilden).

I nogle tilfælde kan forkert sorteret affald slet ikke genbruges. F.eks. vil omsmeltet glas der er iblandet porcelæn blive af så dårlig kvalitet at det må kasseres.

Konservesdåser der bortskaffes som forbrændingsegnet vil ikke bidrage til hverken energiproduktion, eller kunne genbruges som metal.

PAP FYLDER MINDST NÅR DET ER FOLDET SAMMEN.

Byggeaffald i container til brændbart

Vi har haft en episode hvor der er kommet byggeaffald i den store container i vores affaldsgård som ellers er beregnet til forbrændingsegnet. Specialsortering koster 1.200 kroner som pågældende er blevet opkrævet.

Byggeaffald skal afleveres på en af Vestforbrændingens genbrugsstationer af dig eller din håndværker.

Beholdere til småt elektronik og tøj/tekstil

Der er opstillet to nye beholdere til Tekstiler og to til småt elektronik i storskraldsgården.

Ventilationskanaler

Vi har opdaget et tilfælde hos en ejer, hvor ventilationskanalen i køkkenet er blevet muret til. Dette har medført at der er kommet fugtskader. Fugtskader kan risikere at brede sig til nabo-, over- og underboer.

Det er ulovligt at forhindre denne automatiske udluftning.

Indbrud i cykelkældre i blok 4

Vi har haft indbrud i cykelkældrene i blok 4. Der har ikke været indbrud til selve kælderen. Noget tyder derfor på, at tyvene er kommet ind ad en dør der ikke var lukket korrekt, da det er den samme nøgle der anvendes til begge døre.

Det kan både være en fejl, men også en bevidst handling. Ejendomsfunktionærerne kontrollerede på

dagen om dørene lukkede korrekt, hvilket var tilfældet.

Lad aldrig derfor aldrig dørene stå åbne (med mindre du er sikker på at komme tilbage meget hurtigt).

Parkeringspladser

Der er stadig enkelte der parkerer ulovligt i ejerforeningen.

Det er IKKE tilladt at parkere uden for de afmærkede parkeringspladser, foran garager (heller ikke egen garage) eller på veje og vendepladser.

Bestyrelsen overvejer at begynde at udstede parkeringsbøder på kr. 650,-.
Se skiltning ved alle indkørselsveje.

Støj om aftenen og natten

Bestyrelsen får jævnlig henvendelser omkring støj fra naboer, særligt støj i aften- og nattetimerne.

Typiske eksempler er centrifugering af tøj, hæle på gulv og støjende børn. Typisk er klagerne over støj om natten eller efter kl. 22.

Bestyrelsen går kun i helt særlige tilfælde ind i disse sager da det er vores overbevisning er, at det er et mellemværende mellem den der føler sig generet og den genevoldende.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle tænker over om deres aktiviteter kan volde gene for de nærmeste i opgang eller naboopgange. Desuden opfordres til at man, hvis man føler sig generet, tager kontakt til dem man mener laver genen.

Generelt skal støjende aktiviteter der kan genere ophøre senest kl. 22.

Hvis man skal holde fest skal man selvfølgelig sørge for at naboer i egen OG i naboejendom er blevet varslet. Støj er altid nemmere at tåle når man er blevet varslet - Win win.

Hvis man skal lave støjende håndværksarbejder om aftenen eller i weekenden skal man selvfølgelig også give naboer besked.

Fjernvarmepriser

Som følge af krigen i Ukraine har der været stor stigning i energipriserne. Fjernvarmepriserne steg faktisk med ca. 40 %.

Heldigvis er priserne faldet igen. Fjernvarmeselskabet var hurtige til at hæve a conto-betalingen, men har været lidt mere vægelsindede den anden vej!

Prisfaldet betyder, at mange af os allerede har fået penge tilbage ☐ ☐

Lysstyring i opgange

Opsætningen af nye lamper med personfølere er godt i gang. Blok 1 og 2 er færdiggjort.

Skumringsrelæerne, der sidder på gavlen af de enkelte blokke, styrer fortsat så der kun tændes for lyset når det er mørkt/skumring udendørs.

Det er beregnet, at lysstyringen i opgangene vil spare foreningen for 10.000 kWh om året, svarende til en tilbagebetalingstid på ca. 5 år ved 3 kr. pr. kWh.

Udskiftning af de udendørs lamper herunder svalegangene vil blive overvejet i nær fremtid.

Altaner – Blok 1 og 2

Måske har nogle af jer været forbi altanen med prøver på glasværn. Efter fornyet kontakt til vores byggesagsbehandler er det nu klart, at vi ikke må etablere glasværn og at det ikke må være gennemsigtigt, heller ikke som f.eks. en perforeret plade. Kravet er at det nye værn skal være

tidstypisk for ejendommen. Det er nye toner fra bygningsmyndigheden, men det gør det også nemmere at vælge værnstype.

Det vil i praksis sige at vi arbejder videre med et stål/ alu værn.

Der er nu opsat nye prøver og vi er meget tæt på at træffe beslutning, så vi kan få sendt byggeandragende afsted.

Som lovet vil de berørte beboere blive inviteret til orienteringsmøde, når vi har tegningsmaterialet klar.

Kontaktinformation mellem foreningen/administrator og beboerne

De nye særvedtægter giver ejerforeningen mulighed for kun at sende korrespondance til forenings medlemmer via e-mail (med mindre man er fritaget for elektronisk post).

Bestyrelsen har besluttet at det fremover bliver metoden, og derfor vil dette års indkaldelse til generalforsamling ske via e-mail.

Dette vil spare administrator for en del manuel håndtering af post og, ikke mindst, tid på omdeling og til porto.

Der er ca. 10 % af foreningens ejere der ikke har meddelt deres e-mail-adresse til administrator. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at de 10 % **hurtigst muligt** sikrer sig, at administrator har en brugbar e-mail.

Hvis man er i tvivl om administrator har den rigtige e-mail er det en god ide at sende den til Dorthe Ekdahl via dekdahl@advokatpt.dk.

Har man velbegrundet ikke en e-mail-adresse, kan man selvfølgelig få materiale sendt med posten, men det kræver at man dokumenterer at man officielt er fritaget.

Udskiftning af kældernøgler i blok 5

Vi har haft uønsket besøg af unge hashrygende i kælderen i blok 5. Vi har derfor fået udskiftet cylindere og kældernøgler og problemet er tilsyneladende stoppet.

Vi har haft dialog med både Politi og SSP. Ud fra tilbagemeldingerne opfordrer vi til at man ringer til Politiet straks man oplever lignende. Desuden at give bestyrelsen besked om hændelser.

El-ladestandere

Allerførst:

Vi oplever at der bliver vist rigtig flot hensyn ved alle ladestanderne, og parkeringspladserne foran ladestanderne er oftest de sidste ledige pladser - tak for det!

Der er kommet godt gang i anvendelsen af vores nye ladestandere, da der nu er 8 elbiler og 1 hybridbil som bliver ladet jævnlige.

Vi har haft lidt opstartsvanskeligheder. I løbet af januar og februar har vi haft flere ladestandere der har været ude af drift pga. to forskellige udfordringer. Den første udfordring var en opdatering af softwaren på vores ladestandere som ikke gik som forventet. Det krævede at halvdelen af vores ladestandere skulle genstartes og nogle enkelte skulle have nye sim-kort.

Derudover havde en beboer nogle rigtig ærgerlige episoder, hvor sikringerne til ladestanderen sprang når opladningen skulle starte. Det betød, at brugeren ikke kunne få kablet ud, før der havde været en elektriker forbi. Umiddelbart lignede det en fejl ved bil eller kabel, men vores samarbejdspartner, Carpow, gav sig til at undersøge det lidt dybere. De fandt ud af, at vores ladestandere kunne trække en større effekt end vores installation var dimensioneret til, og derfor

sprang sikringen - lige præcis som den er beregnet til. Det er nu blevet løst, og brugeren kan lade sin bil uden problemer!

Rotter

Der konstateres jævnligt rotter på vores område og rottebekæmperen kommer ofte i vores bebyggelse.

Fuglefodring tiltrækker rotter. Undlad at fodre fugle.

Hvis man ser rotter eller bare tegn på rotter har man pligt til at anmelde det. Det kan gøres via kommunens hjemmeside.

Du kan også bruge dette link:

<https://citizen.dw3.dk/50cd04be-49ab-4779-8a7c-cb2690b8af9f>

Leje af kælderrum

Ejerforeningen har nedenstående ledige kælderrum til udlejning:

blok 10 v/opg. 96 på 2,5 m².

Lejen er årligt 300 kr./m².

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård

bestyrelsen@nordremunkegaard.dk