

メロディーハイム武蔵浦和フライムフィールド
居住の皆様

平成20年8月30日
管理組合 理事会



(第1回 理事会だより)

まず最初に、前回の設立総会以降、直近の状況報告が遅っておりご心配を掛けていた事を
お詫びいたします。申し訳ありませんでした。
今回より、毎月1回行われる理事会の内容を、皆様に報告いたします。

★破産管財人側の近況報告★

(設立総会以降の今日までの流れ)

8月1日	破産管財人から未販売住居分の5月30日～8月末までの管理費等の入金がありました。(270万円弱)この入金を受け、予定していた臨時総会を見送り、今後の進捗を見て行く事にしました。
8月19日	未入居住居の空室管理を開始しました。これは、破産管財人から長谷工コミュニティに依頼があり、専有部内の換気清掃を週に1度実施しております。

(今後の流れ)

9月3日 9月4日	破産管財人からの連絡で、未入居分の室内、設計図書等の閲覧要請があり、上記2日間の日程で入札予定業者が来訪します。現在、25社が手を挙げており、その中には「長谷工」の名前があるそうです。
9月初～ 中旬	上記内容終了後、落札業者が決定する予定です。今後の未収入金の問題は解決見通し。

★理事会側の近況報告★

①	組合理事長の印章を作成し保管しております。
②	宅配ボックス・駐車場のメンテナンスを理事長名で契約をしました。

★その他の報告★

経費削減 専門委員	共用部分の経費削減に向けた活動については、管理費の入金が確認出来たことから、一旦保留とし、今後の動きを見ていくことで検討する事としました。
組合意見	居住者の意見を組合活動に反映する為、皆様の意見を書面にて報告を頂く事にしました。書式は自由です。管理組合ポストへ。(隠匿書状、氏名は必須)
共有部分 の補修	舗装の枯れ、通路の水溜り等、共有部分の改修必要箇所において入札業者が決った機対応を投げ掛けている事としました。理事会で気付いていない箇所は情報ください。上記、組合ポストへ!

★次回理事会★

9月27日(土) 14時～15時 コミュニティスペース

以上

(第2回 理事会だより)



9月27日14時～15時40分にて9月度の理事会を開催いたしました。
以下の通り、会議内容を報告いたします。

★長谷エココミュニティからの報告★

管理費等保障制度について	長谷エココミュニティの方で左記の保障制度に加入しました。万が一、管理会社が倒産し管理組合に対し管理費等の返還債務を負ったとき協会が管理会社に替わって返還を行います。
保険証券の預かり証について	保健代理店「長谷エシステムズ」にて火災保険に加入しました。共用部分が対象です。一部専有部分の補償もあります。(富士海上火災(株))
排水ポンプ点検報告	排水ポンプの定期点検において、一部破損があり、水をくみ上げる時に噴出す状況でした。修理を実施し現在問題なく作動しております。
警備業法に関わる書面について	総合監視業務(重要事項説明書、項目4の(5))について警備業法の改定があり、詳細項目を書面で提出することとなり、作成し提出しました。
入札者(候補者)の内覧について	9月3日、4日にかけて24社の内覧が終了。その際、内覧資料を一部500円で配布しており、10部配布。5000円の収入がありました。組合費として入金いたします。入札業者の確定は10月中旬ぐらいまでには確定する見込みです。
管理費の入金状況	破産管財人より、9月分の入金がされております。現在未収部分においては、5月1日～31日分であり、引き続き入金要請を実施しております。

★理事会の検討事項★

区分所有者からの要望を案件として、検討いたしました。

駐車場、サイクルポートの区画移動の要望	未入居の空区画があるので、対応させていただきます。今後も揃引ライフマネージャーに要望を伝えたくて、理事会として対応させていただきます。尚、個別案件ですので、区分所有者は公表いたしません。
洗車場の利用について	タイヤ交換を行う場合にもスペースを使用させて欲しいとの要望です。今後、冬季においてチェーンの着脱スペースの必要性も考えられることから、短時間であれば使用可能といたします。但し、洗車の予約状況をライフマネージャーに問い合わせさせていただき、空時間の利用としてください。洗車の場合と違い無料としました。
理事会として共用部分の点検実施、及び修理発生の時は長谷エに准言して欲しい	次回、理事会実施時に合わせ、施設設備の点検を実施します。又、共有部分の不備箇所の情報をください。前回、「理事会だより」でも報告いたしました施設の不備箇所については書面にて、管理組合ポストに投函してください。理事会実施日の前日までに報告願います。その内容を基に落札業者に対応を投げ掛けます。
情報を早く知らせたい。理事会内容を貼り付ける物と、戸別に配布するものを考慮して欲しい。	現在、「未入居区分の購入者がどこになるのか？」が一番知りたい事のひとつだと思います。確定情報が入り次第、掲示板にてお知らせいたします。又、理事会内容を掲示、又は戸別に配布するかは、経費節減の考えもありますが、柔軟に対応させていただきます。戸別配布を望まれる方は、あらかじめ連絡をお願いいたします。
障害者用駐車場を使用者が決るまでは来客用に開放して欲しい。	週末、路上駐車も目につく事、及び、入居者の増加が見込まれる事から、使用者が決定するまでの間、来客用駐車場として開放いたします。利用ルールについては、現在の来客用駐車場同様に事前の申込といたします。万が一、申込後に使用者が確定した場合は、利用申込は却下となります。

★道路清掃★

10月5日(日)8時 集合場所(5丁目集会場) ※地域の道路清掃にご参加ください。

★次回理事会★

10月27日(土) 14時～15時 コミュニティスペース

(第3回 理事会だより)



10月25日14時～15時40分にて10月度の理事会を自治会館にて開催いたしました。
以下の通り、会議内容を報告いたします。

★長谷エコーポレーションからの報告★

入札結果について	未入居分(39戸)を長谷エコーポレーションが落札し、10/22に無事契約を済ませました。
今後の予定、その他について	<p>・11/8～販売開始予定。 それに伴い、10/27～販売に向けた準備に取り掛かるため、数名のスタッフの出入りが発生いたします。ご了承下さい。</p> <p>・「601号室」を接客用、「602号室」を事務所用として使用いたします。</p> <p>・販売価格は現在未定。(当初よりも価格は下がる見込み) 駐車場代等は既存居住者と同じ価格となります。</p>
瑕疵担保責任、アフターサービスについて	<p>瑕疵担保責任については、基本的には長谷エコーポレーションで引き受ける。 アフターサービスについても、長谷エコーポレーションで引き受けます。 (アフターサービス基準は近藤産業と同等)</p> <p>既存入居者と新規入居者のアフターサービス終了期日は同じになるようにいたします。</p> <p>※後日改めて、新しいアフターサービス基準書の受領書をお送りいたします。 ※お問い合わせ、ご連絡窓口は今までと同様、長谷エココミュニティとなります。</p>
管理費について	10/22以降の未入居分の管理費は、長谷エコーポレーションにて負担いたします。

急で申し訳ありませんが、既存居住者さま向けの説明会を、下記日時で開催いたします。
ご不明な点、ご質問事項等ございましたら、説明会の際にお願い致します。

開催日時	2008/11/1(土) 11:00～12:00
会場	自治会館(前回、総会を行ったところ。)

★長谷エココミュニティからの報告★

管理費の入金状況	破産管財人より、未収となっていた5/1～31分、および10/1～21分が入金されました。 これにより、破産管財人からの未収分は全て入金完了となります。
未販売分の再販に伴い	11/8から未販売分の再販が開始されますが、 それに伴い、住民の皆様へのご協力依頼および要望を、販売代行をさせていただく「長谷エアーベスト」から改めてご連絡させていただきます。 (エントランスに「のぼり」や「垂れ幕」を設置させて欲しい、など)

★理事会の検討事項★

区分所有者からの要望を案件として、検討いたしました。

駐車場の区画移動の要望	<p>未入居の空区画があるので、対応させていただきます。尚、個別案件ですので、区分所有者は公表いたしません。</p> <p>※なお、10/22付けにて販売主が確定したため、今後、区画移動の要望には対応いたしかねますのでご了承下さい。</p>
-------------	--

★運動会について★

11月3日(祝) 9時 集合場所(内谷中学校運動場) ※皆様ぜひご参加ください。

★次回理事会★

11月29日(土) 13時30分～14時30分 コミュニティスペース

(第4回 理事会だより)



11月29日14時～15時30分にて11月度の理事会を開催いたしました。
今回は、長谷工コミュニティー施設管理課より2名の方が来られ、マンション内の設備確認及び、
点検内容等の説明を受けましたので以下の通り報告いたします。

★マンション設備の確認報告★

屋上	防水加工は2重構造にて防水処理。但し経年劣化により5年毎に再塗装が必要です。※補償期間10年 設置機器(消防用給水ポンプ、ディスプレイと汚水用排気ダクト、アンテナ)
各階通路	消火器が設置されている鉄扉内は電気、水道メーターが設置されています。見られていない方は、確認された方がよろしいと思います。
受水槽(駐車場)	水道局の管理管轄外の設備。水質検査を定期的を実施しております。
ディスプレイ処理槽 (駐車場1番～6番前)	各部屋キッチンで排水された物を貯留し分解後、下水道に流します。※卵の殻、骨などは、分解できません。
雨水貯留槽(バイク置 場前)	下水道があふれないようにする為に、敷地内で降った雨を貯留する施設です。マンション等は法律で設置が定められているそうです。
移動式粉末消化設備 (タワーパーキング)	駐車場火災用の消火設備です。万が一の為に扉の内側の手順書をご確認ください。タワーパーキングのシャッターの間に設置されています。
その他	コンクリートのひび割れ:コンクリートの乾燥には約10年かかる為、乾燥に伴い収縮が発生する為、ひび割れは必ず発生するとの事ですが、細いひびであれば雨水は浸透しないため問題ない等のことです。

★長谷工コミュニティより★

債権者届出	破算管財人より近藤産業に対して債権(質件、抵当権、等々)を有している方は、債権の届出を葉zさん管財人に提出してください。届出用紙は権引ライフマネージャーへ。但し、アフターサービスに関しては長谷工アーベストが全面的に補償する為、債権の対象ではありません。
修理	駐輪場の雨水配管の破損。⇒保険対応にて修理。
共有部の電灯について	週末、日中の照明の点灯について、マンション販売に当たってのイメージアップの為、了承いただきたいとの事でした。使用分の電気料金については長谷工アーベストが負担します。

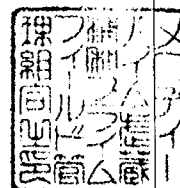
★次回理事会★

12月20日(土) 14時～15時 コミュニティスペース

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド
居住の皆様

平成20年12月22日
管理組合 理事会

(第5回 理事会だより)



12月20日14時～14時30分にて12月度の理事会を開催いたしました。
以下の通り報告いたします。

★長谷工コミュニティーより★

11月末日の販売状況	現在17/39件の契約が完了。12月中間では申込み23件、契約予定6件の状況です。このまま行くと12月中には完売の見込み。
保険加入状況について	共有部分において長谷工コミュニティーにて「マンション管理包括賠償責任保険」に加入しております。保険加入証の写しを頂きました。保険料 ¥28500 火災保険においては掛け捨てで21年3月21日満期。地震保険は管理費の積み立て状況により加入します。
補修工事について	駐輪場の雨水管が破損しております。保険にて修理します。
年末年始のゴミ出しについて	12月31日南区のゴミ回収最終。1月1日～4日回収なし。1月5日可燃物の回収開始。

今回は居住者の方からのご意見、ご提案はありませんでした。
何かお気づきの点がありましたら、管理組合ポストへ投函お願いいたします。
皆さんで快適なマンションライフを作って行きましょう。

★次回理事会★

1月31日(土) 14時～15時 コミュニティースペース

以上

(第6回 理事会だより)



開催日:1月31日(土)14時~15時

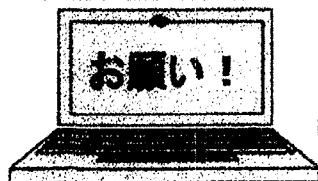
1月度の理事会を開催いたしましたので以下の通り報告いたします。

★長谷工コミュニティより★

損害保険の申込書について	申込書を受け取りましたので手続きを実施いたします。							
販売期間中の駐車場使用料・電気料について	販売期間中の来客用駐車場代、11月分5,400円、12月分3,600円の報告を受け、長谷工コーポレーションに請求いたしました。又、電気料においては確定後請求いたします。							
喫煙についての掲示文	吸殻、灰等の落下による苦情が複数の居住者の方より報告されております。再度掲示文を確認していただき、他の居住者の方に迷惑のかからない様、喫煙マナーを守ってください。室外機の吸殻の吸い込み、不始末での小火等のマンション火災の事例がいくつも報告されているそうです。ご注意ください！							
1月中旬までの販売状況について	<table border="1"> <tr> <td>引渡済み</td> <td>13件</td> </tr> <tr> <td>契約中</td> <td>23件</td> </tr> <tr> <td>残り</td> <td>3件</td> </tr> </table>	引渡済み	13件	契約中	23件	残り	3件	完売に目処が立ったため、1月31日でモデルルームが撤退となりました。
引渡済み	13件							
契約中	23件							
残り	3件							
共用部の点検について	2月13日、長谷工コーポレーション及びアーベストにてアフターサービスの一環として共用部の点検が実施されます。通路の水溜り、扉の塗装の剥れ等報告済みです。							
光インターネットサービスの引き込みについて	長谷工エアネシス(コミュニティの親会社)より提案書が届きました。J-COMを変更するのではなくプロバイターを自由に選べる環境設定にする為にはいかがでしょうか?ということです。詳細を確認する為に次回エアネシス側の担当者の出席を依頼しました。							
管理規約集・アフターサービス基準書について	差し替え版が出来上がったとのことで、近日配布予定。							
その他	①置かき用スコップ2個購入②カラーコーンの予備購入依頼③メールコーナーへのゴミ箱の設置							

★理事会より★

フローリングについて	フローリングの浮き上がり、きしみ等数件報告報告がありました。専有部分の点検も予定されている為、同様にお気付きの方は事前にご連絡ください。
------------	--

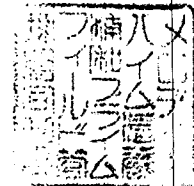


ゴミ置場にパソコンが捨てられていますが「家電リサイクル法」にて一般ゴミとして回収されません！捨てられた方は引き取っていただきご自身で処分をお願いいたします。ハードオフなら無料で引き取るかも・・・

★次回理事会★

2月28日(土) 14時~15時 コミュニティスペース



(第7回 理事会だより)



開催日:2月28日(土)14時~15時

2年度の理事会を開催いたしましたので以下の通り報告いたします。

★長谷工コミュニティより★

光インターネットサービスについて説明(長谷エアネシス)	長谷エアネシス(コミュニティの親会社)より光インターネットサービスについて提案内容を直接説明を受けマンションのインフラ整備の一環として設置可の回答をいたしました。以下ポイントを記載いたします。	
	①導入方式	既設電話回線を利用するVDSL方式
	②通信事業者	NTT東日本・KDDI
	③タイムスケジュール	センター装置の設置申込書提出(理事会) ↓(1.5ヶ月) 各通信事業者加入説明会(コミュニティスペース) ↓(1.0ヶ月) 光インターネットサービス開始(申込み居住者)
④費用	センター装置(1階MDF室内)においては無償 以後加入申込者ごとにサービス料発生 (月額約4,000円~4,500円※初期費用無料キャンペーン中) ※興味のある方は後日開催される通信事業者の説明会にてご確認ください	
販売期間中の駐車場使用料について	11月分(5,400円) 12月分(3,600円) 1月分(4,800円)確定。 長谷エアベストへ請求いたします。	
引渡し状況	2月26日現在(全39戸中 引渡済み22戸 契約済み17戸)	
ペットクラブの設立	全戸入居後、犬及び猫を飼っている居住者にてペットクラブを設立して頂きます。詳細においては「管理規約集P92、ペット飼育規則」をご確認ください。案内については全戸入居後お知らせいたします。  	

★居住者からの要望★

障害者用の駐車場を借り受けられないか?	立体駐車場に収納できず、敷地外に借受をされている方からの要望です。「駐車場使用規則」に基づき検討いたしますが同様にお困りの方が居られる場合は抽選となります。但し、全戸入居後の対応となります。
サイクルポートの又貸しを斡旋できないか?	「空きスペースを貸しても良い」といわれる方が居られればの話になりますが、全戸入居後の使用状況を把握しないと対応できないのが現状です。又、同様に自転車の置場に困っている方は居られると思いますのでその際には抽選となります。

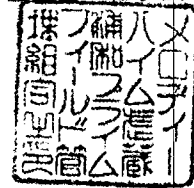
★次回理事会★

3月28日(土) 14時~15時 コミュニティスペース

以上

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド
居住の皆様

平成21年3月29日
管理組合 理事会



(第8回 理事会だより)

開催日:3月27日(土)14時~15時

3月度の理事会を開催いたしましたので以下の通り報告いたします。

引渡し状況について	3/13現在で、39戸中残2件です。 (3月中ですべて引渡しが完了する見込みです。)
貯水槽の清掃について	2/24に貯水槽の清掃を行いました。今後も年に1回清掃を行います。
来客用駐車場について	基本的には今までどおりLM櫛引さんにて、予約表に記載・運用を行ってまいります。LM櫛引さん不在時には、予約表を掲示板に掲載し運用してまいります。
駐車場の空き状況について	駐車場の空き状況の最終確認がとれました。今後、空き駐車場の利用方法や抽選方法などを検討してまいります。

★管理組合からのお願い★

マナーの徹底について	「マナー向上について」の掲示等を行いましたが、未だ徹底されていない居住者の方がいらっしゃるようです。 近隣の方への騒音など、今一度ご配慮いただきますようお願い致します。 なお、ベランダの手すりに布団等を干すのは禁止されております。 干した布団が1階に落下する危険性がありますので、絶対にお止めください。
------------	--

★次期理事会★

4月25日(土) 14時~15時 コミュニティースペース

以上



(第9回 理事会だより)

開催日:4月25日(土)14時~15時

4年度の理事会を開催いたしましたので以下の通り報告いたします。

引渡し状況について	3/27にて全戸引渡し完了。 (1戸を除き、全て入居済みです。)
建物点検について	2/13に行われた、建物点検の報告書を受領しました。 (建物点検は今後年に1回行われます。)
消防設備点検について	3/9に消防設備点検が行われ、その報告書を受領しました。1年目ということもあり、特に不具合などはありませんでした。
長谷工コミュニティ様との契約更新について	長谷工コミュニティ様より、契約更新の申し出がありました。(契約期間:1年、契約更新日:8/1) 7月に開催される総会での議題といたしますので、住民の皆様にはまた改めてご連絡いたします。
空き駐車場の利用方法について	空き駐車場の利用方法、利用条件、抽選方法などについては、7月に開催される総会へ向けて現在準備・検討中です。 次回の理事会だよりで、また改めてご連絡いたします。

★管理組合からのお願い★

掲示物への書き込みについて	最近、掲示物や理事会だよりに、赤ペンなどで書き込みをされているのを見かけます。掲示物は住民皆様にご連絡するものであり、議論の場ではございません。書き込みはご遠慮願います。 何かご意見などございましたら、管理組合のポストに投函いただくか、もしくは毎月開催されている理事会にご出席いただきますよう、お願い申し上げます。
---------------	--

★自治会からのご連絡★

自治会に関するお問い合わせについて	青色のバインダーで回覧している回覧板の内容、および、内容5丁目自治会(メロディーハイム班)についてのお問い合わせにつきましては、下記にご連絡いただきますようお願い致します。 ・302号室:小野口(班長) ・608号室:小林(副班長)
-------------------	--

★次回理事会★

5月30日(土) 14時~15時 コミュニティースペース

以上

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド
居住の皆様

平成21年5月30日
管理組合 理事会



(第10回 理事会だより)

開催日:5月30日(土)14時~15時

5月度の理事会を開催いたしましたので以下の通り報告いたします。

★理事会議案について★

駐車場抽選について	空き駐車場16区画(身障者用含む)の募集をします。 募集される方の条件は、 ①場所の変更を希望されている方。 ②契約後3ヶ月以内に使用開始される方。 ③2台目として使用される方。 募集要項については後日、掲示板に案内を掲示します。
次期役員の選出方法 について(役員数6名)	1・立候補による選出。 2・立候補者不足の場合、輪番で選出。 ※役員募集については後日、掲示板に案内を掲示します。 ※輪番(役員は1年毎に持回りの為、現役員の隣に入居されている方が後任)
KDDIからの連絡	「ひかりone新規サービス説明会」を実施します。 開催日程:6月6日(土)、7日(日) 10時~17時 開催場所:1階エントランス ※任意ですので興味のある方は説明会にご参加ください。

★次回理事会★

6月20日(土) 14時~15時 コミュニティースペース

以上

(第11回 理事会だより)

開催日:6月20日(土)14時~16時

6月度の理事会を開催いたしましたので以下の通り報告いたします。

★理事会議案について★

重要事項説明	長谷エココミュニティより管理委託契約の更新に伴う「重要事項」の説明がありました。委託契約の詳細については現契約内容と同じで契約期間のみ2009年8月1日~2010年7月31日に変更。総会での決議議案ですので承認後、更新いたします。																
空き駐車場の応募状況について	<p>今回の応募の中で、立体駐車場の4Fより2Fに移動希望の方が御三方居り、現在、敷地内に駐車できない1550mm以上の車両をお持ちの方に対する貢献の意味合いから優先的に2Fの空き駐車場に入って頂く事としました。よって抽選条件は以下の通りです。但し、身障者用及び2台目を駐車される方は先々明け渡しの要求があるかも知れません。※「駐車場管理規定・第1条」</p> <table border="1" data-bbox="475 952 1375 1115"> <thead> <tr> <th>空き場所</th> <th>台数</th> <th>抽選人数</th> <th>抽選対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>身障者用</td> <td>1台</td> <td>7名</td> <td>敷地外駐車者(1550mm以上)</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>3台</td> <td>4名</td> <td>敷地内移動</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>10台</td> <td>3名</td> <td>2台目以上・希望者 ※地下可能な3名の方は内定</td> </tr> </tbody> </table> <p>《駐車場の抽選は定期総会終了後に実施します。》 ※対象者には別途書面にてご連絡いたします。</p>	空き場所	台数	抽選人数	抽選対象	身障者用	1台	7名	敷地外駐車者(1550mm以上)	2階	3台	4名	敷地内移動	地下	10台	3名	2台目以上・希望者 ※地下可能な3名の方は内定
空き場所	台数	抽選人数	抽選対象														
身障者用	1台	7名	敷地外駐車者(1550mm以上)														
2階	3台	4名	敷地内移動														
地下	10台	3名	2台目以上・希望者 ※地下可能な3名の方は内定														
定期総会の準備について	<p>【立候補者の公募結果】 ★理事会役員立候補者1名 403号室 吉田さん★ 6名の定員に対し5名の不足が発生している為、前回連絡どおり臨番にて下記の通り役員を選出いたしました。 ★203号室・303号室・609号室・701号室・904号室★ よろしくお願ひします！ 904</p> <p>【定期総会日程】 定期総会議案書 :7月10日(金)までに各庫配布。 定期総会日程 :7月25日(土) 10時~12時</p>																
内谷夏祭り	年に1回の夏祭りがあります。神輿の担ぎで募集していますので希望者は、302号室小野口さんへ。 日程 :7月12日(日) ※後日ポスターを掲示します。																

★長谷エココミュニティより★

修理・点検	先日の豪雨にて雨水貯溜槽の故障・満水にてALSOK出動。 7月15日(水)再点検予定。
-------	--