



BRIGHTON TOWERS ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ ЗИМА 2024

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ:

- Электронная почта:
4050brighton@gmail.com
- Оставьте письмо в почтовом ящике президента рядом с офисом управления Neptune

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОФИСА УПРАВЛЕНИЯ:



- Электронная почта:
brighton@neptuneassociates.com
- Телефон: 718-769-2140



СОДЕРЖАНИЕ БЮЛЛЕТЕНЯ:

• ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	2
• ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ	2
• ИЗМЕНЕНИЯ И ОБНОВЛЕНИЯ.....	2
• РЕМОНТ БАЛКОНОВ И ФАСАДОВ (LOCAL LAW 11).....	3
• ОБЗОР 2024 ГОДА	4

ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Утверждён бюджет на 2025 год с умеренным увеличением платы за обслуживание.

Чтобы справиться с растущими расходами и более низкими ожидаемыми доходами в 2025 году, Совет директоров утвердил умеренное увеличение платы за обслуживание на 2.25%.

Погашённые депозитные сертификаты реинвестированы в Chase Bank.

Совет директоров продолжает реинвестировать средства из погашённых депозитных сертификатов, используя резервные фонды, выделенные, но ещё не востребованные для проекта по ремонту балконов и фасадов (Городской Закон 11).

Налоговые декларации своевременно поданы бухгалтерами.

Бухгалтеры Brighton Towers своевременно подали налоговую декларацию за 2023 год.

ТЕКУЩИЕ РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ

Проект по Закону 87 (энергетический аудит и ретрокомиссионирование).

Совет директоров выполнил требования по энергетическому аудиту в 2024 году. Работа включала замену паровых ловушек во всех 448 квартирах и ремонт или замену примерно 29 вытяжных вентиляторов на крышах.

Проект по окраске.

Обслуживающий персонал перекрашивает отделку коридоров и двери лифтов. После этого будут окрашены все двери квартир.

Аварийный генератор.

Аварийный генератор введён в эксплуатацию. Он обеспечивает электроэнергией освещение коридоров (все этажи), вестибюли, котлы отопления, входные двери, лифты и систему насосов для водонапорной башни.

Замена кабелей лифта.

Подъёмные кабели в правом лифте здания №40 были заменены.

ИЗМЕНЕНИЯ И ОБНОВЛЕНИЯ

Прачечная перешла на безналичную оплату.

Установлен терминал для оплаты кредитными/дебетовыми картами. Теперь прачечная работает без наличных.

На планшетах отображаются уведомления Brighton Towers.

Уведомления Brighton Towers теперь видны на планшетах, установленных в лифтах, вестибюлях, возле Офиса управления, Офиса обслуживания и в Общественном зале.

Правила компостирования Нью-Йорка.

Совет директоров заказал контейнеры для компостирования в соответствии с новыми требованиями Нью-Йорка. Дополнительная информация будет предоставлена позже.

Городской Закон №88 от 2009 года (Модернизация освещения)

<https://www.nyc.gov/site/buildings/codes/l188-lighting-system-upgrades-sub-meter-installation.page>

Требуется завершить аудит системы освещения и подать соответствующую документацию.

Городской Закон №126 от 2021 года (Периодические инспекции парковочных сооружений)

<https://www.nyc.gov/site/buildings/safety/parking-structure.page>

Совет директоров нанял специализированного инженера для выполнения и подачи требуемого отчёта об инспекции для парковочных гаражей.

Городской Закон 1RCNY §103-15 (Парапеты)

Совет директоров нанял специализированного инженера для проведения необходимой инспекции парапетов.

Городской Закон №157 от 2016 года (Установка детекторов природного газа):

<https://rules.cityofnewyork.us/rule/rules-relating-to-installation-and-location-of-natural-gas-alarms/>

Brighton Towers обязан установить детекторы природного газа во всех 448 квартирах до мая 2025 года. Совет директоров провёл обширные исследования и определил, что детекторы природного газа значительно дороже, чем детекторы дыма и угарного газа. Рекомендуемая модель устройства – **Denova DD620NV**, сертифицированный UL, работающий на батарее детектор природного газа со сроком службы батареи 10 лет. Вариант с питанием от аккумуляторной батареи более экономичен, поскольку его установку может выполнить наш обслуживающий персонал. Хотя первоначальная стоимость моделей, которые подключаются к электрическим розеткам, может быть ниже, их установка потребует дополнительных розеток, соответствующих требованиям по высоте и правильному размещению. Для этого потребуется квалифицированный электрик, что приведёт к увеличению общих затрат. После получения множества предложений от различных поставщиков минимальная цена за соответствующий детектор на батарее составила \$68.00 плюс налог. Эта сумма будет включена в ваш счёт за февраль 2025 года как одноразовый платёж.

Проект по Закону №11: ФАСАДЫ И БАЛКОНЫ

Установка ограждений до конца 2024 года:

Работы по установке ограждений для линий M/N в здании №40 и линий C/D/E/F в здании №50 планируются завершить до конца декабря 2024 года, за исключением установки разделителей.

Планируемая установка с января 2025 года:

Установка ограждений для линий M/N в здании №50 и линий E/D в здании №40 начнётся в первую неделю января 2025 года. Остальные линии будут завершены по мере окончания работ с бетоном балконов, их выравниванием, гидроизоляцией и другими подготовительными работами.

Как ранее сообщалось, установка ограждений будет происходить поэтапно, а разделители будут установлены на заключительном этапе. После завершения всех работ и проведения инженером удовлетворительной финальной инспекции защитные пластиковые покрытия будут сняты с ограждений.

Проект планируется завершить к марту-апрелю 2025 года, если погодные условия (такие как сильные зимние морозы, сильный ветер или проливные дожди) не вызовут значительных задержек. Спасибо за ваше терпение и понимание.

ОБЗОР 2024 ГОДА

Уважаемые акционеры,

По мере приближения конца 2024 года мы хотим поделиться достижениями этого года и дать несколько общих напоминаний. Также мы хотим пожелать вам и вашим близким хороших праздников и счастливого Нового Года!

Финансовые обновления

- Совет директоров инвестировал доступные резервные фонды в депозитные сертификаты в банке Chase, что принесло Brighton Towers более \$400,000 в виде начисленных процентов.
- Совет директоров продлил фиксированный контракт на электроэнергию на 36 месяцев для обеспечения стабильности бюджета и избежания рисков, связанных с неопределённостью цен на электроэнергию сейчас и в ближайшие годы.
- Письма о налоговых вычетах за 2023 год и формы 1098 были своевременно распространены, финансовая отчётность за 2023 год завершена, а налоговые декларации за 2023 год своевременно поданы.

Проекты по техническому обслуживанию

- Совет директоров расширил зону для хранения посылок, чтобы разместить большее количество посылок.
- Совет директоров организовал ввод в эксплуатацию аварийного генератора.
- Камеры и видеорегистраторы были обновлены в зданиях.
- Полы в вестибюлях и лифтах были отремонтированы.
- Подъёмные кабели лифта и привод контроллера лифта были заменены.
- Обслуживающий персонал перекрашивает отделку коридоров и двери лифтов.
- Совет директоров исследует возможность установки зарядных устройств для электромобилей на каждом парковочном месте для реализации в 2025 году. Стоимость реализации будет субсидироваться NYSEDA (Управлением Исследований И Разработок В Области Энергетики Штата Нью-Йорк) и приведёт к минимальным или нулевым затратам для кооператива.
- Завершён проект по Закону 87, включая замену паровых ловушек в 448 квартирах и ремонт или замену примерно 29 вытяжных вентиляторов на крышах.
- Помимо проектов по Закону 11 (балконы) и Закону 87 (энергетический аудит), Совет директоров работал над многочисленными другими проектами в рамках требований городских законов Нью-Йорка, включая Закон 88 от 2009 года (модернизация освещения), Закон 126 от 2021 года (периодическая проверка парковочных сооружений), 1RCNY §103-15 (парапеты), Закон 157 от 2016 года (установка детекторов природного газа).

Операционные обновления

- Совет директоров внедрил новую политику субаренды, согласно которой новые акционеры обязаны проживать в квартире как минимум первый год перед сдачей квартиры в субаренду.
- Введена форма «Запрещение краткосрочной аренды квартир или несанкционированного проживания», которую необходимо подписывать при всех сделках по квартирам.
- Совет обновил Правила Проживания, объединив действующие положения и добавив новые рекомендации. Копии обновлённых Правил Проживания можно получить в офисе управления или запросить по электронной почте.
- Весь процесс подачи заявлений стал цифровым, а копии Плана предложения, Устава и Правил проживания теперь доступны онлайн.

- Распространены ежегодные уведомления о безопасности.
- Прачечная перешла на безналичный расчёт с использованием нового терминала для кредитных/дебетовых карт.
- К обслуживающему персоналу Brighton Towers присоединились новые специалисты: Лайм и Лазар.
- Малвина, новый член команды управления Neptune, теперь работает на месте на полную ставку.

Общие напоминания

- **Заявки на ремонт.** Для заказа ремонта в рабочее время свяжитесь с Neptune Management. После рабочего времени вы можете оставить заявку, заполнив форму возле Офиса обслуживания. В случае аварийных ситуаций звоните по телефону: 347-523-2103.
- **Запрещение хранения вещей в коридорах и гараже.** Напоминаем, что личные вещи не должны оставаться или храниться в коридорах и гаражах. Несоблюдение этих правил является нарушением договора аренды и может представлять опасность для безопасности. Такие нарушения могут привести к штрафам или другим мерам, независимо от размера или временности хранения.
- **Утилизация мусора.** Мебель, личные вещи или мусор не должны оставаться в коридорах. Эти предметы должны выноситься в комнату для утилизации. Напоминаем, что оставление мусора в коридорах является нарушением договора аренды. Также, как указано в комнатах для утилизации, не забудьте очистить перерабатываемые материалы перед помещением их в контейнеры для переработки.
- **Курение.** Напоминаем, что курение запрещено в местах общего пользования, включая лестничные клетки. Если вы курите в своей квартире, убедитесь, что дым не попадает в коридоры или соседние квартиры. Курение запрещено в ванных комнатах, так как вентиляция соединяет их с другими квартирами.
- **Собаки в здании запрещены.** Однако жильцы, владевшие собаками до 1 апреля 2024 года, обязаны следовать положениям о домашних животных, прописанным в Правилах проживания, чтобы избежать штрафов и нарушений.
- **Запрет на E-велосипеды, E-скутеры и их батареи.** С 1 января 2024 года в здании введён запрет на E-велосипеды, E-скутеры и их батареи.
- **Недавние продажи кооперативных квартир.** Акционеры, планирующие продать или сдать свою квартиру, могут получить информацию о продажах в Brighton Towers, обратившись в офис управления.
- **Обновление контактной информации.** Для получения обновлений, уведомлений и предупреждений Brighton, пожалуйста, обновите ваш номер телефона и адрес электронной почты в офисе управления Neptune.