

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, efterår 2022

Generelt

Hermed følger et nyhedsbrev, der samler op på mange ting siden sidst. Jeg håber, at du får fornøjelse af nyhedsbrevet, da vi prioriteret at få det allermost essentielle med.

God læselyst.

Bestyrelsen

Generelt går arbejdet i bestyrelsen godt og struktureret. Vi har hver især mange kompetencer at byde ind med, og vi har i længere tid overvejet at besøge andre ejerforeninger, for at se, hvordan de gør tingene. Vi har fået kontakt med en ejerforening i Herning (<http://www.praestehaven-gjellerup.dk>), som er sammenlignelige, fordi deres bygninger i alder og omfang minder om vores. Her er nogle af vores indtryk på baggrund af et møde i juni med deres bestyrelse, en rundvisning samt refleksion:

Der er tale om en *meget* veldrevet ejerforening. Ejerne bebor i høj grad selv lejlighederne. Lejligheder svinger mellem 100 og 190 kvm i størrelse. Der er 105 lejligheder i alt med 15 i hver blok. Mange lejligheder har egen garage, der er store fælleslokaler, herunder poolrum, værksted og festlokale med udgang til en terrasse i et flot grønt miljø - i hver blok! Alle fælles rum- og gang arealer er yderst flot vedligeholdt og kunne i princippet være et hotel eller lignende. Dertil kommer, at ejerforeningen har egen svømmehal og store grønne udearealer.

Der er lav rotation på beboere, få beboere pr. lejlighed. Primært modne (50/60+ år) beboere, som havde erfaring med at bo i hus, inden de flyttede i lejlighed.

- Folk er ansvarlige og tager ejerskab for bygninger (der er en "blok-forening", som betaler for ting i selve blokken, fx festlokalet)
- Folk starter selv projekter, som fx at drive et soverum (som et vandrehjem), tage klor-prøver i poolen, varetage motionsrum, hjælpe viceværten osv. Der er en enorm høj grad af ansvarsfølelse for området.
- Bygningerne slides ikke af regelmæssig ind- og udflytning, eller af beboere uden erfaring med at bo i ejerbolig.
- Folk kender hinanden rigtig godt, og føler sig gensidigt forpligtet, hvorfor de bl.a. selv forestår trappevask.

Administrator er en ejer, der får 7.000,- / md. Bogholder ligeså til 2.000,- / md. Begge har relevant erfaring på området. Revisor er ligeledes intern, og, så vidt vi forstod, ulønnet.

Det har givet anledning til megen inspiration og interne drøftelser i bestyrelsen.

Bestyrelsen vil overveje at implementere nogle af de tiltag, som ejerforeningen i Herning gjorde godt. Mere herom nedenfor. Ligeledes skal det tilføjes, at vi også bidrog konstruktivt til dem med vores erfaringer – bl.a. vedrørende målere, rør og faldstammer.

Nye rør og målere i nr. 112 – Reminder

Arbejdet i nr. 112 vil efter planen starte d. 24. oktober 2022 og vare indtil senest 09. december 2022. Dette med forbehold for justeringer.

Du skal som ejer:

- Varsle dine beboere (lejere eller dig selv)
- Informere dine beboere/lejere om, at de skal:
 - o Påregne ikke at kunne anvende vand i køkkenet i perioden.
 - o Rydde og fjerne alt i køkkenet én meter til højre og én meter til venstre (samt i hele højden) for rør-gennemføringen (typisk lige bag håndvasken).
 - o Rydde og fjerne alt på bordpladen, så den kan afmonteres.
 - o Sørge for, at der er plads til at stille køkkenmoduler (skabe osv.) andre steder i lejligheden.
 - o Sørge for, at der er adgang til rør og målere på badeværelset, når håndværkerne skal derud.
 - o Aflevere en nøgle med tydelig markeret adresse til viceværten, eller selv være hjemme på samtlige tidspunkter, hvor håndværkere skal til. Er der ikke adgang forbeholder vi os retten til at tilkalde en låsesmed og sende dig regningen.

Såfremt du eller dine beboere har spørgsmål til projektet, må I hellere end gerne ringe direkte til formanden, viceværten eller VVS.

Kvartalsrapport

En af de ting, som vi gerne vil implementere efter besøget i Herning er, at vi udsender økonomiske kvartalsrapporter til alle ejere. Hvis man ikke er vant til at læse budgetter eller er helt med på periodiseringen af visse udgifter, kan det muligvis give anledning til spørgsmål. Vi vil derfor drøfte rapporten på et bestyrelsesmøde inden, og når vi i bestyrelsen ikke har nogle opklarende spørgsmål til fx bogholder, så deler vi den med alle ejere. Har du efterfølgende spørgsmål opfordres du til at medbringe disse til generalforsamlingen, hvor årsregnskabet vil blive gennemgået. Ved presserende spørgsmålet kan du selvfølgelig altid sende en mail eller ringe til undertegnede.

El-tavler

Det indskræpes, at alt el i lejlighederne er ejers ansvar. Man må derfor gerne udskifte el-tavler efter behov (selvfølgelig kun af en autoriseret elektriker). Alle opfordres til at sikre sig, at relæ mm. er i forsvarlig stand og lever op til lovgivningen.

Fugt og indeklima

Vi oplever regelmæssigt, at beboere klager over fugt i lejlighederne med skimmel og fugtskjolder til følge. Det er omtalt flere gange i tidligere nyhedsbreve, ligesom vi har fået to uafhængige ejendomskyndige til at vurdere sagen. Ca. 95% af tilfældene skyldes manglende / dårlig udluftning i kombination med mange mennesker på få kvadratmeter i en varm lejlighed. Der har været ganske få problemer med reel vandindtrængen, og dem løser vi efter bedste evne.

Er du i tvivl om, hvorvidt du eller dine beboere lufter tilstrækkeligt ud, har vi i ejerforeningen indkøbt to affugtere, som man kan låne hos viceværten:

Qlima D210 affugter

Varenr.: 9052421



840,00 /stk

Lev. omk. tillægges


- Qlima D210 affugter bruges til at sænke luftfugtigheden i rum på op til 40-60 m³
- Ved at sænke luftfugtigheden mindskes risikoen for fugtskader og skimmelsvamp
- Kan affugte 10 liter i døgnet, og den har en vandtank på 2 liter, som er nem at tømme
- Stopper automatisk, når vandtanken er fyldt
- Med hygrostat til at regulere luftfugtigheden, timer og defrost funktion til brug, når temperaturen er lav
- Affugteren er hvid og måler B27,6 x D18,5 x H48 cm

[Læs mere](#)

På lager webshop

Leveringstid 1 - 3 arbejdsdage

- 1 +

 Læg i kurv

Hvis affugteren hurtigt fyldes med vand, må årsagen alt andet antages at skyldes manglende udluftning.

Varmeforbrug og aflæsning

Ifølge ny lovgivning skal man nu levere aflæsninger på alle fjernaflæsningsmålere, minimum en gang om måneden i varmesæsonen. Beboerne skal kunne tilgå de opdaterede forbrugsdata i samme periode. Dette kan ske ved at give beboerne adgang til forbrugsdata via apps eller webportaler. Vi har i ejerforeningen været meget fremadsynede idet vores stor rørprojekt netop giver teknisk mulighed for dette. Dog er vi ikke helt i mål endnu, og der mangler en løsning med lokal digital aflæsning. Det har vi tidligere afvist, fordi det bl.a. krævede strømføring til samtlige tage, hvor der efterfølgende skulle monteres en boks, der kunne aflæse alle målere løbende og dernæst uploade dette på en webportal. Alene strømføringen var så dyr, at vi ikke mente, at det var hensigtsmæssigt. Nu er der kommet lovgivning på området, der gør, at vi vil genbesøge de tilbud vi fik på området. Vi kan dog ikke levere forbrugsdata, før det teknisk kan lade sig gøre.

Vi arbejder på sagen, og vi vil tilstræbe at lade ejerforeningen afholde færrest muligt udgifter, og lade mest muligt indgå som en del af varmeregningen.

Hjemfaldsklausul

Til orientering er følgende lejligheder frikøbt:

Jens Baggesens Vej 96, 2. th., 96, 3. tv., 96, 5. th., 98, 6. tv., 100, 3.tv., 100, 6.th, 104, 2.tv., 108, 1.tv., 108, 1.th., 108, 6. tv, 112, 1.th., 112, 3.tv. og 112, 7.tv.

Til videre orientering er her link til frikøb: <https://www.aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/for-grundejere/er-der-tilbagekoebsklausul-paa-din-ejendom/>

Filnavn: 2022.10.03 Nyhedsbrev efterår

Den faktiske pris for hver enkelt lejlighed fås ved at skrive til tilbagekoebsklausul@mtm.Aarhus.dk

Ønsker I at høre mere om hjemkøbsprocessen, kan I kontakte Trine Kragelund på telefon 23 29 40 64.

Træfældning og beskæring

Som drøftet på generalforsamlingen er det vores intention at foretage en større kronebeskæring af de tre store træer ved p-pladsen ud for 96-98-100. Ligeledes er der et ønske fra berørte beboere om at det store birketræ ud for nr. 104 (ud mod Ringgaden) fældes. Det har vi valgt at imødekomme, henset til træets størrelse og begrænsede mulighed for en hensigtsmæssig beskæring. Beskæring og fældning er projekteret til perioden november/december 2022.

Vaskeri

Grundet de stigende elpriser varsles hermed en prisstigning på vask og tørre i vores fælles vaskeri. De nærmere detaljer vil fremgå snarest muligt. Bestyrelsen arbejder på en velovervejede prisregulering baseret på det egentlige forbrug samt de faktiske prisstigninger.

Elevator

Bestyrelsen har indgået en ny aftale om service af elevatorer. Årsagen har bl.a. været, hvad vi betragter som overfakturering. Konkret har vi ved (central) strømafbrydelse kunnet konstatere, at vi er blevet faktureret et udrykningsgebyr samt den mindste arbejdstid, to timer, men for *samtliges seks elevatorer på en gang inden for én time!* Dette blev selvfølgelig påtalt, dog kun med begrænset virkning. Vi er optimistiske vedrørende det kommende samarbejde.

Afsluttende ord

Husk altid vores hjemmeside www.katrinebjergparken.dk og vores facebook-gruppe "Katrinebjergparken JBV 94 – 118" der kan findes på: www.facebook.com/groups/Katrinebjergparken.

Og husk ligeledes, at mangler du ekstra plads til dig selv, din store bogsamling eller din rollespilsforening, så udlejer vi ekstra plads i kælderen. Alt fra ekstra bure til regulære lokaler. Skriv til bestyrelsen, for at høre nærmere.

På bestyrelsens vegne



Anders Krojgaard Lund

formand

Tlf. 20 89 82 18

BILAG 1 Påmindelse om kælderen

Kælderrum, almindelige tildelte rum – Påmindelse

Der mangler beklageligvis skiltning på nogle kælderrum, hvorfor vi vil anmode **alle ejere og beboere om at markere deres kælderrum med adressen på den pågældende ejer med en tydelig sort tusch** som vist her, så den pågældende ejer kan kontaktes, såfremt det måtte være nødvendigt:

