

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, sommer 2023

Generelt

Vi har afholdt en god generalforsamling torsdag d. 4. maj 2023. Alt forløb planmæssigt, og referatet blev udsendt umiddelbart efter. Johnny Højgaard, der har mange års erfaring med at bo i ejerforeningen, er indtrådt i bestyrelsen, og vi er glade for at have Johnny med på holdet. Skulle du selv have lyst til at engagere dig i foreningens drift, er du altid velkommen, selv hvis det blot er i mindre omfang.

Nye rør og målere i nr. 102-104-106 og 114-116-118

Som orienteret til generalforsamlingen, har vi sagt ja til at bruge Søby VVS til udskiftning af rør i de resterende opgange. Det giver god mening henset til, at Søby har lavet alle andre opgange, og at han med en tilbudspris på 1,2 mio. kr. var over 500.000 kr. billigere end det konkurrerende tilbud.

Til orientering har Søby fået en liste med kontaktoplysninger på alle ejere, således at han kan kontakte jer ved behov.

114-116-118: Arbejdet vil starte mandag uge 32 (d. 7. august) og vare op til 1,5 måned.

102-104-106: Arbejdet vil (forventeligt) starte mandag uge 43 (d. 23. oktober) og vare op til 1,5 måned.

Du skal som ejer:

- Varsle dine beboere (lejere eller dig selv)
- Tage stilling til, om du selv ønsker at genmontere (og male, spartle, fuge mm.) dit køkken, mod at du modregnes 10.000 kr. kontant fra ejerforeningen. I så fald skal du give besked senest mandag d. 24. juli kl. 1200 for 114-116-118 eller d. 25. september kl. 1200 for 102-104-106 på mail til Bestyrelse.Katrinebjergparken@gmail.com (ingen anden form for aftale accepteres!). Som udgangspunkt vil håndværkerne stå for hele arbejdet, hvilket klart er nemmest for alle parter.
- Informere dine beboere 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 en regning for besværet.

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

Cykeloprydning og procedure

Vi oplever regelmæssigt, at mange efterlader deres cykler på matriklen. Både i kældre og i udendørsstativer. Derfor bliver vi hvert år nødt til at foretage en oprydning. Derfor er proceduren følgende:

- 1) D. 07. og 08. august (mandag og tirsdag uge 32) vil viceværten markere de cykler, som viceværten grundet stand, placering eller andet vurderer som efterladt, med kraftig farvet tape om styret.
- 2) Har man som bruger en cykel, der ved en fejl er blevet formodet som forladt, skal man fjerne den påklitrede markering snarest muligt!
- 3) D. 18. september (mandag uge 38), altså seks uger efter opstart, iværksætter viceværten flytning af alle cykler, der ikke har fået fjernet den farvede markering. Disse placeres i et aflåst kælderrum, hvor kun viceværten har adgang.
- 4) D. 30. oktober (mandag uge 44), altså yderligere seks uger senere, fjerner viceværten de opmagasinerede cykler fra det aflåste rum og afleverer dem til genbrug.

Man har som bruger dermed seks uger til at korrigere eventuelle misforståelser – og dernæst yderligere seks uger til at opdage, at ens cykel er fjernet. Det er den mest retfærdige metode, vi kan anvende, samtidig med at driften ikke forsinkes uendeligt.

Orientering af vedligeholdelsesansvar for altaner og ansvar for følgeskader

Der har vist sig et behov for at understrege vedligeholdelsespligten for så vidt angår altaner. I vores vedtægter står følgende (uddrag med markeringer):

§ 15. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af udvendige ruder og vinduer samt altaners udvendige dele, (...)

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse samt altaners indvendige dele (...)

(...)

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Med andre ord: Som ejer skal du sørge for, at din altan (indvendigt) er i forsvarlig stand. Er den ikke det, eller er det til gene for andre, vil du kunne blive pålagt 1) at skulle udbedre din altan og 2) at betale for udbedringen af skader hos andre som følge af din manglende vedligeholdelse. Vi har som bestyrelse ikke været tilstrækkeligt rigide i anvendelsen af denne bestemmelse. Dette nyhedsbrev tjener derfor som en indskærpelse, hvorefter vi vil følge denne bestemmelse nøje.

Her er et eksempel på, hvordan manglende vedligeholdelse har ødelagt meget for en underbo:

På altanen var flere fuger helt forvitret og ødelagt:



Følgelig var lejligheden underneden konstant plaget af fugt og vandindtrængen:



Er du i tvivl om standen af din altan, så kontakt viceværtten. Så kan han hjælpe med at inspicere det. Men husk: Det er dit ansvar! Og har du ikke styr på det, så kan det blive en dyr omgang!

Orientering om ny elevator-aftale

Vi har i forbindelse med overgang til ny leverandør, PD-elevator, fået aftalt, at vi kan reducere behovet for akutte udrykninger ved selv at bidrage til at frigøre folk ved driftsstop. Elevatorfirmaet leverer et værktøj til at åbne elevatordørene, som vi i bestyrelsen dernæst har adgang til. Dernæst opsættes skilte med en opfordring til at ringe til viceværtten eller bestyrelsen. De pågældende er uddannet i at frigøre personer fra en elevator, og vil i de fleste tilfælde kunne gøre det hurtigere end hvis der skal tilkaldes hjælp fra elevatorservice.

Det burde være en væsentlig besparelse for os over tid.

Fiber og Internet

Som orienteret tidligere vil fiber-selskabet Global Connect installere fibernet i ejendommene og bokse i alle lejligheder. Der stilles ikke krav om tilslutning, og brugeren kan tage fibernet i brug, når og hvis man har lyst. Der er frit leverandørvalg, da vi ikke er låst til nogen specifik internetudbyder efterfølgende.

Tidsplanen er følgende:

Tidsplan	
Udarbejdelse af principtegning:	Uge 14
Udarbejdelse af splidseplan:	Uge 16
Udarbejdelse af HX principtegning:	Uge 14
Montering af undernet:	Uge 30 - Uge 39
Montering af fiberbokse:	Uge 40 - Uge 44 (Uge 42 undtaget pg. efterårsferie)
Montering af HX inkl. splittere og 230V	Uge 33
Montering af nøglecylinder	Uge 32
Deadline for projekt:	Uge 46

Værd at bemærke er desuden, at der udføres følgende arbejde uden beregning:

Fiber føres ind til el-tavle
Hvor monteres fiberboks:
Ca. 2-5 meter ind i lejligheder. Fiberboksen opsættes i stuen.

Indtil videre forløber alt planmæssigt. Mere information til brugerne tilgår fra Global Connect, når det passer i deres program.

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 rollespilforening, 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