

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, vinter 2023

Generelt

Hermed orienteres om tilslutning til fibernet (Internet), udlejning af kælderrum samt hjemfaldsklausul mm. Vi minder om, at nyhedsbrevet er bestyrelsens – og dermed ejerforeningens – officielle kommunikationsvej til alle ejere. Husk derfor at læse og evt. notere væsentlige beskeder.

Modernisering og ombygninger

Helt generelt må ejere gerne lave ting om i ejerlejligheder, fx at sætte nyt køkken op, male, skifte indvendige døre osv. Der er dog visse ting man ikke må gøre. Listen er lang, men her nogle punkter, som vi gentagne gange oplever problemer med:

- Du må ikke vælte eller ændre vægge uden bestyrelsens eksplicitte (skriftlige) accept, som kræver behørig faglig dokumentation fra ejerens side – fx om at væggen ikke er bærende, og at ændringen ikke har nogle negative konsekvenser for resten af bygningen osv.
- Du må ikke skifte eller ændre radiatorer uden bestyrelsens eksplicitte (skriftlige) accept (gælder ikke tagetager, da der her er egen varmeveksler). Ændrer én ejer sin radiator kan det påvirke effekten hos naboerne, da vi har et gammeldags enstrenget system.
- Du må ikke tildække varme- og vandmålere. Fx må man ikke bygge en kasse rundt om sine varmerør, hvis det betyder, at vandmåleren ikke kan tilgås nemt og problemfrit. Det gælder både i køkken og på toilet / badeværelse.
- Du må ikke sætte en blæser (fx emhætte) på den centrale udluftningskanal. Når systemet suger med X antal kubikmeter luft for hele opgangen, så må en enkelt lejlighed ikke "puste" ind i udluftningskanalen. Bruger nogen en emhætte som puster ind i udluftningskanalen, kan man risikere at luften ikke kan suges ud, men i stedet blæses ind i andre lejligheder, hvilket selvfølgelig er uacceptabelt.

Ovenstående er ikke nyt, og heller ikke noget vi har fundet på lokalt. Det er faktisk helt almindeligt. Af samme årsag er du som ejer også forpligtet til at korrigere eventuelle fejl fra tidligere ejere, hvis de har lavet ulovlige installationer. Hvis du er i tvivl, så kan du henvende dig til viceværten, som kan være behjælpelig med råd og vejledning. Du har som ejer et ansvar for, at ting i din lejlighed er lavet korrekt.

Hvis ejerforeningen bliver bekendt med ulovlige konstruktioner, og ejeren ikke ønsker at korrigere dette, kan ejeren blive pålagt bod. I første omgang op til 10.000 kr. plus krav om udbedring for ejers regning. Efterkommes kravet ikke, kan sagen i sidste ende resultere i en tvangsauktion for at fjerne den usamarbejdsvillige ejer fra ejerforeningen. Der skulle vi nu nødtigt hen, men vi gør blot opmærksom på, at den "nye" ejerlejlighedslov giver ejerforeningen reelle sanktionsmuligheder, hvis lovlige bestemmelser ikke overholdes.

Vandindtrængen og fugt

Kraftig vind, meget regn og en gammel bygning = det regner ind flere steder! Vores faste tømrer, Rasmus Brix, har set på flere af sagerne, og meldingen er, at det for tiden hovedsageligt er et problem omkring de

ældre fuger, som er blevet møre, som revner og som dermed skaber åbne kanaler, hvor vandet kan blive presset ind.

Derfor: Alle ejere bedes inspicere samtlige vinduer efter tegn på regn/fugt omkring kanterne, listerne og samlingerne. Helst i forbindelse med kraftig blæst og regn. Erkender I problemer, skal I henvende jer til viceværten via mail vicevaert.katrinebjerg@gmail.com **senest 15. december**, så vi kan tage mest muligt i en samlet omgang.

Dog skal vi gøre opmærksom på, at liftarbejde kræver, at jorden er fast. Enten solid og bundfrossen (hvilket sjældent sker) eller helt tør. Ellers kan vi ikke komme om på bagsiden (græssiden) af bygningerne. Vi må derfor væbne os med tålmodighed og vente på det rette vejr.

Udlejning af lokaler

Der er nye lokaler ledige i kælderen. Det drejer sig om følgende:

- Mulighed for at leje det gamle klubværelse med bad og toilet på ca. 27m² (JBV 106 kld. 2) til 1.750 kr. / mdr.
- Mulighed for at leje et lukket rum på 3m² (ikke et træbur, men et lukket rum) (JBV 104) til 350 kr. / mdr.
- Mulighed for at leje et ekstra træbur på 3m² til ca. 210 kr. / mdr.

Er du interesseret i at se rummene, så tag fat i viceværten og bed ham om at vise dig rummene.

Hjemfaldsklausul

Nogle af vores ejere er godt i gang med at indgå endnu en runde med frikøb og har i den forbindelse bedt om ordet:

Der er hjemfaldsklausul på de fleste lejligheder i foreningen. Kommunen fastsætter hvert år en pris for hvad frikøb vil koste. Prisen er baseret på en samlet vurdering af hele ejendommen og den enkelte lejligheds fordelingstal.

Efter den seneste vurdering, hvor prisen faldt, er priserne:

(beregnet som fordelingstal delt med 1186 og ganget med 60.057.000):

Fordelingstal	Frikøbssum (uden rabat)	Frikøbssum (med 4 % rabat)
6	303.830	291.676
7	354.468	340.289
8	405.106	388.902
9	455.745	437.515
10	506.383	486.127

Hvis mindst 10 lejligheder laver et samlet frikøb opnås 4 % rabat.

Vi forsøger derfor at samle de ejere, der ønsker at frikøbe til et samlet frikøb. Det ser ud til at vi kan samle mere end 10 ejere og dermed opnå de 4 % rabat. Der er mulighed for at flere ejere kan tilslutte frem til 29/12. Hvis man ønsker at deltage i et samlet frikøb (og har de økonomiske midler til det) - kontakt da Mikael Poulsen (mikael_poulsen@yahoo.dk).

Filnavn: 2023.12.05 Nyhedsbrev vinter

Planen er at indsende en liste over ejere, der ønsker at frikøbe d. 29/12 til kommunen. Tidsplanen derefter forventes omtrentligt at være:

jan 2024: Kommunen beder personerne på listen bekræfte skriftligt at de ønsker at frikøbe.

feb-mar 2024: Frikøbet behandles i byrådet

apr 2024: Kommunen sender regning på det fulde beløb til alle på listen - 30 dages betalingsfrist

maj 2024: Kommunen udbetaler rabatten (hvis mindst 10 har betalt) og hjemfaldsklausulen bliver slettet på de respektive lejligheder.

Fibernet

Arbejdet med at indlægge fiberforbindelse i ejendommen er ved at være afsluttet, og mandag d. 04. december tændes forbindelsen. Leverandørerne ønsker i den forbindelse at dele nogle vedlagte informationer med alle ejere og beboere (se de sidste sider).

Vær særlig opmærksom på **det kommende informationsmøde** (læs det vedlagte).

Afsluttende ord

Husk at du kan finde en masse praktiske oplysninger på vores hjemmeside www.katrinebjergparken.dk og vores facebook-gruppe "Katrinebjergparken JBV 94 – 118" der kan findes på: www.facebook.com/groups/Katrinebjergparken.

På bestyrelsens vegne



Anders Krojgaard Lund
formand
Tlf. 20 89 82 18

Glæd dig!

Din GlobalConnect fiberforbindelse aktiveres
d. 4/12-2023.

Infomøde d. 13/12 kl. 16:00 - 17:30

Hvis du har spørgsmål om dit nye fibernet. Vil GlobalConnect være til stede ved menighedsfakultetet, Katrinebjergvej 75, 8200 Aarhus. D. 13/12-23 mellem kl. 16:00-17:30

Kom godt igang

1

Tænd din fiberboks

- Vigtigt - så vi kan se at den virker!

2

Vælg en udbyder

- Se priser og abonnementer på udbydernes hjemmeside.



Forventes i
marts 2024

Kontakt udbyder for bestilling af abonnement.



Scan koden

For at se vores samarbejdespartner, og vælge den udbyder der passer bedst til dig.

Læs mere om os på www.globalconnect.dk/privat
eller ring på 77 30 30 16 alle hverdage kl. 9-15.





Start fiberboksen

Det allerførste du skal gøre er at tilslutte strøm til fiberboksen i dit hjem.



Tjek forbindelsen

Lad boksen arbejde i ca. 1-10 minutter til begge grønne lamper lyser konstant. Nu er fiberboksen korrekt forbundet.

Hvis lamperne ikke lyser konstant, kontakt da vores kundeservice.



Vælg tjenesteudbyder

Hvis du ikke allerede har valgt en tjenesteudbyder, så er det nu du skal vælge en af vores udbydere, som passer bedst til dine behov for internet og TV.

Se udvalget af tjenesteudbydere på www.globalconnect.dk/privat og kontakt selv udbydere for aftale, og dit fibernet er hurtigt på vej.



Tilslut router

Når du skal tilslutte din router, skal den sættes til strøm og derefter i din fiberboks i port LAN1 der er på undersiden af boksen.

Hvis du har flere udbydere, skal de tilsluttes i den rækkefølge du får dem i. Første udbyder i LAN1 osv.