

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, oktober 2019

Generelt

Jeg skal beklage, at dette nyhedsbrev er længere end normalt. Sagen er blot den, at der sker rigtig meget, som er relevant for mange at få at vide. Derfor håber jeg også, at du vil læse hele nyhedsbrevet, da det vil være til din egen fordel.

Rokade i bestyrelsen

Orla Villekjær solgte for nylig sin lejlighed, hvorfor han udtrådte af bestyrelsen med virkning d. 1. oktober. Af samme grund blev Mikael Møller nyt bestyrelsesmedlem som Orlas efterfølger.

Vi takker Orla mange gange for hans virke og bidrag i bestyrelsen, og vi ønsker ham det bedste fremover. Samtidig er det en erfaren herre, der har boet i foreningen i mange år, og som også tidligere har siddet i bestyrelsen, der nu indtræder, hvorfor vi ser meget frem til samarbejdet.

Det betyder samtidigt, at vi nu mangler en suppleant. Ønsker du at bidrage til ejerforeningens hastige udvikling, og ønsker du at påvirke beslutninger for ejendommen, hører vi meget gerne fra dig. Valgbar som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer jf. vedtægtens § 8, stk. 1.

Ny administrator/kontaktperson ved NEWSEC

Vi har fået ny administrator ved NEWSEC. Den nye administrator hedder Tine Nørskov Jensen og kan kontaktes på TNJ@newsec.dk eller 86756352.

Tine er jurist og den tidligere administrator, Lene, er stadig controller, hvorfor Tine har mulighed for sparring med Lene. Derudover var jeg onsdag d. 16. oktober til møde med Tine for at give et overordnet indblik i foreningens mange projekter.

Tinglysning af pantstiftende sikkerhed

Der har desværre været nogle uønskede henvendelser til vores ejere angående aflysning af den gamle sikkerhed på 10.000 kr., hvorfor jeg vil understrege endnu en gang, at det nemmeste er ikke at gøre noget.

Sikkerheden vil stadig være der, men det er nemmest og billigst at lade den være. Når du vil aflyse den tidligere sikkerhed, er bestyrelsen behjælpelig med det, som behovet opstår. Du skal selv betale for det, men flere mæglere gør det uden merberegning i forbindelse med salg.

Tag over vuggestuen

Det har hele tiden været bestyrelsens store mål at få renoveret taget over vuggestuen i indeværende år. Det var det, vi præsenterede til generalforsamlingen, og det var så højt prioriteret, at da vi i foråret måtte

konstatere en stor ekstraregning på vand fra tidligere år, valgte vi at udskyde projektet med de nye rør i nr. 96, der ellers står for tur. Det gjorde vi netop for at have råd til taget i 2019.

Derfor er det også dybt beklageligt, at det til trods for flere henvendelser ikke har været muligt at indhente tilstrækkeligt med tilbud til at kunne foretage en reel sammenligning og iværksætte projektet inden vinteren. I skrivende stund har vi stadig ikke modtaget tilstrækkeligt med materiale til at kunne lave en kvalificeret sammenligning.

Den ærgerlige konklusion er derfor, at vi ikke kan iværksætte udskiftning af taget over vuggestuen inden vinteren, hvorfor det tidligst kan blive i foråret 2020.

Udskiftning af rør i nr. 96

Grundet det tidligere nævnte massive (over)forbrug af vand, som vi desværre stadig betaler kollektivt gennem ejerforeningen, blev vi i foråret nødt til at udskyde udskiftningen af rør i køkken i nr. 96 på ubestemt tid.

Da vi nu nærmer os et nyt regnskabsår, vil vi hermed meddele, at **vi påbegynder udskiftningen af rør i køkken i nr. 96 primo februar 2020**. Dermed er der givet 3 mdr. varsel, hvilket er tilstrækkeligt for ejere der lejer ud. Som tidligere vil der være mulighed for selv at genmontere køkkenskabe, bordplade mm. mod at man kompenseres med 10.000 kr. Alternativt vil vores håndværkere afslutte projektet med genmontering inklusiv.

Ønsker du som ejer i nr. 96 at tage imod dette tilbud skal du meddele dette på mail til bestyrelse.katrinebjerg@gmail.com. Husk at skrive navn og adresse.

Vi beklager meget den forsinkelse, der har været i projektet, men vi kan forsikre om, at det udelukkende skyldtes en påpasselig omgang med foreningens midler.

Hjemfaldsklausulen

Flere ejere har oplevet problemer med købers bank/kreditforening i forbindelse med hjemtagning af lån som følge af hjemfaldsklausulen på vores to matrikler. Det er et alvorligt problem, som kan koste ejere, som ønsker at sælge, flere hundrede tusinde kroner i mistet ejendomsværdi, da det kan afholde mange købere fra at byde på lejlighederne.

Bestyrelsen har hele tiden været bevidst om denne risiko, men henset til de mange øvrige projekter, hvoraf de store presserende udfordringer (tag, rør og ødelagte ydermure som følge af ødelagt skifferafdækning osv.) forværres eksponentielt, hvis vi ikke gør noget ved dem, har vi hidtil valgt at fokusere på disse. Vi kan kun sige, at det er beklageligt, at man ikke for 10-20 år siden forberedte sig finansielt på denne situation.

Vi kan dog ikke sidde flere henvendelser fra medlemmer overhørig, og vi har nu iværksat en proces med henblik på at kunne få frikøbt os af hjemfaldsklausulen. Vi har i den forbindelse fået agtindsigt i sagen vedrørende frikøbet af naboens ene matrikel. Da den blev handlet for ca. 30 mio. i august 2015, og da vi har to matrikler, er det vores estimat, at det koster 75 mio. at købe os fri, hvilket i runde tal svarer til 500.000 kr. pr. lejlighed, da vi har 149 lejligheder.

Et uforpligtende ideoplæg er i skrivende stund, at vi forud for næste ordinære generalforsamling får indhentet vurderinger af matriklerne, hvilket koster omkring 60-70.000 kr. Dette bliver modregnet såfremt

vi køber os fri. Herefter forestiller vi os, at ejerforeningen kollektivt optager et 30-årigt fastrentelån, der afvikles gennem et tilsvarende højere medlemsbidrag. Det tror vi både administrativt og praktisk er den mest hensigtsmæssige måde at gøre det på, men det er som sagt kun en idé på nuværende tidspunkt.

Hvis det kan lade sig gøre, kan vi allerede til næste sommer være købt fri af hjemfaldsklausulen.

Grønt område ved 108-110-112

En venlig og energisk sjæl tog af egen drift initiativ til at forskønne området. Hertil fik hun tilskud fra SmagPåAarhus, og det resulterede i to kirsebærtræer ved siden af grantræet samt flere hundrede blomsterløg, der blev lagt i området.

Vi er meget taknemmelige, og vi opfordrer alle til at tage kontakt til bestyrelsen, hvis man selv har sådanne ønsker eller projekter. Så bidrager vi med planlægningen, således der er en rød tråd i anvendelsen af vores fælles arealer.

Kælderrum, almindelige tildelte rum

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:



Kælderrum, der bruges uden aftale

Efter nærmere gennemgang sammen med viceværten har vi konstateret uoverensstemmelser mellem vores udlejningsliste og de bure, der er i brug. Der er med andre ord flere bure, der ikke umiddelbart burde være i brug, men som både er fyldte og aflåste. Hvis man derfor bruger et kælderrum udover det, der hører til ens lejlighed, skal det derfor enten 1) tømmes hurtigst muligt, eller 2) aftales med bestyrelsen, således man betaler den månedlige leje på ca. 205 kr.

Der vil snart blive sat en seddel på alle kælderrum, der enten ikke har en ejer, eller som ikke burde være i brug. Således at man har 3 mdr. til at fjerne sine ting. Herefter vil viceværten tømme rummet **uden erstatning.**

Kælderrum, udlejning af nye rum

Ønsker man at leje et ekstra kælderrum, har vi i skrivende stund flere "almindelige" træbure ledige. De koster ca. 205 kr. om måneden, og du skal blot henvende dig til bestyrelsen for mere information.

Derudover har vi et stort og praktisk lokale til leje. Det er det gamle festlokale i 114. Det er ca. 30 m², opvarmet, har strøm og gulvtæppe (se billeder nedenfor). Lokalet egner sig f.eks. til opbevaring, hobbyrum, værksted osv. Den månedlige leje er kun 1.600 kr. Kontakt bestyrelsen for mere information.



Udvikling af området i Katrinebjergparken

Pensionskassen P+, som er ejer af de 2 nordøstligste ejendomme af de seks blokke (dvs. vores nabo), er i gang med idéudvikling, analyse og undersøgelser af mulig udvikling af den samlede bebyggelse på matriklerne.

Vi har i bestyrelsen været inviteret til og deltaget i et møde med pensionskassen og dennes rådgivere for at drøfte idéerne. Vi ser i E/F Katrinebjergparken en fælles interesse for fremtidige muligheder, og vi har derfor valgt at gå med ind i en uforpligtende forhåndsundersøgelingsproces for at se, hvad den kan bringe.

Det er P+ og dennes rådgivere, der med bestyrelsens indspark kører udviklingsprocessen, således E/F holdes omkostningsfri i denne omgang. Mere konkret information vil fremkomme senere.

Affald – igen igen

Husk nu, at de store skraldespande SKAL kunne lukkes. Ellers kommer måger og hiver affaldet ud på over det hele. Storskrald skal IKKE placeres ved siden af den blå container mellem 100 og 102 – Det skal over i det store træbur for enden af 108. Din nøgle til kælderen passer i låsen. Den blå container er kun til stort brændbart (IKKE elektronik). Husk, plastikposer må IKKE komme i containeren til plast, glas og metal.

Har du særligt affald, fx maling, spraydåser, batterier osv., så gå ned i rummet over for vaskerummet i 102 og i 114. Her kan du komme af med alverdens giftige ting og sager.

Der er ingen undskyldning for at svine med sit affald. Sorter det og brug hovedet.

Nabohjælp imod tyveri og indbrud

Vi er af nogle af vores medlemmer blevet opfordret til at reklamere for nabohjælp:

Nabohjælp: Nabohjælp - fordi rare mennesker virker bedst

Få tilsendt en værktøjskasse mod indbrud, som hjælper dig til at gøre det sværere for indbrudstyven at komme ind. Værktøjskassen mod indbrud indeholder: en trin for trin-guide, en tommestok til at tjekke indkigget til din bolig, din tjekliste, flyers til at dele med dine naboer og information om nabohjælp.

Se mere på nabohjaelp.botrygt.dk

Udlejningsbil hos TADAA!

Vores naboer i de to nordøstligste blokke mod Katrinebjergvej (der ejes af pensionskassen) har indgået en aftale med TADAA!, som er en biludlejningsvirksomhed. Man kan gennem en app leje en bil, som befinder sig på naboens parkeringsplads, i et døgn for 495 kr. De har været så flinke at gøre os opmærksomme på denne service, da den også vil være attraktiv for vores beboere.

Se den vedhæftede flyer for mere information.

Afsluttende ord

Det var mange ting for denne gang, men vi har også gang i rigtig meget. Jeg håber trods alt, at det hele skaber værdi for ejere og beboere, ikke bare nu men også om 10, 20 og 30 år.

Husk ligeledes vores facebook-gruppe, der også fungerer som en slags nabo-gruppe for beboere.

Gruppen hedder: "Katrinebjergparken JBV 94 – 118" og kan findes på:
www.facebook.com/groups/Katrinebjergparken

På bestyrelsens vegne



Anders Krojgaard Lund

formand

Tlf. 2089 8218