

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, januar 2020

Forsikring – Generelt

Vi modtager rigtig mange henvendelser fra vores medlemmer vedrørende forsikring, hvorfor jeg blot vil gøre opmærksom på nogle hovedregler:

- Ejendomsforsikringen dækker selve ejendommen, dvs. ikke dit løse inventar (det gør din indboforsikring). Se vores vedtægter – her står også, hvad du som ejer selv har vedligeholdelsesansvaret for.
- Forsikringen dækker ikke skader som følge af manglende vedligeholdelse (herunder manglende udluftning) eller som skyldes den måde vores 50 år gamle bygning er opført.
- Forsikringen dækker generelt kun skader, der er pludseligt opståede.

Forsikring – Ny forsikring

Den tidligere forsikring hos Codan har kostet ca. 136.000 om året. Ejendomsforsikringer hos Codan stiger generelt, især grundet mange vandskader som følge af dårlige rør (hvilket vi har bidraget til!). Samlet kunne vi forvente en prisstigning på 102% hos Codan, hvor den samlede pris endte på ca. 280.000 kr. om året.

Derfor valgte vi at leder efter ny forsikringsyder. Her fik vi et tilbud gennem Newsec, der har en rammeaftale med et mæglerfirma, et tilbud fra Tryg, samt oplysning fra Topdanmark, at de med vores nuværende vedligeholdelsesstand (!) ikke kan matche de andre på prisen og derfor ikke ville komme med et tilbud. Valget gik derfor på den billigste, Tryg, som vi skiftede til pr. 1. januar.

Samlet betaler vi nu for:

Branddækning	28.651 kr.
Kortslutning	1.092 kr.
Grunddækning	58.971 kr.
Rør og kabel	14.376 kr.
Stikledninger	2.642 kr.
Glas	14.565 kr.
Svamp	6.209 kr.
Insekt	2.248 kr.
Løsøre til ejendommens drift	438 kr.
Omstilling af låse	558 kr.
Husejeransvar	2.093 kr.
Bestyrelsesansvar	707 kr.
<u>Særlige vilkår/boligejendomme</u>	<u>2.443 kr.</u>
Årlig pris (inklusive 15 % rabat for 5-årig tegning)	134.993 kr.

Hertil kommer, at Tryg har overskudsdeling, hvilket tidligere har betydet en tilbagebetaling på ca. 8%. Det vil vi dog ikke budgettere med. Modsat stiger vores selvrisiko for flere typer af skader fra 0 til ca. 5.000 kr.

Generelt mener vi i bestyrelsen, at vi har fundet den bedste forsikring til prisen.

Tag over vuggestuen

Vi har gennemgået tilbud og valgt Byggeservice ApS v/ Christian Skriver, da hans tilbud var billigst. Vi har bedt om at projektet iværksættes maj/juni 2020. Med tilsagn fra Aarhus kommune Aa+ ordning om 126.750 kr. har vi henset til den reducerede miljøbelastning valgt at efterisolere taget. Samlet bliver prisen ved efterisolering 388.000 kr. Byggeservice aps v/Tømrermester Kristian Skriver anbefaler at lave opbygningen til efterisolering med 230 mm Toprock batts forankret mekanisk oven på eksisterende tagpap. Efterisolering vil således ikke medfører en ekstra trækonstruktion på taget, og deraf afledt øget risiko for fremtidige rådskader. Dette har vi også prioriteret i bestyrelsen.

Emhætte

Generalforsamlingen har tidligere vedtaget, at man kan etablere emhætte-udluftning til det fri. Samtidigt blev det vedtaget, at alle tilslutninger til den eksisterende centraludluftning SKAL fjernes. Vi modtager stadig klager fra flere beboere, der oplever at få andre mados pustet den forkerte vej ind i lejligheden gennem udluftningsskakten, fordi en nabo har tilsluttet en emhætte til dette rør.

Det indskræpes derfor igen, at **MAN IKKE MÅ HAVE EMHÆTTER TILSLUTTET CENTRALUDLUFTNINGEN.**

Hvis ejerforeningen (eller viceværten) bliver bekendt med dette, forbeholder vi os retten til at demontere det øjeblikkeligt uden kompensation.

Varme og cirkulationspumpe

Det er et velkendt problem, at det kniber med at få varme i radiatorerne i de lejligheder, der ligger "yderst" på forsyningsstrengen, da der er tale om et forældet enkeltstrengssystem. Det betyder med andre ord, at jo flere, der tænder for radiatoren, des lavere er varmetrykket for lejligheder navnlig i nr. 106 og 118.

Viceværten sørger for at skrue mest muligt op for cirkulationspumpen ved udsigt til kulde (dvs. om vinteren).

Der her været en klage over, at der er støj i rørene, angiveligt pga. det kraftigere tryk fra cirkulationspumpen. En ny pumpe koster 11.250 kr., og da den nuværende pumpe hverken er gammel eller defekt, og da det ikke kan garanteres, at det vil fjerne bankelyden i rørene, har vi i bestyrelsen prioriteret vedligeholdelse af bygningernes mange defekter.

Udskiftning af rør i nr. 96 - Påmindelse

Vi påbegynder udskiftningen af rør i køkken i nr. 96 primo februar 2020. 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.

Affald – Påmindelse

Der er nu kommet en meget pædagogisk oversigt i alle opgange. Alle skal orientere sig her, således vi undgår det svineri og rod, vi tit er vidner til. Oversigten er ligeledes at finde på vores hjemmeside, katrinebjergparken.dk.

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:



Kælderrum, udlejning af nye rum – Påmindelse

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.



Afsluttende ord

Ved overgangen til 2020 er medlemsbidraget blevet reguleret jf. nettoprisindekset som tidligere vedtaget af generalforsamlingen.

Husk facebook-gruppen, 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