

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, november 2021

Generelt

Det har været længe siden sidste nyhedsbrev, men det skyldes den simple ting, at der ikke har været meget nyt at melde ud om. Og det er fint – nogle gange er det bare almindelig drift. Her er nogle opsamlende bemærkninger, samt nogle beskeder af vigtig karakter.

Jeg håber du vil læse dem alle med stor læselyst, idet de alle har større eller mindre indvirkning på vores fælles ejerforening.

Bestyrelsen

I tråd med de nu vedtagne vedtægtsændringer er bestyrelsen nu udvidet til fem bestyrelsesmedlemmer plus en formand. I praksis betyder det ingenting, idet både Esben og Arne (tidligere suppleanter, nu bestyrelsesmedlemmer) hidtil har været aktivt engagerede i bestyrelsesarbejdet. Det giver en rigtig god dynamik, og vi er glade for foreningens opbakning til denne udvidelse.

Nye rør og målere i nr. 108 - Status

Arbejdet i nr. 108 er, trods en mindre uhensigtsmæssig planlægning af første arbejdsuge, kommet godt fra start. Status er i skrivende stund, at arbejdet er færdigt i alle køkkener (og de kan bruges igen). Der mangler kun afsluttende murer- og malerarbejde. Vi er rigtig glade for den nye model, hvor vi med én fast pris på 473.450 kr. for alt arbejdet selv lader håndværkerne optimere i planen hvor muligt. Derved kan de hurtigere blive færdige, hvilket både er i håndværkernes og vores beboeres interesse. Denne optimering skyldes i høj grad, at det nu er 4. opgang der bliver lavet, hvorfor håndværkerne hver gang bliver skarpere på tidsplan, arbejdsfordeling og teknik.

Nye rør og målere i nr. 110 – Varsel

Arbejdet i nr. 110 vil efter planen starte d. 21. februar 2022 og vare indtil senest 8. april 2022. Dette med forbehold for justeringer.

Du skal som ejer:

- Varsle dine beboere (lejere eller dig selv)
- Tage stilling til, om du selv ønsker at genmontere (og male, spartle, mm.) dit køkken, mod at du modregnes 10.000 kr. kontant fra ejerforeningen, eller om du blot vil lade vores håndværkere stå

for hele arbejdet. Det første kan være en fordel, hvis du fx skal renovere, mens det sidste er en fordel, hvis det blot skal være nemmest muligt for dig.

- 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.

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

Nye rør og målere i nr. 112 – Varsel

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 gøre som beskrevet ovenfor ved 110.

Elevator

Vi er gennem ThyssenKrupp af vores elevatorinspektør blevet pålagt at udskifte alle skueglas i dørene på elevatorerne (JBV 108, 110 og 112), idet glasset skal være hærdet og lamineret. Det er det gamle glas ikke. Prisen i deres tilbud var ca. 17.300 kr. pr elevator, altså ca. 52.000 kr. i alt, for noget vi i ikke engang i bestyrelsen vidste vi havde. Til sammenligning er der nemlig ikke glas i JBV 96, 98 og 100.

Fordi vi skal prioritere vores økonomi, har vi fravalgt denne løsning. I stedet har bestyrelsesmedlem Mikael Møller uden beregning fået produceret metalplader, som kan monteres i stedet for de gamle glaser. Brugeren vil måske savne det lille skueglas, men da det fungerer fint uden i nr. 96, 98 og 100, så mener vi, at vi klarer os med denne nye løsning.

Som tak for hjælpen og den store besparelse har vi valgt at kvittere med et par flasker rødvin.

Vinduer

Der har været for mange skader på vinduer, som ifølge vores tømrer skyldes manglende vedligeholdelse forud for en belastende manøvre i fx blæsevej. Det ser vi i bestyrelsen meget alvorligt på, da tingskade

(alene et nyt vindue) let koster 10.000 kr. med levering, montering, lift osv., mens faren for evt. personskade vil være utilgiveligt.

Derfor: Selvom ejerforeningen har vedligeholdelsespligten, så er det dine vinduer, som du (eller dine beboere) selvfølgelig har den eksklusive brugsret over, hvorfor du også har det umiddelbare ansvar for at rekvirere støtte, hvis fx dine vinduer skal smøres. Hvis man ønsker at få smurt sine vinduer, fx forud for, at de skal vendes i forbindelse med pudsning, kan man tage fat i viceværten. Så kan de være behjælpelige med selve smøringen.

Hjemfaldsklausul – kollektivt frikøb

Selvom vi på den ordinære generalforsamling vedtog, at vi ikke længere ville røre hjemfaldsklausulen ”med en ildtang”, idet det var klart for alle, at vi ikke med den nuværende frikøbsordning, finansieringsmodel og værdiansættelse ville kunne mønstre et 2/3 flertal for et kollektivt frikøb. Jeg indstillede som formand selv til, at medmindre én af de tre førnævnte faktorer ville ændre sig væsentligt (eller boligmarkedet krakkede eller lignende), så ville vi ikke arbejde på et kollektivt frikøb.

Det sagt, så skal vi nævne, at man fra Aarhus kommunes har lavet en ny model (som oplyst på generalforsamlingen), hvor man løbende kan se den til enhver tid gældende frikøbssum – modsat før, hvor det kostede 50.000 kr. i udlæg at få en vurdering til at lægge til grund for frikøbet.

Der kan findes yderligere information på:

<https://www.aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/for-grundejere/er-der-tilbagekoebsklausul-paa-din-ejendom>

Prisen på frikøbet er steget fra 96.178.000 kr. i 2020 til 96.910.000 kr. i 2021. Det er en stigning på

$(96.910.000 - 96.178.000) \div 96.178.000 = 0,761\%$

Det er relativt set kun en god ting. For det er en lavere stigning end den forrentning på 2-4%, som man bør kunne få på en investering af den størrelse andre steder. Til sammenligning nærmer realkreditrenten på 30-års lån i skrivende stund sig 2,0 %, og havde man finansieret sig gennem kommunens afbetaling, der reguleres efter nettoprisindekset, så havde renten fra september 2020 til september 2021 være 1,020 % (jf. <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/oekonomi/prisindeks/nettoprisindeks>).

Dermed havde vi med kommunens ordning betalt 0,259 %-point for meget, i forhold til at have købt os fri sidste år, kontra at gøre det i år. Der er ganske vist tale om marginaler, men pointen består.

Altså understreger det, at det havde været en dårlig investering at købe sig fri sidste år kontra nu - hvis man vel at mærke investerede i noget andet i stedet, og kunne få et afkast. Har man derimod alle pengene stående i banken til et negativt indlån, så er det en anden historie.

Det understreger netop, at prisen bør tilbagediskonteres for at give et incitament til at købe sig fri nu kontra at vente. Altså bør prisen reduceres, i det at frikøbet er nu, mens muligheden for kommunens overtagelse først er i 2055, hvis man som ejere har andre investeringsmuligheder, og ikke fx har en salgshorisont eller tilsvarende lige ude i fremtiden.

Hjemfaldsklausul – individuelt frikøb

Ovenstående rationale baserer sig især på købere med lang ejer-horisont og andre investeringsmuligheder. Eftersom det ikke er alle der står i den situation, enten fordi man skal flytte og derfor sælger, eller andet, og fordi det er et frit land, hvor vi som bestyrelse skal være der for alle ejere, har vi valgt at viderebringe følgende henvendelse:

Kære Anders

Vi skriver til dig og bestyrelsen for at dele vores overvejelser og beslutning i forhold til tilbagekøb af hjemfaldspligten.

Vi har det sidste år, lavet en opgradering af 104.2tv. og skulle i den forbindelse have den genvurderet. Her havde vi en rigtig fin dialog med realkredit Danmark. De begynder også nu at begrænse muligheden for finansiering med 80 % belåning. Det vil inden for kort tid kunne betyde, at lejligheder med hjemfaldspligt forventeligt kun vil kunne belånes som sommerhuse med 60 % belåning. Det gør det mindre attraktivt at købe lejlighederne. Samtidig reducerer de vurderingen – for en lejlighed som vores på 71 m² – med 850.000 kr.

Vurderingen uden tilbagekøb vil lyde på 1.950.000 kr. og hvis vi tilbagekøber hjemfaldspligten ligger den på 2,8 mio. kr.

Vi har derfor forhørt os hos Århus Kommune, om muligheden for individuelt at tilbagekøbe hjemfaldsklausulen. Værdifastsættelsen for jens Baggenses vej er det kommende år 96,5 mio. kr. Vi har 7 andele af de ca. 1183 andele ejendommen samlet er opgjort til. Det betyder, at vores frikøbspris er ca. 571.000 kr. Det hold op mod værdiforøgelsen her og nu på 850.000 kr. gør at vi nu vælger af tilbagekøbe.

Hvis der er 10 ejere, der frikøber på samme tid, så får vi 4 % rabat.

Vi vil derfor gerne hører bestyrelsen om, hvordan vi lettest kommer i dialog med de øvrige ejere, der evt. kan være interesseret.

God søndag.

Vh

Allan Ørslev/Trine Kragelund (tlf. 2329 4064)

Bemærkning: Hvis I ønsker at deltage i frikøbet, så kontakt gerne Allan og Trine. Hvis muligt ønsker vi som bestyrelse blot at blive orienteret, hvis man som en mindre gruppe vælger at organisere et frikøb.

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.

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:

