

## ***Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, marts 2022***

### **Generelt**

Kære ejer, denne gang modtager du både en indkaldelse til generalforsamling og et nyhedsbrev. Jeg ved, at det giver en større læsemængde, og jeg vil derfor forsøge at fatte mig i korthed. Har du spørgsmål eller ønsker noget uddybet, så gennemgår vi det gerne til generalforsamlingen. God læselyst.

### **Vinduer**

Der har været for mange uheldige sager med vinduer, der af den ene eller anden årsag er "faldet ud". Som et resultat heraf ændrer bestyrelsen praksis for så vidt angår regningen for udbedringen (gældende fra ordinær generalforsamling d. 11. april). Det betyder, at såfremt et vindue "falder ud", antages det som udgangspunkt at være en brugerfejl, hvorfor du som ejer pålægges at betale for det. Ejerforeningen kommer til at forestå reparationen, men du modtager regningen. Årsagen er ganske enkelt det, at vinduer ikke falder ud af sig selv, og en forudgående handling er en nødvendig forudsætning.

Vinduer er ejerforeningens vedligeholdelsesansvar, men som beboer har man et særlig ansvar for at passe på de af ejerforeningens dele, hvor man har eksklusiv brugsret. Erkender man fejl og mangler på vinduernes beslag og hængsler, eller trænger disse til at blive smurt forud for vinduespudsning (hvor vinduet vendes rundt), har man således en naturlig forpligtelse til at henvende sig til viceværten. Viceværten vil så på ejerforeningens vegne foranstalte behørig vedligeholdelse.

Har man ikke kontaktet viceværten eller selv smurt og vedligeholdt vinduerne korrekt, betragter vi det i bestyrelsen som ansvarspådragende i samme grad, som hvis man vender vinduerne i kraftigt blæsevejr.

Er du uenig i denne beslutning, opfordres du til at gøre opmærksom på dette til generalforsamlingen.

### **Vicevært, nøgler**

Viceværten har fået et nyt og sikrere nøgleskab, således du med god ro kan lade en nøgle til din lejlighed hænge hos viceværten. Det er praktisk både i forbindelse med vedligeholdelsesprojekter, men også generelt i hverdagen, hvis der fx opstår akutte skader (vand, el eller lignende), hvor viceværten har behov for at komme ind. Kontakt viceværten og overdrag en nøgle med adresse, navn og telefonnummer.

Se i opgangen for kontaktoplysninger til viceværten.

### **Vicevært, generelt**

Vi oplever, at der er forvirring om, hvad ejere og beboere kan bruge viceværterne til. Det korte svar er, at er man i tvivl, så læs i husordenen (på hjemmesiden) eller læs på opslagstavlen i opgangen. Har man fx et

toilet, der løber, så har vi alle en interesse i at få det stoppet. Du har selv vedligeholdelsesansvaret, men hvis du er i tvivl, kan viceværten hurtig være behjælpelig med at afklare problemet. Til orientering er vores vandforbrug stadig stigende (pt over 500.000 kr. årligt), hvilket vidner om enten storforbrugende beboere, en masse toiletter, der løber, eller begge dele.

### **Adfærdsproblemer for beboere**

Hvis du som ejer selv bor i lejligheden, gælder det følgende dig. Hvis du som ejer udlejer din lejlighed, skal du orientere dine lejere om følgende:

- Støj: Der har været flere klager over støj, både mængden og tidspunkterne. Højlydt musik fra fester mm skal begrænses jf. vores husorden. Læs den på vores hjemmeside.
- Affald: Skraldespandene overfyldes til stadighed, fordi folk ikke evner at gå de sidste 2-3 meter til en knap så fyldt skraldespand. Når låget ikke kan lukkes, så kommer måger og hiver affaldet ud over det hele. Det tiltrækker dernæst rotter. Sorter dit affald og sørg for, at låget på skraldespanden kan lukkes!
- Elevator: Vores elevatorer er af ældre dato, men er stadig kørende. Hvis de skal blive ved med at køre, er det yderst vigtigt, at man ikke overlæsser dem. Følg instruksen, ellers forbeholder ejerforeningen sig retten til at lade brugeren betale for service og reparation ved driftsstop som følge af overlæsning. Folk skal behandle de gamle maskiner pænt og ikke overlæsse dem med murbrokker, møbler og lignende.
- Postkasser: Som beboer har man pligt til at tømme sin postkasse, bl.a. så vi i ejerforeningen kan give beskeder om vedligeholdelse eller lignende. Derudover flyder det nogle gange med reklamer i opgangen, og det hører ingen steder hjemme. Tilmeld dig "Reklamer, nej tak" og tøm din postkasse.

### **Nye rør og målere i nr. 110 – Status**

Arbejdet i nr. 110 pågår planmæssigt og umiddelbart uden udfordringer. Arbejdet vil og vare indtil senest 08. april 2022. Dette med forbehold for justeringer.

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

### **Nye rør og målere i nr. 112 – Reminder**

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:

- Varsle dine beboere (lejere eller dig selv)

- Tage stilling til, om du selv ønsker at genmontere (og male, spartle, fuger mm.) dit køkken, mod at du modregnes 10.000 kr. kontant fra ejerforeningen. I så fald skal du give besked på mail til bestyrelsen senest d. 24. september (1 måned før start). Ellers vil håndværkere stå for hele arbejdet, hvilket klart er nemmest for alle parter.
- 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. 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.

### Hjemfaldsklausul – individuelt frikøb

Flere har spurgt til det individuelle frikøb af hjemfaldsklausulen. Det er som sådan ikke noget ejerforeningen har noget at gøre med, men vi hjælper gerne ejere med at koordinere med hinanden. Ønsker man at høre mere, kan man kontakte Allan Ørslev og Trine Kragelund på tlf. 2329 4064, mail: [trineogallanjensen@gmail.com](mailto:trineogallanjensen@gmail.com).

### Varmeudgifter

Som bruger betaler man for varme i lejlighederne. Regningen afhænger i høj grad af, hvor meget man skruer op for radiatorerne men også af spildvarme i hele systemet i ejendommene. Derudover vil der for fremtiden også være en "strafafgift" for ineffektive systemer (og tilsvarende en belønning for effektive).

Effektiviteten afgøres af vores varmesystems evne til at udnytte varmen i det varme vand fra fjernvarmen, altså hvor godt vi kan overføre varmen til folks lejligheder og varmt forbrugsvand. Da vores anlæg er af ældre dato, fordi det er designet som en enkeltstrengssystem, fordi folks radiatorer er ældre modeller osv., er vores system også forholdsvis ineffektivt. Vi aftager simpelthen ikke nok varme af den fjernvarme, som bliver leveret til os, og der skal altså pumpes mere vand igennem for at levere de samme kalorier til os. Såfremt vi får en sådan strafafgift (beløbet størrelse er ukendt), vil den blive fordelt på brugernes varmeregning.

Hvad kan beboere gøre? Skru ned for varmen på varme dage og hold en jævn og stabil temperatur igennem hele døgnet.

## Afsluttende ord

Husk altid vores hjemmeside [www.katrinebjergparken.dk](http://www.katrinebjergparken.dk) og vores facebook-gruppe "Katrinebjergparken JBV 94 – 118" der kan findes på: [www.facebook.com/groups/Katrinebjergparken](https://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:

