

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, oktober 2024

Generelt

Der har været lidt langt mellem sidste og dette nyhedsbrev, og derfor bærer dette nyhedsbrev også præg af opsamling på mange ting, der er sket i det forgange halve år. Overordnet set går det godt og stabilt, og der er progression i bestyrelsens arbejde på at fremtidssikre ejerforeningen samt skabe stabile rammer for vores fælles drift. Jeg håber, at du som ejer læser nyhedsbrevet og deler relevante emner med evt. lejere såfremt du er udlejer.

Cykeloprydning og procedure

Vi oplever regelmæssigt, at mange efterlader deres cykler på matriklen. Både i kældre og i udendørsstativer. Derfor bliver vi jævnligt nødt til at foretage en oprydning. Proceduren er følgende:

- 1) D. 28. og 29. oktober (mandag og tirsdag uge 44) vil viceværten markere de cykler, som viceværten grundet stand, placering eller andet vurderer som efterladt, med kraftig farvet tape om styret.
- 2) Har man som bruger en cykel, der ved en fejl er blevet formodet som forladt, skal man fjerne den påklistede markering snarest muligt!
- 3) D. 25. november (mandag uge 48), altså fire uger efter opstart, iværksætter viceværten flytning af alle cykler, der ikke har fået fjernet den farvede markering. Disse placeres i et aflåst kælderrum, hvor kun viceværten har adgang.
- 4) D. 13. januar (mandag uge 03), altså yderligere syv uger senere, fjerner viceværten de opmagasinerede cykler fra det aflåste rum og afleverer dem til genbrug.

Man har som bruger dermed fire uger til at korrigere eventuelle misforståelser – og dernæst yderligere syv uger til at opdage, at ens cykel er fjernet. Det er den mest retfærdige metode, vi kan anvende, samtidig med at driften ikke forsinkes uendeligt.

Gulvvarme fra fjernvarme og andre ulovlige installationer (Ikke relevant for taglejligheder)

Vi har modtaget henvendelse fra flere, der har været behjælpelige med at dokumentere deres gulvvarmeinstallation. Vi har dog en væsentlig formodning om, at der er flere endnu, der ikke har oplyst os om det. Vi må således understrege, at man som ejer har pligt til dette. I bedes således sende en mail til os, gerne med billeder, på bestyrelse.katrinebjerg@gmail.com.

Vi er stadig i en "data-indhentningsfase", idet ikke to installationer er ens og at der er mange divergerende meldinger og tolkninger ift. vores varmesystem. Vi må således konstatere, at de VVS'ere, der tidligere har rådgivet os, nok kun i begrænset omfang har forstået hele kompleksiteten. Det tager vi selvfølgelig til efterretning. Vores formål er ikke at genere nogen eller at nægte folk at have gulvvarme som sådan, men at sikre os, at varmen når hele vejen rundt, også til de yderste lejligheder, hvilket er et kæmpe problem i dag.

Status er derfor, at vi endnu ikke har en klar plan for hvad, der konkret skal ske. Vi arbejder på sagen, og jeres input er selvfølgelig velkomne.

Husorden og rygning

Vi er en ejerforening med en husorden (se hjemmesiden), som skal overholdes af alle. Ejere er altid ansvarlige for deres beboere og gæster. Derfor skal ejere også være særligt opmærksomme på, at regler om rygning overholdes, da det er til stor gene for alle andre. Konkret har der været flere klager om gener fra hashrygning særligt i nr. 110 og 104. Derfor vil vi opfordre alle ejere til at overveje, om rygning skal være

tilladt i lejligheden. Det er nemlig ikke tilladt at være til unødige gene for andre i opgangen. Ved gentagelse kan der forekomme bod til ejeren.

Tagaltaner

Vi har flere gange informeret om den meget lidt tilfredsstillende byggestandard, der har været anvendt i forbindelse med opførelse af vores tagetager. Bestyrelsen kan ikke komme med et realistisk bud på, hvad det har kostet for eftertiden, at tingene ikke er gjort rigtigt første gang, men ærgerligt, det er det bestemt. Som eksempel på, hvor dårligt, der er bygget, er her to (desværre meget repræsentative) billeder, hvor tagpappet ikke har holdt vand væk fra trækonstruktionen:



I tråd med vores grundholdning, om at det vi gør nu, skal vi være glade for om 50 år, har vi således taget et stort livtag om tagaltanerne. Derfor er vi glade ved snart at være færdige med dette meget gennemgribende arbejde, hvor vi sammen med de enkelte ejere har fået rettet op på mange fejl og mangler. Samarbejdet har været eksemplarisk, således ejerforeningen har betalt for arbejdet vedrørende de bagvedliggende konstruktioner, mens den enkelte ejer selv har betalt for ny overfladbelægning, hvilket gav væsentlige stordriftsfordele. Besparelser til trods har særligt dette projekt fyldt meget i årets driftsøkonomi.

Skift af administrator

Som I forhåbentlig har bemærket, har vi skiftet vores ejendomsadministrator. Med til historien hører, at vi oprindeligt var meget glade for at være ved Salling Ejendomsadministration. Desværre blev Salling opkøbt af NEWSEC, hvor vi i flere år var meget utilfredse med de høje priser, mange gebyrer og svingende kontaktpersoner af tvivlsom kvalitet. Heldigvis fik vi Rikke Hvass som vores kontakt ved NEWSEC, og det var en sand fornøjelse. Der var stadig mange friktioner hos NEWSEC, men de skyldtes klart det "store maskineri", hvorimod alt der gik godt, kom fra Rikkens hånd. Det har vi heller ikke lagt skjul på, og de mange gange vi har klaget over NEWSEC, var det også med den ene fod ude af døren.

Da Rikke sagde op ved NEWSEC var vi således meget klart indstillede på at finde en anden administrator. Valget faldt på CEJ, da Rikke Hvass her var blevet forfremmet til kundechef. Vi mener at have landet en god og tydelig aftale, hvor vi betaler for de services, der for os er naturlige i samarbejdsrelationen, samt at der

er klare priser for tillægsydelser. En af vores krav var, at Rikke kunne fortsætte som vores kontaktperson, hvilket trods Rikkes nye stilling godt kunne lade sig gøre. Det gjorde også on-boardingen gnidningsfri, idet vi kender hinanden rigtig godt.

Desværre forløb off-boardingen hos NEWSEC knap så gnidningsfri. Bl.a. mente de, at det skulle koste 34.621,55 kr. at få overleveret alle vores dokumenter til CEJ. Efter en del tovtrækkeri valgte NEWSEC at annullere dette gebyr. Desværre har vi stadig et udestående ifm. varmeregnskabet, som burde have været lavet af NEWSEC, men som vi endte med at måtte betale CEJ for at gøre ekstraordinært. Den sag er endnu ikke afsluttet.

Konklusionen er uden tvivl, at vi er tilfredse med at være kommet videre.

Projekt nye rør og målere + vand aconto

Et andet stort projekt vi nu endelig er færdige med, er den dyre, omfattende og dermed også langstrakte proces med at få udskiftet stigestrange og faldstammer i køkkener i de oprindelige lejligheder samt få udskiftet målere i både køkken og bad. Resultaterne er ganske klare:

- 1) Vi har stort set elimineret udgifter ifm rørskader i de oprindelige lejligheder
- 2) Vi har fået indlagt en jordledning i alle køkkener, således alle i eget tempo kan jorde elnettet i lejligheden
- 3) Vi kan nu entydigt afregne al vand og varme efter det konkrete forbrug i lejligheden

Sidstnævnte har vores administrator allerede skrevet grundigt om ift. de konkrete konsekvenser for hver enkelt lejlighed. Værd at bemærke er, at du som ejer indledningsvis ikke skal have flere penge op af lommen. Altså, vi har sænket ejerforeningsbidraget 1-til-1 med det som aconto vand nu svarer til, nemlig 14% af vores budget, da det svarer til gennemsnittet for vores kollektive vandregning de sidste tre år. Herefter er det dit forbrug, der afgør, om det er dyrere for dig.

Fordelene for foreningen er nu, at vi ikke skal overraskes af en uforudsigelig udgift til vand, samt at incitamentet for at optimere sit forbrug (spare) nu ligger direkte hos forbrugeren. Det er også godt for miljøet.

Dårlige fuger

Bygningen har mange dårlige fuger. Både fordi de er ualmindeligt store (brede), samt at de for længst har overskredet den forventede levetid. Der er ikke tale om mørtelfuger mellem mursten, men de gummifuger, der mellem betonelementerne, om vinduerne og tilsvarende steder. Vi har ganske enkelt ikke råd til en komplet udskiftning. Et uforpligtende tilbød lød på 1,5 mio. kr. for alle fugerne i alle fire blokke. I stedet følger vi nøje, hvor problemerne måtte opstå, og vi har aftalt med vores faste tømrer, at han altid efterser alle fuger i det område, han arbejder på, når han har en lift ude. Dernæst noterer vi klart og tydeligt hvilke er skiftet og hvornår.

Elevator i nr. 96

Vores elevatorer er meget gamle – ligesom det meste andet – og flere fagfolk har i årenes løb kæmpet for at holde de gamle maskiner kørende. Nu har elevatoren i nr. 96 desværre dumpet sin lovpligtige kontrol, og den kan givetvis ikke levetidsforlænges for en fornuftig sum penge.

For omtrent et års tid siden havde vi i bestyrelsen netop forudset, at dette ville ske før eller siden, så planen var allerede lagt, idet vi havde fået tilbud på en lille, en mellem og en stor renovering, hver med sine

fordele og ulemper, pris osv. Dengang besluttede vi at gå "Mellem-modellen": udskiftning af styring og hejs, pris 370t inkl. moms. Dernæst skal den udskiftede elevator overgå til at være reservedele for de øvrige maskiner.

Det er så det, vi gør nu. Desværre er maskinerne så gamle, at mange af reservedelene skal specialfremstilles. Den endelige tidshorizont er ukendt.

Udlejning af lokaler – påmindelse!

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.

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