

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, forår 2025

Generelt

Bestyrelsen arbejder fortsat hårdt på at sikre ejerforeningens fremtid og skabe stabile rammer for vores fælles drift. Vi har flere spændende projekter i gang, og vi vil gerne dele nogle vigtige opdateringer med jer. Det er vigtigt for os, at alle ejere føler sig informeret og inddraget i udviklingen af vores fællesområder.

Ligeledes er det vigtigt for os, at vi afholder **generalforsamling onsdag d. 30. april 2025 kl. 1900, hos Menighedsfakultetet, Katrinebjergvej 75, 8200 Aarhus N.**

OBS: Kuglehaner

Vi er blevet opmærksomme på, at enkelte lejligheder mod forventning IKKE har fået monteret en kuglehane på varmt og koldt vand i både køkken og bad i forbindelse med udskiftning af målere og nye rør/faldstammer. Eksempel på en kuglehane til højre.



Har du **ikke** to sådanne kuglehaner (eller lignende med et stort greb) under din køkkenvask og på dit badeværelse / toilet, så skal du melde dette med billeddokumentation til bestyrelsen på Bestyrelse.Katrinebjerg@gmail.com ikke senere end **d. 01. maj kl. 1200**. Så vil EF tage affære på situationen.

Melder du ikke i rette tid, så kan du ikke forvente at få det monteret for ejerforeningens regning, *altså må du selv betale*. Vi beklager denne fejl, og vi gør hermed hvad vi kan for at få samlet op og korrigeret dette.

Nye kasser til farligt affald og viceværtsordning

Der er nu opstillet nye kasser til farligt affald i henhold til kommunens nye sorteringsordning. Vi har også indført en "viceværtsordning" (reelt blot en formel organisering af vores affaldsrum i kælderen) for at sikre en effektiv håndtering af affaldet. Dette er en del af vores bestræbelser på at holde området rent og overskueligt. Vi håber, at dette vil gøre det lettere for jer at sortere affaldet korrekt i henholdsvis:

- De store affaldscontainere til henholdsvis glas, plastik, metal, pap/papir, madaffald og restaffald
- Storskralsburet ved 108 til møbler osv.
- Den lille container til deponi (fliser, mursten osv.)
- Den store papcontainer til papkasser
- De nye kasser til farligt affald (kun det som kan være i kasserne)
- Affaldsrummene under 102 og 114 for farligt affald, der ikke kan være i de røde kasser.

Sammen kan vi skabe et renere miljø for os alle, men *husk: Det bliver kun så rent, som brugerne tillader det! Altså, hvis du som ejer ikke tager ansvar for brugerne af din lejlighed, så bliver det aldrig til noget!*

Elevator

Arbejdet med elevatoren i nr. 96 er nu afsluttet. Prisen for reparationen løb op i ca. 351.000 kr. Evalueringen viser, at det har taget for lang tid, og vi skal være meget opmærksomme på, om samme metode skal bruges i fremtiden. Vi undersøger også, om vores montør eller fabrikant af reservedele kan gøre det til samme pris og/eller hurtigere næste gang.

På nuværende tidspunkt planlægger vi ikke at lave nye renoveringer, da vi ønsker at "trække tiden" mest muligt og dermed få mest mulig levetid ud af alle elevatorer. Konsekvensen bliver sandsynligvis, at det først

er ved nedbrud, at der iværksættes udbedring. Dette kan forøge "down time" væsentligt, men det er det mindste onde henset til vores økonomiske prioriteringer. Den afmonterede elevator (fra nr 96) er lagt op som reservedele i et kælderrum. På den måde satser vi på generelt at kunne holde elevatorerne i drift længere, og minimere down-time på de ældre elevatorer.

Til gengæld har vi netop sagt ja til at få udskiftet vores nuværende kablede nødtelefoner fra elevatorerne til en mobil-net-baseret løsning. Selvom det koster knap 60.000 kr. nu og her, så er der 10 års fri drift mod næsten 18.000 kr. om året med den nuværende løsning. Dertil kommer, at vi om 10 år kan tilkøbe yderligere 10 års drift for et symbolsk beløb. En ren succeshistorie, for om under 3,5 år, så har de penge sparet sig selv hjem.

Have- og udearealsplanen

Vi er i gang med at omsætte vores masterplan for de grønne områder og udearealer. For at kunne realisere planen, skal vi undersøge muligheder for fundraising, men da dette ikke har haft og ikke har en presserende karakter, er vi en smule afventende med at gøre mere. Vi kommer med flere oplysninger, når vi har en klarere oversigt over mulighederne.

P-plads asfalt og udvidelse

Vi har igangsat en undersøgelse af mulighederne for at forbedre asfalten på P-pladsen ved JBV 94-106. Vi er bekendt med den meget slidte overflade, og nu er det svært at trække den meget længere. Samtidig overvejer vi muligheden for at opstille ladestandere i henhold til vores masterplan, men dette afhænger af behovet og ønskerne blandt ejerne. Vi vil gerne høre fra jer, hvis der er interesse for dette. Vi arbejder på at finde en løsning, der passer til alle parter og sikrer, at vores område forbliver moderne og brugervenligt.

På nuværende tidspunkt indstiller bestyrelsen til ikke at investere i ladestandere, men vi vil gerne høre fra jer, hvis der er interesse for dette. Den primære årsag til det er:

- Det bliver en meget bekostelig affære, enten fordi vi skal have få meget kraftige eller mange middelstore (ikke så små som dem, man sætter op i parcelhuse)
- Der er ladestandere flere steder i nærområdet inden for få hundrede meter.
- Vi er en ejerforening – vores kerneopgave og eksistensberettigelse er at varetage vores kollektive interesser i relation til vores bygninger og udearealer. At levere infrastruktur til elbiler er i bedste fald i marginen af vores ansvarsområde. Derfor skal det som minimum hvile i sig selv (ikke lægge andre ejere til last økonomisk). Derfor har vi sagt:
 - o Hvis ikke professionelle lade stander-operatører kan se en forretning i det (og vil opsætte og drive det uden om os), så skal vi heller ikke iværksætte det.
 - o Heraf følger logikken: Bestyrelsen mener ikke, at vi som forening skal opsætte ladestandere, medmindre andre vil stå for det.

Vi er åbne for at diskutere mulighederne og finde en løsning, der passer til alle parter. Vi vil opfordre til en drøftelse om dette på vores kommende generalforsamling.

Gulvvarme og udfordringer med varme

Bestyrelsen har arbejdet videre med at løse problemerne vedrørende gulvvarme, der er tilsluttet fjernvarmesystemet. Vi har på baggrund af tidligere rådgivning mistænkt, at gulvvarme i nogle lejligheder påvirker varmefordelingen i resten af bygningen. Ligeledes er der det helt objektive problem, at det ikke er blevet afmålt og afregnet korrekt. Sidstnævnte løses nu.

For at løse problemerne og blive klogere har vi rådført os hos Brunata, der selv har henvist til Taulborg VVS, som nu har undersøgt systemet. Der er fem lejligheder (som vi er bekendt med), der har gulvvarme uden

en godkendt måler. Det får vi nu rettet op på, således der ikke kan herske tvivl om korrekt aflæsning, som Brunata mener opfylder reglerne for præcision og beregning.

Vi forstår, at dette er et følsomt emne, og vi er åbne for spørgsmål og bekymringer. Derfor opfordrer vi alle til at deltage aktivt i denne proces, så vi kan finde en løsning, der respekterer både individuelle behov og vores fælles ansvar.

Taulborg har desuden konstateret, at der er store filtre på anlægget i varmesystemet, men at der mangler store stophanere, således filtrene faktisk kan tømmes mens anlægget er i drift (har vand i rør og radiatorer) – ellers skulle det tømmes for vand hver gang. Det får vi nu løst, hvorefter det vil være en regelmæssig viceværtopgave at tømme filtrene, så der ikke opstår vandskader som sten, rust osv. i anlægget og potentielt skaber problemer i radiatorer og rør.

Når disse store haner skal monteres, skal anlægget tømmes helt, hvorfor vi også tager et gammelt ønske op af skuffen og får det løst på samme tid, hvis økonomien tillader det. Vi vil nemlig gerne have monteret "små" stophanere ved samtlige punkter af varmestrengen, hvor den "knækker" fra vandret til lodret i kælderen, således der i fremtiden kan lukkes for enkelte lodrette strenge, f.eks. i forbindelse med reparation, uden at hele bygningen skal stå uden varme.

Taulborg anbefaler også at få Danfoss til at kigge på systemet, herunder pumperne og dimensioneringen. Dette får vi også sat i gang.

Sokkelprojekt

Vi har igangsat et projekt for at forbedre soklerne og kældernedgange. Dette er en del af vores vedligeholdelsesplan og vil bidrage til at forbedre bygningernes udseende og levetid. Vi arbejder på at sikre, at vores ejendomme også er funktionelle om 50 år, og vi mener, at dette vil bidrage til det. I skrivende stund tegner det til at blive meget dyrt (omkring 500.000 kr.), hvorfor vi skal være helt sikre på, at vi gøre det på den rigtige måde og på det rigtige tidspunkt.

Udlejning af lokaler – påmindelse!

Der er nye lokaler ledige i kælderen. Et godt og billigt alternativ til at leje lagerplads hos andre udbydere. Det drejer sig om følgende:

- Mulighed for at leje det ene klubværelse med bad og toilet på ca. 27m² (JBV 106) til 1.750 kr. / mdr.
- Mulighed for at leje et lukket rum på 3m² (ikke træbur, men et rum) (JBV 104) til 350 kr. / mdr.
- Mulighed for at leje et ekstra træbur på 3m² til ca. 210 kr. / mdr.

Er man interesseret i at se rummene, så tag fat i viceværten og bed ham om at vise dem frem.

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