



Ejerforeningen
Byskovparken
Nyhedsbrev
oktober 2019

Fællesudgifterne stiger med 150,- kr. pr. 1/1-2020.

Dørtelefon og adgangskontrol.

Nye købsaftaler på garager.

Status på tilbud på vinduespartier.

Gebyr på udlejning.

Montering af altandøre.

Varsel om at Fællesudgifterne stiger pr. 1/1 2020 med 150,- kr. pr måned.

Bestyrelsen har valgt ikke at opkræve det fulde beløb pr. lejlighed for dørtelefoner og adgangskontrol, som var varslet ved generalforsamlingen. De har vurderet, at flere ville have problemer med betalingen, og derfor løses det ved at opkræve over en periode på 24 måneder. Det svarer til den tidligere opkrævning på altaner for de små lejligheder. Kælderrumsejere vil blive opkrævet et engangsbeløb efter fordelingstal i takt med, at kældrene bliver forbundet til adgangskontrol.

Dørtelefon og adgangskontrol.

På generalforsamlingen d. 19. marts 2019 blev det besluttet, at der skulle opsættes dørtelefon og adgangskontrol på indgangspartier i alle opgange, til dørene til cykelkældere og kælderrum, samt på containerpladsen. Der er indhentet flere tilbud på projektet.

Forslag 1. var opsætning af dørtelefon og adgangskontrol på opgangsdøre og cykelkælderen. Prisen er 1.728.000,- kr. Det skal betales ligeligt mellem alle 480 lejligheder. Udgiften vil i stedet for et engangsbeløb i 2020 blive lagt på fællesudgiften med 150,- kr. pr. lejlighed i 24 måneder.

Forslag 2. vil prisen for at montere låsesystem og smæklås i kælder koste 147.422 kr. til fordeling af 354 kælderrums ejere. Her blev det besluttet, at de skulle fordeles som vedtægterne foreskriver ved fordelingstal. Der er 354 kælderrums ejere. Fordelt på forskellige fordelings typer:

Type 1.: 55 stk. = 638,00 kr. i alt: 35.090

Type 2.: 161 stk. = 220,00 kr. i alt: 35.420

Type 3.: 21 stk. = 484,00 kr. i alt: 10.164

Type 4.: 109 stk. = 572,00 kr. i alt: 62.348

Type 5.: 8 stk. = 550,00 kr. i alt: 4.400

Det betales som et engangsbeløb pr. kælderrum i løbet af 2020.

Vi har undersøgt mange ting omkring dørpartier og selvom det ikke lå i vores vedligeholdelsesplan, er det nødvendigt at indsætte nye indgangspartier i alle opgange. Erfaring fra andre projekter i boligforeninger betyder, at vores nye døre vil åbne udad, det skyldes både brandhensyn, men også sikring mod at døren ikke kan sparkes ind. Hvis der opstår tryk i opgangen vil man ikke kunne trække døren op indefra - det kan man, når den åbner udad. Det vil blive samme type indgangspartier, som findes i alle boligforeninger i dag. Vi håber det vil være med

til at gøre lejlighederne og området mere attraktivt, og det skulle på lang sigt også gerne give sig til kende i ejendomspriserne.

Vi forventer, at Certego som fik opgaven med dørtelefon og Salto låsebrik vil starte med at opsætte kabelbakker og trække ledninger til dørtelefoner, samt montere dørtelefoner i lejlighederne her i 2019. De første indgangspartier vil kunne monteres i starten af 2020. Vi vil starte med den blok som er mest udsat for gene og hærværk i deres opgange. Det vil sige at Byskov Alle 34 til 40 bliver den første blok. Herefter vil vi tage de blokke, som ligger nærmest centeret og skolen.

Vi har måtte revidere købsaftalerne på garager.

Omkring 1992 var der en del, som gerne ville have en garage til deres bil. Man besluttede at bruge nogle af parkeringspladserne til garager for de bilejere, der ønskede det. Man skulle betale kostprisen på garagen, som så stod på parkeringspladsen. Det betød mindre parkeringsareal, da garagerne fyldte mere end en bås. Omkring 2005 udvidede man et parkeringsareal med 28 pladser og opførte samtidig 7 garager. Man byggede i perioden 1992 til 2005 i alt 79 garager. I 2018 har man måtte opføre 16 parkeringspladser, da der ikke længere er plads nok. Det betyder at der i dag er 398 parkeringspladser og 79 garager.

Det største problem for foreningen i dag er, at de købskontrakter man har lavet ved salg gennem årene ikke er blevet overholdt/fortolket som de skulle. Derfor har en del de seneste 10 år købt flere garager blot for at bruge dem til opbevaring af ejendele og som pulterrum. Nogle har købt en garage for at udleje den, men det har heller ikke været tanken at nogle skulle drive forretning på at udleje ejerforeningens areal til 3. mand. Grunden tilhører Ejerforeningen og man betaler ikke leje af den. Der står i alle kontrakter at *Garagen må kun benyttes som sådan og ikke til andet formål. (det vil sige til en bil).*

En parkeringsplads koster lige så meget som kostprisen på en garage, og der er begrænsninger for, hvor meget areal foreningen har. Samtidig kan man sige, at det ikke kan være rigtigt at beboere og bilejere skal betale en udgift på flere parkeringspladser, når de "overdækkede båse" bruges til andet formål.

Derfor er de nye vilkår til købsaftaler opgraderet, d. 25. juni 2019. De er lavet så der ikke burde være tvivl:

Garagen må kun benyttes som sådan, hvilket betyder til motorkøretøjer (personbiler og større motorcykler), som normalt ville parkeres i de opmærkede båse på ejerforeningens parkeringsplads, og ikke til andet formål. Brug af garager

til opbevaring (herunder til trailer og andet) må kun ske i det omfang, køretøjet kan parkeres i garagen. Overdragelse/salg af garagen kan kun ske til en ejer/beboer, der er bosiddende i Ejerforeningen Byskovparken.

Købsaftaler laves ved ejerskifte af administrator i Ejerforeningen.

Man kan ikke eje en garage, hvis man ikke bor i Byskovparken. Det er ikke tilladt at udleje eller udlåne sin garage. Kopi af underskrevet overdragelsesdokument skal tilsendes Ejerforeningen. En ejerlejlighedsejer som bor i foreningen, må max. eje 2 garager, også selvom man har flere lejligheder.

Status omkring tilbud på at udskifte vinduespartier i lejligheder.

Vi skrev i sidste nyhedsbrev omkring interesse for fællesindkøb af vinduespartier, så man måske kunne nedsætte prisen. Der var der ca. 20 lejlighedsejere af 480 der gerne ville høre mere om. Vi kan klart mærke at byggebranchen har rigeligt at lave og derfor er det ikke lykket endnu at få nogle tilbud som er tilpasset den enkelte lejlighedstype. Vi forventer dog at vi med udgangen af oktober har nogle tilbud på vinduespartier på de enkelte lejlighedstyper.

Der arbejdes på gebyr for udlejning af lejligheder m.m.

Administrator bruger efterhånden rigtig mange timer på udlejningslejligheder i form af godkendelse af lejekontrakter, registrering af ind og udflytning, samt opdeling af vand og varmeregnskaber, samt fremstilling navneskilte, nye nøgler m.m. Der bliver til tider brugt meget tid på lejere, som ikke kan finde ud af at overholde husorden (affald, parkering og støj m.m.) og administrator må derfor løbe rundt og irettesætte i bestræbelserne på at skabe god ro og orden i området for vores beboere. Det betaler alle til og det er ikke rimeligt at nogen driver en forretning og andre skal være med til at betale den del som følger med udlejning. Der er i dag 200 lejligheder som er udlejet. Bestyrelsen er ved at udarbejde en liste over de administrationsydelse der fremadrettet vil være gebyr på. Når det er klar vil den tilgå alle ejere i Ejerforeningen.

Montering af Altandøre forsætter...

De næste 3 blokke der får monteret altandøre vil være dem der ligger tættest ved centeret, det er også her vi har fokus på at få låst indgangspartierne.

Kontortid:

tirsdag & torsdag Kl. 11.00 – 12.30 samt onsdag Kl. 13.00 – 14.30.

E-mail: info@byskovparken.dk Telefon: 58 52 60 68