

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, forår 2023

Generelt

Bestyrelsen havde i forbindelse med Newsec's overgang til IT-plattformen "Probo" forventet, at vi kunne bruge denne til at kommunikere til vores medlemmer, altså jer, ejerne. Imidlertid kan vi konstatere, at for få har aktiveret og bruger deres profil. Derfor vil i forbindelse med dette nyhedsbrev også genudsende det sidste nyhedsbrev (dateret 2022.10.03), således alle får den rette information.

Til orientering: Generalforsamlingen afholdes i år:

TORSDAG 04 MAJ 2023 kl. 1900-2100 i Menighedsfakultetet. (Behørig indkaldelse udsendes senere)

Bestyrelsen

Vi har i bestyrelsen et godt samarbejde, og vi har efterhånden fået etableret nogle rigtig sunde arbejdsgange. Det takker jeg bestyrelsen for. Esben har dog meddelt, at han ikke ønsker at genopstille, nu da han er på valg til den kommende generalforsamling. Vi vil i den forbindelse opfordre andre til allerede nu at overveje, om de kunne tænke sig at bidrage aktivt til driften og udviklingen af vores ejerforening. Til orientering skal det nævnes, at vi holder bestyrelsesmøde omkring 10 gange årligt, hvor ca. halvdelen foregår online, og hvor vi til jul holder en lille julefrokost. Der ydes kilometergodtgørelse, således at placeringen af bopæl ikke burde være en hindring. Ønsker du at høre mere om bestyrelsesarbejdet, så ring eller skriv gerne til formanden.

Fiber og Internet

Fiber-selskabet Global Connect har tilbudt os en komplet installation af fibernet i alle lejligheder til 0,- kr. Det har vi i bestyrelsen takket ja til. Der er tale om en omkostningsfri installation af fibernet inkl. fiberboks i alle lejligheder. Der stilles ikke krav om tilslutning, og brugeren kan tage fibernet i brug, når og hvis man har lyst. Der er frit leverandørvalg, da vi ikke er låst til nogen specifik internetudbyder efterfølgende.

Ulempen for os består i hovedtræk i, at vi skal levere strøm til et IT-modul i kælderen, at vi ikke ejer fibernet (ligesom det er tilfældet med antennekablerne i dag), og at vi ikke må tilslutte fibernet fra andre leverandører de næste 10 år. Det er dog ikke et krav, at vi skal fjerne vores eksisterende antennekabler, hvorfor man stadig kan benytte disse. Global Connect har understreget, at tilbuddet er uden beregning trods et nødvendigt gravearbejde mellem blokkene samt ekstra kabelføring – samt at vi i det hele taget sparer udgifterne til installationen, som kan være et millionbeløb for en forening af vores størrelse.

Vi ser frem til at følge projektet, og vi deler selvfølgelig relevante informationer, så snart vi har dem.

Nye rør og målere i nr. 112 – Opfølgning

Arbejdet i nr. 112 er i grove træk afsluttet. Dog er der nogle få reklamationer, hvor ejeren ikke har været tilfreds med det udførte arbejde. Det tager vi selvfølgelig til efterretning, og vi opfordrer til, at man tager en

dialog med de ansvarlige håndværkere. I den forbindelse skal det understreges, at en af præmisserne for det store projekt med udskiftning af rør og målere netop er, at al behov for at klage over evt. fejl eller mangler skal gå direkte fra ejeren til den ansvarlige håndværker. Vi er som forening ganske enkelt ikke gearret til andet. Vi holder ene og alene fokus på foreningens fælles ejendom og projektet som helhed. Vi vil dog meget gerne orienteres, da det giver input til valg af håndværker til fremtidige projekter.

Nye rør og målere i nr. 102-104-106 og 114-116-118

Vi nærmer os "lyset for enden af tunnelen" for så vidt angår udskiftning af rør (stigestreng samt faldstammer i køkken) og målere (koldt og varmt i både køkken og bad). I skrivende stund er vores eneste udestående de seks opgange i de lave blokke, altså nr. 102-104-106 og nr. 114-116-118. Konkret er her tale om 36 lejligheder, hvoraf halvdelen dog har et ekstra toilet. Til sammenligning har én opgang i de store blokke (fra st. til 6. sal) 14 lejligheder. Vores ambition er, at vi i løbet af første halvår af 2023 kan indgå én samlet kontrakt på udskiftning af rør og målere i alle resterende 36 lejligheder, efter samme standard som i de øvrige lejligheder. Formålet er at opnå en stordriftsfordel. Dermed skulle projektet være gennemført.

Fugt og indeklima

Vi oplever stadig regelmæssigt, at beboere klager over fugt i lejlighederne med skimmel og fugtskjolder til følge. Det er omtalt flere gange i tidligere nyhedsbreve, og selvom vi kæmper efter bedste evne, så har vi mange forskellige problemer, som alle er forholdsvis svære at gøre noget ved – særligt med vores bygningers alder og vores begrænsede økonomi taget i betragtning. Dog kan der groft optegnes nogle tendenser:

- Tagetagerne er enormt sjusket og dårligt bygget.
Selskabet bag opførelsen af tagetagerne er for længst gået konkurs, og vi står som ejerforening med en rigtig træls arv i form af dårligt håndværk. Det har særligt en betydning for lejlighederne lige under tagetagerne. Konkret betyder det, at afløb fra tagaltanerne fx nemt fyldes med blade og mos, uden at man som bruger har mulighed for at rense afløbet. Dertil kommer at altanerne ofte har stillestående vand. Tagpappet på altanerne er tilmed ikke lavet så de dækker korrekt. Derfor løber der vand ind på murværket, betonen og trækonstruktionen på altanen, de alle tager skade. Konkret kan det nævnes, at vi nok har brugt over 100.000 kr. (anslået) og et utal af timer på at forhindre, at det bogstaveligt talt regner ind i en konkret lejlighed. Vi har haft flere tømrere, tagdækkere og to forskellige rådgivende ingeniørfirmaer til at kigge på sagen, og ingen har fundet en holdbar løsning.
- Betonvægge.
Størstedelen af vores murværk er fuldmuret i gule cellesten (mursten). Dog uden isolering i hulmuren. Dertil kommer, at de hvide elementer, der udefra er at se under nogle af vinduerne og omkring altanerne, er af beton. Desværre er de konstrueret i ét lag, således der ikke er noget hulrum (som i murstenvæggen) til at isolere.
Det betyder, at medmindre man holder sin lejlighed godt varm og tør gennem regelmæssig udluftning af alle rum, så er der en risiko for, at der sætter sig fugt (kondens) på det kolde betonelement. Et fugtigt betonelement leder varme/kulde i højere grad end et tørt element, hvorved man har skabt en kuldebro. Beton er et porøst materiale, og et fugtigt betonelement vil nu i højere grad drage mere fugt til sig og give grobund for skimmel. Løsning her er ene og alene båret af brugeren. Der har vi entydig erfaring med. Vi har haft folk, der har klaget gentagne gange over fugt, men snart en ny beboer med andre vaner flyttede ind, så var problemet løst. Løsninger i form

af en facadeombygning eller en klimaskærm har været drøftet og undersøgt. Det er uforholdsmæssig dyrt, måske uden at løse hele problemet, og derfor er det opgivet som en løsning.

Opsamling: Det er enormt svært at styre og følge op på samtlige problemer med fugt, for de er næsten alle forskellige og kræver forskellige løsninger. Vi gør dog det bedste vi kan med den viden og de midler, vi har.

Uanset hvad, så starter alt ved brugeren. Kan man ikke selv løse problemet, skal man kontakte viceværten. derudover har vi aftalt, at Arne på bestyrelsens vegne vil registrere alle sager med fugt og vandindtrængen. Hvis en ejer bliver opmærksom på fugtproblemer i en lejlighed, vil det være en stor hjælp, hvis der bliver taget billeder deraf, som sendes på mail til viceværten sammen med en beskrivelse af problemet.

Hævning af ejerforeningsbidrag

I forbindelse med generalforsamlingen 2022 blev det besluttet at hæve bidraget og dermed også budgettet med 10 %. Desværre har Newsec lavet en fejl, så der kun er lavet en stigning på ca. 8 % i stedet for de 10%. Dette medfører, at der pr. 31 DEC 2022 kommer til at mangle at blive opkrævet ca. kr. 43.000. Fejlen korrigeres fra årsskiftet, hvor vi lod kontingentet stige med 1,852%, hvorved den samlede stigning var 10%. Dertil kommer regulering efter nettoprisindekset. Manglende midler som følge af denne fejl inddrives ikke.

El-aftale

Som ejerforening betaler vi i fællesskab for el til lys i opgange, på parkeringspladserne, i kældrene osv. Tidligere har vi betalt for el kvartalsvis, men da vi dermed også betaler for en garanteret pris, er det vores opfattelse, at det er mere hensigtsmæssigt på lang sigt at overgå til variabel elpris. Det har vi hermed gjort pr 01 FEB 2023.

Afsluttende ord

Husk altid vores hjemmeside www.katrinebjergparken.dk (der dog i skrivende stund er nede grundet tekniske udfordringer – vi arbejder på sagen) og vores facebook-gruppe "Katrinebjergparken JBV 94 – 118" der kan findes på: www.facebook.com/groups/Katrinebjergparken.

Og husk ligeledes, at mangler du ekstra plads til dig selv, din store bogsamling eller din rollespilsforening, så udlejer vi ekstra plads i kælderen. Alt fra ekstra bure til regulære lokaler. Skriv til bestyrelsen, for at høre nærmere.

På bestyrelsens vegne



Anders Krojgaard Lund
formand
Tlf. 20 89 82 18