

Nyhedsbrev for E/F Katrinebjergparken, marts 2024

Generelt

Generalforsamlingen er lige om hjørnet. Vedlagt dette nyhedsbrev er den officielle indkaldelse. I dette nyhedsbrev gør vi opmærksom på nogle tilbagevendende udfordringer, som forventeligt kommer til at fylde en del på vores generalforsamling. Jeg vil derfor bede om, at I (selvfølgelig) læser nedenstående grundigt. På forhånd tak.

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

I forbindelse med projektet med udskiftningen af stigestrengene er bestyrelsen blevet opmærksom på, at der i nogle lejligheder er installeret gulvvarme på badeværelset., som er tilsluttet fjernvarmen. Det er i strid med foreningens vedtægter og de relevante bestemmelser i Lov om ejerlejligheder. *NB: El-gulvvarme er ejerforeningen uvedkommende og er derfor den anbefalede løsning.*

Dette skriv er supplerende information om et kommende forslag til generalforsamlingen onsdag d. 1. maj.

En varm kendsgerning: Rørene til varmt vand og radiatorer i bygningerne er lavet som et énstrengt system, hvor det varme vand ikke kører ud i en sløjfe til hver enkelt lejlighed (eller rum), som man kender det fra moderne byggeri. I stedet er hele bygningen på samme streng. Det betyder, at nogle brugere potentielt kan tage så meget varme ud af systemet, at der ikke er varme nok til den sidste del af strengen. Når der er installeret gulvvarme i en lejlighed, så trækker det ekstra varme fra dette system på en ubalanceret måde – modsat hvis alle havde samme type radiator, som da ejendommene blev opført. Tilmed sker det uden afregning af varmemåler, da gulvvarmen ikke måles af varmemålere, som det bliver på radiatorerne. Gulvvarme baseret på fjernvarme har dermed potentialet til at ødelægge varmesystemet for andre, og det er reelt tyveri af varme, idet man ikke afregnes korrekt.

Et spørgsmål om fordeling: Som ejerforening er vi sammen om at skabe det bedst mulige miljø for os alle. Det indebærer, at vi tager hensyn til hinanden og de fælles ressourcer, vi deler. Den nuværende brug af gulvvarme, hvor nogle drager fordel på bekostning af andre, er ikke i overensstemmelse med disse principper.

Installation af gulvvarme: Der kan være flere årsager til gulvvarme, fx ved reovering af badeværelset. Mens brugeren kan få fordelene, risikerer naboerne ulemperne. Gulvvarme kan være etableret af en tidligere ejer, uden at den nuværende er klar over, at det ikke er tilladt.

Forslag til næste skridt: For at adressere denne udfordring foreslår Bestyrelsen følgende tiltag, som vi håber at vedtage på den kommende generalforsamling, idet vi dog senere eftersender et officielt forslag til vedtagelse:

1. **Frivillig registrering:** Alle ejere med gulvvarme fra fjernvarme opfordres til at give Bestyrelsen besked på mail om dette indenfor 3 måneder efter en eventuel vedtagelse på generalforsamlingen. Dette vil give os et overblik og mulighed for at vurdere omfanget af problemet. Foruden informationen om dette brev, så vil diskussionen og resultatet af generalforsamlingen fremgå af referatet.

2. **Frivillig afbrydelse:** Vi opfordrer til, at de, der har installeret gulvvarme, frivilligt får denne afbrudt, for at genoprette balancen og retfærdigheden i vores fælles opvarmningssystem.
3. **Sanktioner:** Skulle det opdages, at der er installeret gulvvarme og ikke frivilligt registreret og afbrudt, foreslås det at indføre sanktioner i form af bøder, indtil gulvvarmesystemet er afbrudt. Dette skridt er foreslået som en sidste udvej for at sikre en retfærdig fordeling af omkostningerne.

Vi forstår, at dette er et følsomt emne, og at der kan være spørgsmål eller bekymringer. Derfor opfordrer vi alle til at deltage i generalforsamlingen og indgå i en dialog om dette forslag. Det er vores håb, at vi kan finde en løsning, der respekterer foreningens vedtægter og vores fælles ansvar.

Afspærring

Det er flere gange konstateret, at folk ikke respekterer viceværtens midlertidige afspærring på parkeringspladsen. Dette gælder særligt i forbindelse med afhentning af haveaffald, hvor en forgæves kørsel koster os mange penge. Vi understreger i den forbindelse, at forkert parkerede biler og cykler fjernes uden advarsel og for ejerens egen regning.

Forsikringsager

Vi er en stor forening. Derfor har vi aktivt valgt at have en meget høj selvrisiko i omegnen af 25.000 kr. pr skade. Det giver rigtig god mening, idet vi hermed sparer rigtig meget på en lavere forsikringspræmie.

Alle skader (pludseligt opdukkende) men også slitage og andre mangler skal meldes til viceværten. Herefter afgør bestyrelsen, administrator og vicevært i forening, om det er rentabelt at anmelde en skade til forsikringen kontra at udbedre det for egen regning.

Når Newsec, vores administrationselskab, så rundsender en uopfordret og uønsket mail, som ikke er koordineret med bestyrelsen, hvori de blot "fejrer" at have lavet en ny skabelon for anmeldelse af skader, så giver det anledning til mange frustrationer og forvirringer. Både hos bestyrelsen og hos jer, ejerne. Mange har således troet, at deres fejl og mangler nu er en forsikringsag. Dette er ikke tilfældet. Intet er ændret i forhold til det ovenstående. Det er fejl fra Newsecs side, og I bedes se bort fra den mail.

Kuldebroer

Vi oplever nærmest konstant, at nogle ejere ikke forstår, at vores ejendomme har den alder, de har. Vi skriver jævnligt om det, men det synes ikke at have en tilstrækkelig effekt. Problemer med fugt i lejligheden er i 9 ud af 10 tilfælde et adfærdsrelateret problem! Bygningerne har naturlige kuldebroer, som tiltrækker fugt, hvis man ikke lufte tilstrækkeligt ud. Her er gennemgangen fra OBH Rådg. Ingeniører A/S, som Bestyrelsen fik for et par år siden, da vi netop gennemgik problemfyldte lejligheder:

Efter gennemgangen af de udvalgte lejligheder er det konstateret at alle de lejligheder der er besigtede (undtaget 7. sal) har udfordringer med skjolder fra kuldebroer primært på altansiden, men også delvis på indgangssiden.

Kuldebros-problematikken er særlig udpræget på altansiden, da hele den yderste del af bygningen er udført i faste betonvægge og dækkonstruktioner, hvilket betyder at dette fungerer som en stor kuldebro. Dette formodes at være årsagen til skjolder på indvendige vægge.

Gavle og indgangssiden er opmuret delvist med hulmur, hvor dele af facaden er fuldmuret uden hulmur. Dette betyder at der også delvist er kuldebroer på disse vægge.

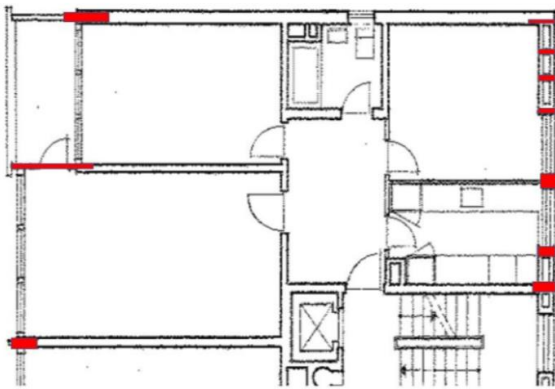
De lodrette bånd på facaden under vinduer på indgangssiden er udført i elementer, delvis med isolering.

Kuldebros-problematikken i gavle og på indgangssiden, vil kunne undgås ved at etablere udvendig facadeisolering.

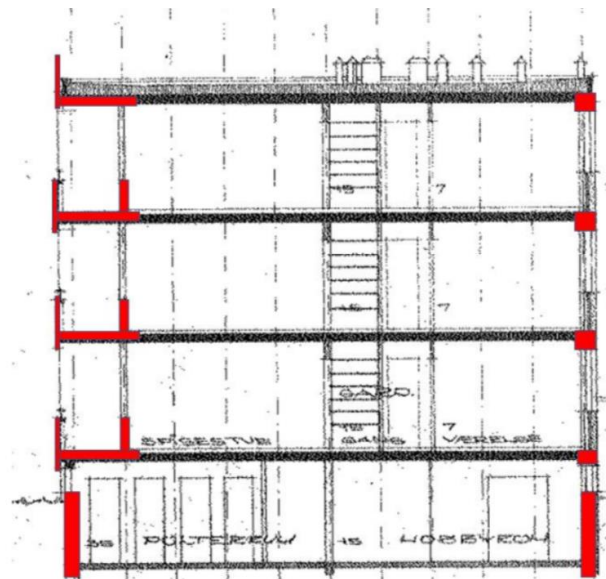
Udvendig facadeisolering, vil i princippet også kunne anvendes på altansiden, dette vil dog give nogle udfordringer udførelsesmæssigt. Disse udførelsesmæssigt udfordringer opstår pga. bygningens opbygning, da hele den yderste del af facaden på altansiden er udført i beton. Dette bevirker at alle vægge, samt overside og underside af altaner, skal pakkes ind i isolering for at stoppe kuldebroen.

Herunder illustration af omfanget af kuldebroer – kuldebroer er markeret med rød.

(set fra oven)



(set fra siden)



Med andre ord skal vi bygge en helt ny "skal" om bygningerne, for at komme kuldebroerne til livs. Det er hverken rentabelt eller realistisk. Løsningen er derfor at tilpasse adfærden, således beboerantallet i hver lejlighed samt udluftningsfrekvensen og temperaturen matcher bygningens konstruktion.

Vaskeri

Den ene vaskemaskine i vaskeriet under nr. 102 kan ikke centrifugere. Derfor har vi haft en tekniker ude. Han mente, at det var for dyrt at reparere den i forhold til dens alder og stand i øvrigt.

Rep af. Eksisterende W365H med ny motorstyring 9.375,00 kr.

Ny Vaskemaskine WH 6-7 36.491,25 kr.

Grundet det forholdsvis lave forbrug i vaskeriet vælger vi i stedet at afmontere den ene gamle maskine, for derefter at bruge den til reservedele for den anden gamle maskine.

Cykeloprydning – påmindelse!

Cykeloprydningen er i gang. Næste skridt er følgende:

- D. 01. april og frem (mandag uge 14), altså seks 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.
- D. 13. maj (mandag uge 20), altså yderligere seks uger senere, fjerner viceværten de opmagasinerede cykler fra det aflåste rum og afleverer dem til genbrug.

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