



34. årgang - Nr. 38 28. september 2014

BAKKANALEN

E-mail: Bakkanalen@bf-bakken.dk
Redaktion Hjørdis

Deadline søndag kl. 16 00

Hjemmeside: www.bf-bakken.dk
Redigeres af bofæller

Indlæg til Bakkanalen:

Skriv teksten i arial 11 pkt
Overskrifter i arial 12 pkt

Kalendere og mail

Husk at sende mig en mail, hvis I skal bruge fælleshuset og så skal det selvfølgelig også skrives på kalenderen i fælleshuset.
Redaktricen

Møder og arrangementer:

Bestyrelsesmøder kl. 20:

Rettes til efter sommerferien

Tirsdag d. 7.10. kl. 20.30-22.30 (ligger tidligt pga. efterårsferien)

Fredag d. 14.11. kl. 16.30-18.30

Tirsdag d. 9.12. kl. 20.30-22.30

Fællesmøder:

Torsdag d. 20. november

Mandag d. 15. december

2014

Sønd. d. 30. nov. Stamgr. 4 1. sønd. i advent

Lørd. D. 6. december Hus13

Søndag d. 14. dec. Stamgr. 5 3. sønd. i advent

Torsd. D. 25. december Hus 22

Lørdag d. 27. december Hus 3

Søndag d. 28. december Hus 4

Onsdag d. 31. dec. Stamgruppe 6 Nytårsaften 2015

Bededagsferien 1. til 3. maj Hus 7

Kære alle

Den sædvanlige service med en samlet pakke af dokumenter til fællesmødet er sat på stand-by indtil videre. Bestyrelsen vil forsøge at udfylde alle Dans øvrige opgaver så godt som muligt, indtil han er frisk igen.

Kh Lene

Rengøring sønd. d. 5. okt. kl. 10 Stamgruppe 1:

Anne-Dorthe + Martine

Arne + Jakob

Dan

Gerda

Hanne Kristine + Morten

Hjørdis

Karen Sofie

Ole E.P.

Fødselsdage:

Anne-Lise fylder 77 år mand. d. 1. oktober

Anne-Dorthe fylder 54 år mand. d. 1. oktober.



Tillykke

Koncert i Holmens på tirsdag

Graabrødre Kammerkor synger nu på tirsdag kl. 20 i Holmens Kirke. Der er gratis adgang, og vi serverer endda et glas vin lige efter koncerten. Anledning til denne kalas (hvem tror I jeg her lært det ord af?) er, at vi fejrer, at koret har fået ny dirigent. Se plakaten her eller på opslagstavlen i fæ-huset.

Kh. Hans

Byggesag og fællesmøde

På sidste fællesmøde blev der stillet spørgsmålstegn ved det betimelige i at blande sig i aktiviteterne på naboarealerne. Der blev givet udtryk for at hensynet til pleje af godt naboskab kunne være vigtigere. Desuden blev der henstillet til ikke at fare for aggressiv frem.

Jeg har først og fremmest kontaktet kommunen, ud fra et ønske om at få tingene på det rene nu, fremfor senere at stå med et vandafledningsproblem, der bl.a. kunne give anledning til dårligt naboskab. Desuden for at gøre opmærksom på den sløjfning af landskabelige værdier, der er foretaget.

På baggrund af min henvendelse til kommunen, har jeg svært ved at forstå den på mødet udtrykte bekymring om aggressiv fremfærd i sagen. I situationen oplevede jeg det som et ubegrundet personligt angreb, som jeg desværre overreagerede på. Det kan jeg kun beklage.

Erik

Redegørelse for den våde væg på Gården

Vi skal have truffet en beslutning om, hvordan vi griber situationen med den våde væg og skorsten på Gården an. Jeg vil nedenfor prøve at beskrive baggrunden og opridse nogle mulige løsninger, som vi så kan tage udgangspunkt i på Fællesmødet på onsdag.

Baggrund.

Gennem mange, mange år har Ilse snakket om, at væggen ud til badeværelset samt skorsten var sjask våd. Vi har desværre ikke rigtigt dykket ind i problemstillingen, men haft en række hypoteser årsager:

1. Der var ikke klinker på væggen i brusenichen, som var den anden side af muren
Så vi fik sat fliser op
2. Der var ikke udluftning
Så vi fik for et år eller to siden sat udluftning på.
3. Vi fik vandskader
Den store var pludselig, så den kunne ikke forklare det, men den anden har faktisk sivet siden 2011, så vi håbede at når den blev lavet, så ville skorstenen tørre ud – men nej.

Vi har haft besøg af en række fagfolk, fugtteknikere, kloakmester, murer, tømre og springsteknikkere. Fagfolkenes konklusion er:

- Gårdens vandrør er tætte
- Kloakken er tæt
- Vandlåsen i brusenichen er muret/støbt og ikke i metal, hvilket giver stor udsivning af vand.

Vandlåsen er lavet som alle vandlåse blev i vores huse og i 1979, men de er nu ikke lovlige mere, så brusenichens vandlås og de gamle klinker på gulvet er en K3 i tilstandsrapporten – det skal laves nu!

Brusenichens vægge hænger sammen med/del af skorstenen, og denne står på en grav med sten som fundament, ovenpå hvilken skorstens mursten er sat. Det betyder, at skorstenen står og suger al den fugt, der er i betongulvet under brusenichen og i graven med sten, op.

Og kombineres dette med, at skorstenen kun står i stueetagen, da den er afsluttet i etageadskillelsens til 1. sal, er den et kæmpe hulrum uden ventilation men med konstant tilførelse af fugt. Den og de tilstødende vægge tørre ikke bare ud.

Fagfolkene anbefaler følgende:

1. Lovliggør brusenichen
2. Riv skorstenen ned – helt ned og støb nyt gulv
3. Fjern midlertidigt køkkenet – på væggen ind mod badeværelset
4. Fjern tapet og puds på køkkenvæggen
5. Udtør væggene mod køkken og gang
6. Puds væggene op, væv på og mal.
7. Sæt et køkkenmodul, hvor skorstenen stod.

Herved opnår vi en permanent løsning på problemet og har en lejlighed, der ikke har en stribe K3 og andre alvorlige påtaler med følgende prisreduktion ved evt. salg til følge.

Fugtteknikeren (Forsikringen projektleder på sagen) foreslog følgende strategi:

Vi tilbyder at betale/sørge for nedrivning af skorsten og støbning af gulv (punkt 2, 3 og 7) mod at forsikringen betaler lovliggørelse af brusenichen, udtørring af væggene samt reetablering af dem (punkt 1, 4, 5 og 6).

Mulige løsningsmodeller.

Når vi skal finde vores ben at stå på, er der mindst to aspekter, som jeg mener kommer i spil:

1. Økonomi

I det budget vi vedtog på Generalforsamlingen lå poster på (8.000 kr retur fra kommunen, 30.000 til den våde væg samt 2 mdr uden husleje.

Vi har fået de 8.000 fra kommunen og de kan fint betale for manglende husleje de yderligere måneder, vi snakker om.

Nedrivning af skorstenen, under forudsætning af, vi stiller arbejdskraft som arbejdsmænd samt bortskaffelse) ligger på ca. 15.000 kr. – plus et Ikea køkkenelement til 2.000 kr.

Med andre ord, at vi allerede i vores budget penge til den foreslåede løsning.

2. Holdning

Mht holdninger så løber følgende tanker gennem mit hoved:

- Hvis vi slutter forsikrings sagen nu, så får vi dem aldrig til at betale 'deres del'
- Hvordan har jeg det med at leje en fugtskadedt lejlighed til en ny bofællefamilie?
- Hvordan har jeg det med at ikke reparere mine ting, når jeg ved, at de er i stykker?
- Tror jeg, at vores nedslag i prisen bliver mindre end vores begrænsede udgift til reparationen?

Og sikkert mange andre tanker og holdninger. Generelt ønsker jeg at opføre mig som en anstændig og ansvarlig bofælle.

Udfaldsrummet går fra at lade som ingenting til at følge fagfolkernes anbefaling.

Min holdning er, at vi forsøge en forhandling med forsikringen som foreslået af projektlederen. Mine argumenter for dette valg er:

1. Vi har en enestående chance for at få løst problemet med en stor, professionel medsponsor.
2. Vi har sat penge nok af i budgettet til opgaven.
3. Jeg er sikker på, at en potentiel køber, vil kræve langt større nedslag i prisen end vores udgift. Hvorfor skulle en køber løbe en gratis risiko? Ville du?
4. Jeg ønsker ikke at være udlejer af fugtige boliger til børnefamilier.

Jeg ser frem til snakken på fællesmøde på onsdag.

Mik

23. september

Ekstraordinært fællesmøde

Mandag den 29. september 2014 kl. 19.00

Kære bofæller

Hermed indkaldelse til ekstraordinært fællesmøde mandag den 29. september 2014 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer

Bestyrelsen foreslår, at en fra bestyrelsen er ordstyrer

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslår, at en fra bestyrelsen tager referat

3. Fugtproblem på gården

Vi skal beslutte, ud fra det Miks oplæg på fællesmødet den 24/9-14, hvad vi gør med den våde væg/skorstenen, så lejligheden kan blive klar til indflytning hurtigst muligt.

Vel mødt – bestyrelsen



Vi præsenterer

Egil Kolind - ny dirigent for
Graabrødre Kammerkor
Tirsdag d. **30. september** kl. 20
Holmens Kirke, København
gratis entré!

Kom og mød koret til koncerten, hvor vi præsenterer vores nye dirigent, Egil Kolind, og synger musik af E. Fissinger, S. Barber, H. Purcell, G. Jackson og C. Nielsen. Der er gratis entré!

Efter koncerten serverer vi et glas ved en reception, hvor alle koncertgæster er mere end velkomne.