



www.skodsborgparken.com

INFORMATION JULI 2021

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN SKODSBORGPARKEN I

Bestyrelsen har på det seneste især arbejdet med 2 store projekter:

1. Gavlene i vores bebyggelse og **2.** implementering af den nye ejerlejlighedslov og den nye normalvedtægt.

AD 1: Alle har jo nok observeret, at der pågik noget med gavlene, når man kunne følge de huller vores murer lavede i de forskellige gavle. Man har sikkert noteret sig, at alle fritstående gavle blev undersøgt.

Formålet med undersøgelsen har været at foretage stikprøvevis indgreb i gavlene og undersøge vedhæftningen mellem for og bagmur, herunder hvad der kunne gøres ved de mange tilfælde af vandindtrængen og fjerne fugt i gavlene.

På baggrund af undersøgelserne har det rådgivende ingeniørfirma Torkil Laursen A/S dels udarbejdet en rapport om resultatet og er efter anmodning fra bestyrelsen kommet med forslag til løsning og en prioriteringsrækkefølge. Der har været afholdt møde i bestyrelsens teknikudvalg med ingeniørfirmaet.

Som det måske erindres blev Skodsborgparken I opført i begyndelsen af 1960`erne. Det er nu konstateret, at yder- og indervægge alle er opført i mursten med huller i. Gavlene er udført med ½ sten bagmur og med 1 stens væg som skalmur. For- og bagmur er udført med faste bindere.

Ved fugtundersøgelsen blev det konstateret, at der var knækkede bindere. Herefter blev det besluttet, at undersøge og vurdere omfanget af manglende forbindelse mellem for- og bagmur i første omgang ved nr.30, hvor der havde været en del vandindtrængen. Ved undersøgelsen af gavlen ved nr. 30 viste det sig, at murværket var meget medtaget med en del knækkede bindere.

Herefter blev de resterende 4 gavle undersøgt. Murværket blev undersøgt i de fritstående gavles fulde udstrækning, ved etageadskillelserne og i vægfelter.

Den generelle tilstand af gavlene er i overensstemmelse med den indledende undersøgelse af gavlen ved nr. 30, som var i en meget medtaget tilstand. Med mindre variationer i tilstanden vurderer ingeniørfirmaet, at det er nødvendigt med foranstaltninger ved alle de fritstående gavle. Det anbefales, at der udføres

Forstærkning af alle 5 fritstående gavle. Fælles for alle gavlene er, at fastgørelsen ved etageadskillelserne og murværket er mangelfuld, samt forbindelse mellem for og bagmur i gavlene ikke er fyldestgørende.

I forbindelse med udbedringsarbejdet vil der blive udført efterisolering. Sammen med isolering af gavlene sikres sammenhæng mellem eksisterende inder og ydermur ved indboring af gevindstænger midt i etagedæk samt forankring af den eksisterende ydermur ved iboring af rustfaste bindere i murfelterne

Uden på stålprofilerne og isolering etableres en ny ventileret skalmur, der skal danne regnskærm, så vandet fremover bliver hindret i at trænge ind. Den nye skalmur holder afstand til altanbrystninger ved gavlhjørner.

På baggrund af de mindre variationer i gavlenes tilstand er det anbefalet at udføre foranstaltningerne i følgende prioriteret rækkefølge:

1. Gavl ved nr. 30, der bliver iværksat og udført i løbet af sommer og efterår. Der indhentes tilbud fra 3 murerfirmaer i hovedentreprise. Arbejdet forventes at kunne være endeligt afsluttet midt i oktober
2. Gavl ved nr. 64
3. Gavl ved nr. 48
4. Gavl ved nr. 46
5. Gavl ved nr. 28

Der bliver - som nævnt - nu indhentet tilbud på gavlen ved nr. 30 i hovedentreprise fra 3 murerfirmaer. Når vi kender økonomien ved gavl 30 vil der blive udfærdiget en tidsplan og en økonomiplan.

Efterfølgende vil der blive iværksat undersøgelse af de mindre gavle, der ikke er fritstående. De fritstående gavle er vurderet til de mest udsatte på bebyggelsen, ved påvirkninger fra vind og vand samt temperatursvingninger.

AD 2: Den nye ejerlejlighedslov er trådt i kraft den 1.juli 2020. For eksisterende foreninger træder den nye normalvedtægt i kraft den 1.1.2022. I bestyrelsen ønsker vi fortsat reglerne samlet i et dokument for at gøre det overskueligt. Normalvedtægten har hjemmel i § 5, stk. 1 i ejerlejlighedsloven og reglerne er deklatoriske dvs. de gælder, hvis der ikke er vedtaget andet. Vi har arbejdet med at udfærdige en ny vedtægt, der dels bevarer det, der specifikt passer godt til vores forening og i øvrigt medtaget de forbedringer, der var i den nye normalvedtægt. Vi forventer, at kunne fremlægge nye vedtægter til vedtagelse på vores kommende ordinære generalforsamling.

Vi arbejder naturligvis også på en løsning af de udfordringer som ladestandere til elbilerne giver.

BESTYRELSEN