

Infomøde 29.03.2019

Deltagere: 30 ejere

### Dagsorden/referat

30 ejere var mødt op til et infomøde om vedligeholdelsesplan ([link Del 1 her](#) og [Del 2 her](#) på <http://allehusene-skanderborgbakker.dk/>) for ejerforeningen samt status på de skader og reparationer, der er på mange af vores huse. På mødet deltog foreningens rådgiver Arkitektfirmaet KAMP samt rådgivende håndværker Jan Tryk.

### **1. Tre selskaber vil ikke tegne ejerskifteforsikringer i hele Skanderborg Bakker siden ca. 1. marts i år:**

Ejerforeningen har gennem lokale ejendomsmæglere i byen erfaret, at mindst tre forsikringsselskaber ikke ønsker at tegne ejerskifteforsikringer ved hushandler i Skanderborg Bakker. Årsagen til dette er formentlig, at der har været et stort antal udbedringer af skader på huse i ejerforeningen i 2018.

Det kan betyde, at det kan være sværere at få tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med et eventuelt salg af boliger i området. Ejendomsmæglerne i Skanderborg forsøger at indhente en forklaring på forsikringsselskabernes uvilje mod at tegne ejerskifteforsikringer. De vil også forsøge at få etableret dialog gennem deres brancheforening samt ejerskifte-forsikringsselskabernes brancheforening

Vi har i grundejerforeningen en løbende dialog med de lokale ejendomsmæglere.

Hvis man står overfor et salg af sit hus, tager vi i bestyrelsen gerne en snak med jer om, hvordan denne udfordring kunne tackles.

### **2. Konstruktionsfejl på huse – plan for udbedring**

Desværre har det vist sig, at konstruktionsfejl i sammenbygningsdetaljer på vores huse gør, at der kan trænge vand ind bag den ydre klimaskal. Denne vandindtrængen skader den ydre klimaskal, både synligt ifa. revner på ydersiden, men også usynligt på indersiden.

Der er tale om fire typer af konstruktionsfejl, der kan betyde risiko for vandindtrængen og dermed skader (se også vedligeholdelsesplanen her):

- Murkrone/stern
- Overgange + skorstene/inddækning
- Sålbenke
- Altan/inddækning

Det er altid problematisk, når der trænger vand ind, især de usynlige skader kan være problematiske. Disse fire konstruktionsfejl bør derfor udbedres, da det er forventeligt, at de fleste ejere i foreningen vil opleve problemer vedrørende dette i større eller mindre grad.

Derfor har vi i ejerforeningen igennem længere tid undersøgt, hvordan vandindtrængen kan afhjælpes og forebygges. Resultatet er en vedligeholdelsesplan, der har kortlagt skaderne samt løsninger. Planen er udarbejdet i samarbejde med foreningens rådgivere – se den her ([link Del 1 her](#) og [Del 2 her](#)).

NB! Ejerskifteforsikringsselskaber bruger ofte argumentet manglende vedligehold som hovedårsagen for at afvise anmeldte skader. **Dette bør I udfordre og i stedet begrunde skadesårsagerne som konstruktionsfejl med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen ([link Del 1 her](#) og [Del 2 her](#))!** Vi opfordrer til at bruge uddrag fra vedligeholdelsesplanen vedr. aktuel skadesområde ved anmeldelse.

### **3. Vedligehold**

Bestyrelsen er igang med at udarbejde et årshjul for vedligehold på ejerforeningens boliger, så mange af de ting, der skal vedligeholdes på husene vil kunne gøres i fællesskab, og dermed til en bedre pris pr. ejer. Et eksempel herpå er sidste års algebehandling.

Rådgivers estimerede omkostning til vedligehold pr. bolig uden skader er ca. 10.000-22.000 kr (jf. materialeoversigt fra rådgiver Kurt Kamp – kan rekvireres hos bestyrelsen).

### **4. Spørgsmål til rådgivere/bestyrelsen**

Der var en god drøftelse af ovenstående blandt de fremmødte, og der var bred opbakning til, at vi i fællesskab skal arbejde med at udbedre husenes konstruktionsfejl samt herefter fælles vedligehold via årshjul.

Dette vil derfor blive bragt op på den kommende generalforsamling.

Bestyrelsen opfordrede ejerne til deltagelse i bestyrelsesarbejdet (to er fraflyttet) og ad hoc opgaver omkring arbejdet med udbedring af skader/råd vedr anmeldelse til ejerskifteforsikringsselskaber og vedligeholdelsesplan.

### **5. Forslag til løsning - Hvordan?**

Gode råd til ejere – hvad kan jeg gøre i dag?

- Undersøg om du har en gældende ejerskifteforsikring – hvis dette er tilfældet, anmeldes eventuelle skader (synlige såvel som usynlige) til selskabet. Tag evt. fat i bestyrelsen for gode råd herom
- Sørg for udbedring af skade og vedligehold derefter (vent fx med at male til konstruktionsfejl er udbredret)
- Læg en plan for udbedring af skader (start fra oven)
- Vedligeholdelsesplan ([link Del 1 her](#) og [Del 2 her](#)) kan herefter igangsættes ifølge ejerforeningens årshjul (dette vil blive udarbejdet, når der er styr på skaderne)