

15. februar 2009

Til medlemmerne af Grundejerforeningen Ryhøjen

Modernisering af carport, hegn og stern – en kort opsummering

Hermed følger materiale indeholdende forslag til modernisering af carport, hegn og stern til behandling på Grundejerforeningen Ryhøjens generalforsamling den 25.februar 2009.

En arbejdsgruppe med repræsentanter fra bestyrelsen har arbejdet med mulighederne for modernisering af de nævnte elementer i boligerne i Ryhøjen gennem næsten to år. Udvalget har haft besøg af og modtaget ideer og oplæg fra såvel arkitekter som håndværkerfirmaer, som der bl.a. er arbejdet ud fra.

Materialets side 2 er en indholdsfortegnelse.

Materialets side 3 og 4 indeholder baggrunden for arbejdsgruppens forslag og selve forslagene.

Forslagene består dels af forslag til justering af farver, forslag til modernisering af carporte og hegn baseret på tilbud fra firmaet AHS Byg og endelig forslag til modernisering af stern på alle blokke og huse.

Det resterende materiale består af 2 bilag og tilrettede vedtægter i relation til forslagene, og her er forslag til ændringerne fremhævet med rødt.

Bilag 1 (side 5-8) skitserer først forslaget fra AHS Byg med nogle supplerende oplysninger/præciseringer, der er indhentet af udvalget. Dernæst skitserer de fem forskellige løsningsforslag i forhold til såvel de to etagers huse som "de lave huse". Løsningsforslagene er f.eks. isoleret udhus, uisolert redskabsrum og isoleret udhus med åbent cykelskur.

Endelig skitserer bilaget en ny carport som reparationsløsning og "gør det selv-løsning" med udgangspunkt i forslagene fra AHS Byg.

Med bilag 1 følger som illustration 6 tegninger fra AHS Byg.

Bilag 2 (Side 9) skitserer forslag til modernisering af stern på alle blokke.

I forbindelse med forslaget gøres der opmærksom på, at der med udgangspunkt i vedtægterne ikke er muligt at påtvinge grundejerne at gennemføre en given ændring inden et bestemt tidspunkt, men at grundejerne skal rette sig efter de evt. nye regler, når der vedligeholdes, moderniseres eller repareres.

Modernisering af carport, hegn og stern

A. Baggrunden for udvalgets arbejde

- Råd og svamp
- Farver
- Forudsætninger for nye forslag
- Forslag
 1. Forslag til justering af farver.
 2. Forslag til modernisering af carporte og hegn baseret på tilbud fra AHS Byg. Se vedlagte Bilag 1 med tilhørende tegninger 1 til 7
 3. Forslag til modernisering af stern på alle blokke og huse. Se vedlagte Bilag 2

Bilag 1.

Afsnit 1. Løsning for carport og hegn februar 2009 baseret på tilbud fra firmaet AHS Byg

0. Generelt om tilbuddet

1. Løsning 1. se Tegning 1. Isoleret udhus på 8,9 kvm
2. Løsning 2. se Tegning 2. Isoleret udhus med åbent cykelskur
3. Løsning 3. se Tegning 3. Redskabsrum 8,9 kvm (uisoleret)
4. Løsning 4. se Tegning 4. Redskabsrum kvm. (uisoleret)
5. Løsning 5. se Tegning 5 og Tegning 6. Særligt vedrørende de lave huse

Afsnit 2. Ny carport som reparations - og/eller "gør-det-selv"-løsning

Bilag 2.

Forslag til modernisering af stern på alle blokke og alle huse

Appendix: Tilrettede vedtægter

Modernisering af carport, hegn og stern

Efter generalforsamlingen i februar 2008 har et udvalg og medlemmer af bestyrelsen i grundejerforeningen arbejdet med at finde en løsning på behovet for modernisering af carporte og hegn i bebyggelsen.

A. Baggrunden for udvalgets arbejde

Råd og svamp

Der er nu gået ca. 40 år fra opførelsen af bebyggelsen, og der er ganske naturligt ved at være dele af især carporte og udhæng, som er ved at være meget nedslidte.

Desuden er der flere steder på skure og hegn, hvor svamp og råd er begyndt at sprede sig. Mange skal derfor inden for de næste år til at overveje udskiftning af beklædningen af både carport, hegn og udhæng.

Her i bebyggelsen har vi generelt set været rimeligt heldige med, at de flade tage har holdt virkeligt godt, og mange har undervejs fået lavet nødvendig vedligeholdelse. Der er efterhånden stor risiko for, at tagene på carportene ligeledes trænger til en gennemgribende vedligeholdelse eller måske udskiftning. For nogle af beboerne vil det måske være mest rentabelt helt at få udskiftet carportene mv. på én gang.

Bebyggelsen Ryhøjen er opført fra 1975 og frem og er præget af de materialer og farvevalg, som var fremherskende på den tid. Nogle af de valg, der blev truffet dengang, har faktisk vist sig stadig at være forbløffende holdbare, så bebyggelsens udtryk er stort set uforandret fra dengang.

Farver

Ved opførelsen af bebyggelsen blev der brugt den tidstypiske grønne umbrifarve fra Gori til behandling af udvendigt (og indvendigt) træværk. Den grønne farve er absolut ikke blandt nutidens modifarver og signalerer helt klart, at bebyggelsen ikke er fulgt med tiden.

Rent farvemæssigt harmonerer den grønne farve meget dårligt med vores røde mursten, og et farveskift vil derfor også af æstetiske grunde være ganske naturligt. Carportudvalget har haft kontakt til flere forskellige arkitekter, og de har faktisk uden undtagelse peget på, at sort ville passe rigtig godt til de røde mursten.

Arkitekterne har også peget på, at den sorte farve ud over carporte og udhæng burde gå igen på rammerne om vinduer og døre, og det vil også helt klart give en flot helhed. Flere i bebyggelsen har dog allerede skiftet vinduer og døre til hvid, og denne farve fungerer faktisk også godt sammen med sort og rød.

Nye carporte opført efter de forslag, som carportudvalget har fået fremstillet, vil på én gang ændre udtrykket for bebyggelsen fra overvintrede 70-er huse til en langt mere tidssvarende bebyggelse. Nye eller renoverede carporte vil helt sikkert give et løft i udtrykket, som vil være attraktivt for både nuværende og kommende beboere.

Boligmarkedet er for tiden præget af et meget stort udbud af huse, og det er i høj grad købers marked, så potentielle nye beboere har rigtig meget at vælge imellem. Derfor er det vigtigt at være en attraktiv bebyggelse, hvor det første indtryk er positivt og tidssvarende.

Det element, der er billigst og lettest at ændre på for at opnå et moderne indtryk, er helt bestemt vores carporte og udhæng, samt naturligvis også at sternen i bebyggelsen samtidig ændres til samme farve (sort) som carporte og udhæng.

Det har været et udtalt ønske at finde en tidsmæssig opdatering af vores bebyggelses udseende og ikke blot en renovering af carporte og hegn i overensstemmelse med design, materialer og farver, således som dette er fastlagt i vores vedtægter tilbage i 70'erne.

Forudsætninger for nye forslag:

Den første og væsentligste forudsætning for bebyggelsens regelsæt er og skal være gældende, at en husejer ikke kan tvinges til at gennemføre en given ændring inden et bestemt tidspunkt, men at grundejere skal rette sig efter de nye regler, når der vedligeholdes, moderniseres eller reparerer.

I de fremlagte forslag ligger et krav om at ændre bemalingen til sort på hegn og carporte, næste gang der males, ligesom udvalget anbefaler, at den enkelte grundejer skifter til de nye løsninger for hegn og carporte, når der skal nyopføres eller foretages gennemgribende reparationer.

Forslag

Bestyrelsen indstiller hermed tre forslag til vedtagelse på den ordinære generalforsamling i 2009.

For at gennemføre nævnte forslag er vedtægterne tilrettet og skal godkendes på generalforsamlingen med minimum 2/3 af de afgivne stemmer på generalforsamlingen.

Der er som Appendix vedlagt reviderede vedtægter, hvoraf fremgår såvel gammel som ny tekst.

1. Forslag til justering af farver

- a. Forslag om at tillade ikke kun nye hvide, men også nye sorte vinduer og døre i bebyggelsen, idet det foreslås at plastvinduer og træ belagt med aluminium fremover også må være sorte. I øvrigt foreslås ingen ændringer i nuværende farvesammensætning for vinduer døre og udhæng over dørene. Vedtægterne rettes i § 21 stk. 2, se vedlagte appendix med tilrettede vedtægter.
- b. Det foreslås at ændre farvesætningen, således at den enkelte husstand skal male carport, skure, plankeværk og stern sort umbra fra Gori eller benyttet lignende malingskvalitet med samme RAL kode.
Vedtægterne rettes i § 21 stk. 4 og stk.5, se vedlagte appendix med tilrettede vedtægter.

2. Forslag til modernisering af carporte og hegn baseret på tilbud fra AHS Byg

- a. Det fremlagte forslag vedrørende carporte og hegn under bilag 1 med tilhørende tegninger 1 til 7 foreslås vedtaget
Vedtægterne rettes i §21 stk. 3 med henvisning til Bilag 1 med tilhørende tegninger 1 til 7.
- b. Det fremlagte forslag under Bilag 1, - den beskrevne reparations - eller "gør-det-selv"-løsning foreslås vedtaget.
Vedtægterne rettes i §21 stk.3 med henvisning til Bilag 1 med tilhørende tegninger 1 til 7.

3. Forslag til modernisering af stern på alle blokke og huse

- a. Det fremlagte forslag er beskrevet under Bilag 2.
Vedtægterne rettes i §21 stk.4.

Bilag 1. Løsning for carport og hegn februar 2009

Afsnit 1. Løsning for carport og hegn februar 2009, baseret på tilbud fra firmaet AHS Byg

0. Generelt om tilbuddet

Tilbuddet er indhentet i foråret 2008 og indeholder fire alternative løsninger:

Løsningerne bygger alle på følgende forudsætninger:

- Den eksisterende carport nedrives.
- Størrelsen og placeringen af den nye carport er på samme fysiske sted som nuværende bygning.
- Når man moderniserer sin carport (i de to-etagers huse), moderniserer man den væg, som naboen ser allermest, nemlig den væg som ligger i skel ved naboens indgang. Der kan opstå et problem, hvis en grundejer ikke moderniserer, og væggen derfor forbliver uændret og ikke passer med den moderniserede carport. Afklaringen af dette problem skal ske ved gensidig aftale mellem de to naboer.

For alle løsninger har udvalget indhentet følgende supplerende oplysninger.

- Carportudhuset er lukket med en fast rockpanel plade. Uden på denne plade monteres en træliste – en skyggeliste.
- Den ydre skyggeliste er en trapezformet profil.
En skyggeliste som ligner den benyttede kan ses monteret på hus i Busgaden i Århus.
Af hensyn til muligheden for senere efterreparation o.l. har udvalget fundet supplerende oplysninger om listen.
På bilag 7 er vist en snittegning, som er udarbejdet efter AHS Bygs afgivne oplysninger.
Listen er ikke et standardprodukt, som kan købes i almindelig byggemarked, men vil utvivlsomt kunne hjemtages af en tømmerhandel. Listen kan bestilles hos savværker.
- Træsarten i tilbuddet er gran i 1. classes kvalitet. Listen vil kunne leveres i andre træsorter mod en merpris, men AHSs oplyser, at den tilbudte kvalitet med den anførte bemaling er en god kvalitet.
- Træet er grundet og malet 2 gange inden levering. AHS kan ikke garantere, at der vil blive brugt GORI, men oplyser, at listerne vil blive malet med samme farvekode (RAL kode) som GORI. Udvalget indstiller, at der benyttes Gori sort umbra eller lignede kvalitet og RAL kode, når der efterbehandles, og når bestående træværk males. For at malingen lovligt skal kunne påføres af eksterne håndværkere, skal der være tale om vandbaseret maling.
- Træet monteres med syrefri skruer A4, jf. detaljebillede Tegning 5.
- Trælisterne er ved tæt montering placeret med 2 cm mellemrum – Tegning 5 eks X1.
Tæt montering er bl.a. foretaget ved flader mod nabo og i hegn mod nabo.
- Listerne kan også monteres med dobbelt afstand. Dette opnås ved at springe hver anden liste over. Er der skur bag listen, vil den bagvedliggende plade således blive mere synlig – Tegning 5 eks X2. Er der ikke tale om plade bagved, vil væggen blive meget gennemsigtig – Tegning 5 eks X3.
- Oplukkelig vindue (1200 x 460 mm)
Vinduet er på tegningen placeret i skel mod nabo.
Denne løsning fravælges af juridiske årsager, og vinduet placeres enten ind mod gården eller ind mod bilen. Hvis vinduet placeres ind mod gården ved siden af døren, vil det få et andet mål og kan gøres mere kvadratisk.
- Der er monteret DVC godkendt dør. Døren er i AHSs tilbud beklædt med skyggelister, men kan ind mod gårdsiden accepteres monteret uden skyggelister. Udvalget kan acceptere, at døren isættes ud mod vej, såfremt den beklædes med skyggelister og på denne måde falder ind med den samlede løsning.
- Der er fald på taget, og der er pålagt tagpap. Udvalget antager, at det en løsning meget lig den nuværende. Afslutningen mellem tag og vægflader er foretaget med metalskin-

ne. Løsningen er sammenlignelig med den løsning, som allerede findes på vores nuværende carporte.

- Hegn i skel skal som hovedregel overholde hegnslovens krav på 1,80 m. Udvalget indstiller, at gavlhuse ud mod fællesarealer efter eget valg må hæve hegnets højde, således at det passer med carporthøjden, jf. efterfølgende tegninger.
- Alle stolper beklædes med skyggelister.
- Den fremlagte løsning omfatter ikke udførelse af kasserne over dørene.
Det er udvalgets opfattelse, at kasserne stilmæssigt skal opnå samme udseende som carport og hegn, idet kasserne beklædes med skyggelister uden på de bestående plader. Såfremt kasserne på et hus er i så dårlig stand, at der skal ske en nedrivning, er det udvalgets opfattelse, at det tillades, at kasserne udføres i en smallere udgave, men løsningen skal fortsat ligge tæt på den nuværende. Udvalget vil informere om nøjagtig højde/tykkelse, når løsningen foreligger. Kasserne afsluttes med metallister som ved carporten og ikke trælistes som i eksisterende løsning.
- I de fremlagte løsninger er ikke omtalt hegnene på forsiden af vores huse. Det er udvalgets indstilling, at disse hegn udføres på akkurat samme måde som nævnt i løsningen nedenfor.
- Geotekniske løsninger anses ikke for nødvendige og er ikke inkluderet.
- Myndighedsbehandling er ikke inkluderet, men udvalget skønner, at den viste løsning kan udføres uden godkendelse, idet der genopføres på akkurat samme sted og med samme udvendige mål. Det er den enkelte grundejers ansvar, at byggeriet opfylder myndighedernes godkendelse og krav.
- Udgifter til nedrivning af bestående carport er ikke inkluderet i tilbuddet.
- AHS Byg har accepteret, at vores grundejerforening kan benytte det fremlagte tilbud som standard for ny løsning. Firmaet har ikke taget copyright på løsningen.
Firmaet har sat sig grundigt ind i de fremlagte problemer, og udvalget kan ud fra det arkitektoniske arbejde anbefale, at firmaet benyttes.
Grundejerforeningens medlemmer har selv ansvaret for alle økonomiske og byggemæssige aftaler, såfremt man engagerer firmaet. Udvalget anbefaler, at der indhentes opdateret tilbud fra firmaet. Skulle flere af bebyggelsens medlemmer ønske at aflevere ordre til firmaet, vil udvalget foreslå samarbejde for at opnå gode ensartede løsninger og måske muligheder for besparelse.

De fire løsninger er:

1. Løsning 1. se Tegning 1 Isoleret udhus på 8,9 kvm

Der er tale om nyt isoleret fundament. Eventuel omlægning af kloakledning er ikke inkluderet. Gulvet i skuret er betongulv.

Der er isolerede vægge og loft. Indvendig beklædning og ludbehandlede rustikbrædder

En detailopmåling af nuværende carport har vist, at arealet på udhuset ved ydre mål er ca. 10,7 kvm. På tegningerne er anført 8,9 kvm, hvilket utvivlsomt er indre mål. Byggefirmaet oplyser, at dette ikke har indflydelse på de opgivne priser.

På tegningen er udhusvæggen mod skel vist med dobbelt listefastholdelse på halvdelen af udhuset (Tegning 1 eks. X2).

På tegningen er den øverste del af hegnet vist med dobbelt listefastholdelse (Tegning 1 eks. X3). Som anført ovenfor kan denne løsning ikke anses for lovlig, da hegnet er for højt. Den foreslås dog tilladt på gavlhuse.

Pris for løsning 1 er 138.000 inkl. moms.

Udvalgets særlige bemærkninger vedrørende de lave huse og løsning 1:

Udhuset i de lave bebyggelser kan ikke opføres i den angivne størrelse, og løsningen er derfor ikke anvendelig.

2. Løsning 2. se Tegning 2 Isoleret udhus med åbent cykelskur

Der er tale om nyt isoleret fundament. Eventuel omlægning af kloakledning er ikke inkluderet. Gulvet i skuret er betongulv.

Der er isolerede vægge og loft. Indvendig beklædning og ludbehandlede rustikbrædder

Der er cykelskur

På tegningen er cykelskurets væg mod skel vist med dobbelt listeafstand på halvdelen af udhuset. Dette vil ikke være korrekt. Mod nabo skal der her monteres bagplade (eks X2), men ud mod vej kan bagplade undlades (Tegning 2 eks. X3).

På tegningen er den øverste del af hegnet vist med dobbelt listeafstand. Som anført ovenfor kan denne løsning ikke anses for lovlig, da den er for høj.

Pris for løsning 2 er 127.000 inkl. moms.

Udvalgets særlige bemærkninger vedrørende de lave huse og løsning 2:

Løsningen er arealmæssigt meget tæt på størrelsen af carport og udhus i de lave huse, og tilbuddet må anses at kunne dække en løsning for disse huse.

3. Løsning 3. se Tegning 3 Redskabsrum 8,9 kvm (uisoleret)

Lukket skur med udvendig listebeklædning. Uden isolering, fundament og indvendig beklædning

På tegningen er udhusvæggen mod skel vist med dobbelt listeafstand på halvdelen af udhuset (Tegning 1 eks. X2).

På tegningen er den øverste del af hegnet vist med dobbelt listeafstand. Som anført ovenfor kan denne løsning ikke anses for lovlig.

Pris for løsning 3 er 110.000 inkl. moms.

Udvalgets særlige bemærkninger vedrørende de lave huse og løsning 3:

Udhuset i de lave bebyggelser kan ikke opføres i den angivne størrelse, og løsningen er derfor ikke anvendelig.

4. Løsning 4. se Tegning 4 Redskabsrum kvm. (uisoleret)

Lukket skur med udvendig listebeklædning. Uden isolering, fundament og indvendig beklædning.

På tegningen er cykelskurets væg mod skel vist med dobbelt listeafstand på halvdelen af udhuset. Mod nabo skal der her monteres bagplade (Tegning 1 eks X2), men ud mod vej kan bagplade undlades (Tegning 2 eks. X3).

På tegningen er den øverste del af hegnet vist med dobbelt listeafstand. Som anført ovenfor kan denne løsning ikke anses for lovlig, da den er for høj.

Pris for løsning 4 er 105.000 inkl. moms.

Udvalgets særlige bemærkninger vedrørende de lave huse og løsning 4:

Løsningen er arealmæssigt meget tæt på størrelsen af carport og udhus i de lave huse, og tilbuddet må anses at kunne dække en løsning for disse huse.

5. Løsning 5. se Tegning 5 og Tegning 6 Særligt vedrørende de lave huse

På vedlagte Tegning 5 og 6 er vist, hvorledes løsningen for de lave huse kan udformes

Løsningen viser skuret som helt lukket med plader og skyggelister

Dør er placeret ind mod huset

Vinduet er placeret parallelt med indgangsparti (Tegning 6). Udvalget kan kun acceptere, at vinduet placeres ind mod gården eller ind mod bilen, men ikke mod vej som vist på tegning 5.

Carportens resterende vægflade er på tegning 5 vist med skyggelisterne monteret med dobbelt afstand (Tegning 5 eks X3). Løsningen på tegningen er på denne måde gennemsigtig. Udvalget kan acceptere, at vægfladen monteres f.eks. med bagplade og tæt listebeklædning, således at den bliver helt lukket. Udvalget kan desuden acceptere, at løsningen monteres uden bagplade og med tæt gennemsigtig listebeklædning.

Afsnit 2. Ny carport som reparations - og/eller "gør-det-selv"-løsning

Som det fremgår af ovenstående, er den fremlagte løsning grundlæggende en løsning, som areal- og placeringsmæssigt fuldkommen er sammenlignelig med vores nuværende løsning.

Hvis det skønnes, at ens carport ikke skal totalrenoveres, og man ikke har ønsker om væsentlig forøgelse af isolering, installationer o.l., vil det være muligt at gennemføre en mindre omfattende reparations- og moderniseringsløsning. AHS Byg har ikke umiddelbart ønske om at indgå i en sådan løsning, men nærmere forhandling er måske mulig.

En reparationsløsning skal på alle måder opfylde de samme arkitektoniske og stilmæssige krav, som er nævnt i afsnit 1.

Udvalget har en række praktiske bemærkninger til en eventuel reparationsløsning:

- Det er selvfølgelig vigtigt, at alt usundt træværk udskiftes.
- Det skønnes, at de bestående træplader vil kunne genbruges, såfremt de ikke er angrebet af råd eller svamp. Pladerne vil kunne danne bagplade og erstatte den i afsnit B nævnte rockpanelplade. Såfremt løsningen vælges, skal man dog være opmærksom på, at skyggelisterne, som monteres ovenpå, skal sidde tæt for at undgå, at man kan se de lodrette spor i pladerne.
- Ved montering af skyggelisterne uden på de bestående plader skal der imellem plade og skyggeliste påsættes tynde lodrette lister. Skyggelisterne monteres på disse lister, og der opnås samtidig ventilation i konstruktionen.
- Pladerne skal males sorte før montering af skyggelister, således at de bliver skjult mest muligt.
- De to topbrædder på carporten skal udskiftes med plader for at sikre korrekt niveau på hele væggen.
- Metalliste mod tag må forventes udskiftet til samme som i afsnit 1.
- Hegn må forventes totaludskiftet. Det nuværende hegn er udført med andre materialer, passer ikke i niveau og er højst sandsynligt i så dårlig stand, at intet kan genbruges. Det er vigtigt for det arkitektoniske udseende, at der nøje skabes de store sammenhængende flader på carport og hegn, således som det fremgår af billedmaterialet.

Bilag 2. Forslag til modernisering af sternen på alle blokke og alle huse

Som nævnt tidligere udgør modernisering af sternen på blokke og huse en særlig opgave.

Der er en overordnet arkitektonisk holdning til, at sternen skal være ens i hele bebyggelsen, og at hele moderniseringsarbejdet skal udføres inden for en relativ kort og overskuelig periode.

Udvalget finder det vanskeligt at planlægge en hel optimal løsning, som både tilgodeser arkitektoniske krav, ensartethed og økonomisk og praktisk gennemførelse.

Udvalget er dog enige om at fremlægge følgende forslag til løsning:

- Der gennemføres alene en ensartet maling af sternen.
- Sternens males sort umbra (Gori eller lignende malingskvalitet med samme Ral kode).
- Grundejerforeningen betaler malingen. Betalingen finansieres af vejfonden.
- Hver række males samlet, og den samlede bebyggelse males inden for en periode på 12 måneder. Den enkelte husejer kan ikke selv påbegynde maling uden enighed i rækken.
- Arbejdet udføres grundlæggende af rækkens beboere i fællesskab som et "gør-det-selv"-projekt.
- Grundejerforeningens bestyrelse organiserer en gruppe af frivillige på minimum 10 deltagere, som bakker op omkring projektet og indgår i malerteams overalt i bebyggelsen.
- Den enkelte grundejer forpligter sig skriftligt til at acceptere, at dette malerteam maler vedkommendes stjerne, såfremt vedkommende ikke selv kan og såfremt rækkens malerhold ikke kan gennemføre arbejdet.
- Forslagets gennemførelse kræver således skriftlig accept fra de enkelte husejere, som hermed opnår en "gratis" vedligeholdelse.