

Bilag 4

Forslag til generalforsamlingen 26/3 2023 fra Martin Bech Nielsen, Firhøj 39

Modtaget 20/1-2023 og uddybet efter spørgsmål fra bestyrelsen 18/2-2023

Forslaget (uddybet på bestyrelsens foranledning):

Grundet diverse ødelagte mursten og huller efter murbier vil jeg gerne komme med et forslag om at lave en facaderenovering på min ejendom Firhøj 39. Mit ønske er at lave en filtsning/pudsning / vandskuring. Da forslaget iflg. bestyrelsen er i modstrid med både gældende lokalplan og byplanvedtægt for området, vil forslaget ved kommunal godkendelse få påvirkning på andre huse i grundejerforeningen. Jeg skal derfor uddybe mit forslags omfang.

1. Mit forslag ser jeg som en mulighed for alle 78 huse på Firhøj. Jeg tænker ikke på resten af foreningens områder. Behandlingen skal omfatte alle de gule murstensflader på de 4 sider af huset. Jeg anbefaler filtsning frem for vandskuring med efterfølgende maling med silikonemaling, som giver den bedste vedligeholdelsesvenlige overflade.
2. Der skal foretages en forbehandling, hvor løse fuger fjernes, og derefter skal der bruges primær inden filtsningen, for at få den bedste hæftning på mursten (lang levetid). Jeg vil ikke selv udføre det, men det må komme an på den enkelte husejer, om man selv vil. Der er heller ikke krav om, hvem der skal male husene, lave tagudhæng osv.
3. Hvilken farve man vil vælge må være op til eget valg. Størstedelen af valget og salget af farver i DK er lyse farver og specielt hvid, som er mit ønske. Hvordan man vil vedligeholde må være op til sund fornuft. Jeg ved ikke, om man kan tilbageføre overfladen til de oprindelige gule mursten om ønsket.
4. Om der skal være en forudgående godkendelsesproces, må være op til bestyrelsen at argumentere for.
5. Der behøver ikke være særlige krav til vedligeholdelse. Det er der ikke til vores facader, indkørsler, vinduer, døre eller tagudhæng. Det må være sund fornuft der hersker. Hvis man maler med silikonemaling, kan man nøjes med at bruge algefjerner.

Dette vil gøre, at jeg får en fornyet beskyttelsesevne mod vejrmæssige påvirkninger og vil også øge hulmursisoleringens isoleringsevne mærkbart. Facaden vil fremstå ensartet, ren og pæn, og husets samlede udtryk vil blive moderne og stilrent. Det tænker jeg ikke vil være en ulempe for vores gamle huse og for området i sin helhed.

Til info har jeg set, at der ikke er regler for, om man vælger fladt tag eller tag med hældning eller ej heller, hvilken farve man skal male sit tagudhæng.

Bestyrelsens bemærkninger:

Bestyrelsen er imod en ret til filtsning.

Filtsning af murværk ses på fritliggende ældre murstenshuse i villakvarterer, men ikke på kæderækkehuse eller rækkehuse i øvrigt. Ved fritliggende ejendomme ses der ikke på helhedsindtryk af en sammenbygget og ensartet ejendomsmasse.

Bestyrelsen mener:

1. Forslaget går på at give **lov til filtsning af alle murstensvægge på Firhøj 39** og med samme ret for alle 78 huse på Firhøj. I 63 af de 78 Firhøj huse vender den største gule væg ind mod naboen i dennes indkørsel. Naboen må altså kigge på 2 forskellige vægge. Sin egen i gule mursten og naboens filtsede, som denne reelt ikke selv ser på. Ydermere kan farven ændres med tiden og i værste fald skalle. Reelt svarer dette til en "hegnslignende situation", som vedrører et skel mellem 2 matrikler. Men ved hegn kan man jo på egen side opsætte, hvad der ønskes. Det kan man ikke i denne situation. Der tilføres dermed markant risiko for konflikter. Ejendomssalg kan ligeledes blive påvirket. Opstår afskalninger, er det ejeren af muren, som skal udføre reparationen, når denne finder det nødvendigt. En filtset væg kan ikke tilbageføres til de gule mursten.

2. Firhøj 39 mener, at filtsningen dels stopper murbier og at der dels opnås en isoleringsgevinst. **Bemærkning:** Murbier er et sjældent forekommende skadedyr. Det stoppes ved reparation af fugerne. Et påført pudslag giver ingen nævneværdig forbedring af hulmursisoleringen.

3. Filtsning skal udføres med rette materialer og på rette måde for at sikre mod afskalning. Professionelle bør udføre arbejdet. Der ses ofte afskalning på filtsede huse. Gule mursten er specielt vanskelige, da de er maskinstrøgne med hård overflade. Udført korrekt kan overfladen dog holde længe. Skal genmales ca. hver 7. år og med maling, som kan ånde. Bestyrelsen tvivler på, at alle vil eller kan overholde de nødvendige krav til rette materialer og ret udførelse – og specielt over tid. Det betyder, at der kan opstå et slidt indtryk af bebyggelsen. Modsat ændringer af farve på træværk eller reparation af samme, kan forkert udført filtsning ikke reddes. Den vil vedblivende skalle.

Gældende byplanvedtægt og lokalplan

Lokalplanens § 8 bestemmer, at materialevalg skal tilpasses eksisterende bebyggelse, så der sikres en god helhedsvirkning. Et forhold som udspringer af byplansvedtægtens afsnit VI. Deri er fastlagt, at der ikke må anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Lempelser af bestemmelserne i byplanvedtægten (jf. afsnit X) kan kun ske, såfremt karakteren af den bydel, som byplanen søger at fastholde, ikke ændres.

Bestyrelsen anbefaler, at der stemmes nej til forslaget.