

E/F Skanderborg Bakker 1 * Nyhedsbrev nr. 4

Kongefolden 2-4 * 8600 Skanderborg * Dato: 5. februar 2026

Fuger omkring vinduer og døre



Fotos af fuger omkring vinduer.

Fugerne omkring vinduer og døre er nu vurderet.

På facaden mod nord, øst og vest er det vurderet, at alle vandrette fuger under elementerne er hårde og ikke fleksible. Mange af disse fuger hæfter ikke til tilstødende bygningsdele (alu-sålbænk, vindueselement). Ved sålbænkens sider mod de pudsede vinduesfals er der revner i gummifugerne, og der kan trænge vand ned/ind i konstruktionen, hvorfor de skal udskiftes. De resterende fuger på facaderne mod nord, øst og vest er stadig bløde og fleksible og hæfter til tilstødende bygningsdele og det vurderes, at de har en forventet levetid på mere end tre år.

På facaden mod syd og elementer mod vest, som hænger sammen med elementerne mod syd, er det vurderet, at ca. 40 % af fugerne omkring elementerne ikke hæfter tilstrækkeligt, og at mange vandrette fuger under elementerne er ufleksible, hvorfor alle fuger omkring vinduer og døre mod syd skal udskiftes.

Ejerforeningens tidligere byggerådgiver har estimeret dette arbejde til ca. 125.000 kr. for fugning af ca. 900 meter og 125.000 kr. for leje af lift, men bestyrelsen vurderer, at lejen af lift kan gøres væsentligt billigere (30-40.000 kr.). Desværre har den tidligere byggerådgiver brændt ejerforeningen af ved ikke at have foretaget sig noget i flere måneder, trods flere meldinger om, at han lige var ved at have et overblik over de modtagne tilbud klar. Desværre havde han hverken udarbejdet udbudsmateriale eller indhentet tilbud. Bestyrelsen må derfor selv forberede udbudsmaterialet og gå i udbud, så fugerne kan blive udskiftet i foråret 2026.

Stopuds - facadepuds

Facadepudsens ved flere vinduesfals i stueplans niveau er afskallet, og der er andre steder på de øvrige etager, hvor pudset ikke hæfter korrekt til underlaget. Dette skal udbedres snarest, så det ikke medfører yderligere skade på underkonstruktionen.

Desværre har Sto Danmark A/S været utroligt langsomme i processen, talrige måneder trods talrige rykkere, men er nu endelig kommet med en behandlingsvejledning som bestyrelsen kan arbejde videre med.



Foto af Stopuds omkring vinduer.

Vigtig opfordring

Bestyrelsen skal derfor opfordre alle ejerlejlighedsejere til at se om Stopudsens omkring deres ejerlejlighed er beskadiget, jf. neden for.

Fugning af badeværelser



Ejerforeningen har tidligere arrangeret fælles fugning af ejerlejlighedernes badeværelser. Dette vil ske for de enkelte ejerlejlighedsejers regning. Besparselsen vil ligge i, at der kun er begrænset transport frem og tilbage, i modsætning til hvis hver enkelt ejer rekvirerede en fugetekniker.

Vigtig opfordring

Er der ejerlejlighedsejere, der ønsker en opfriskning af badeværelsets fuger, kan dette anføres i henvendelsen, jf. neden for.

Vedligeholdelse af altaner

Det følger af ejerforeningens vedtægts § 21, stk. 2, at "Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt." Det vil sige, at ejerne er ansvarlige for at vedligeholde altanens brædder og underlag, og at regnvand kan trænge uhindret ned igennem afløbet på altanen, så det ikke stuver op på altanen og finder andre veje at løbe.

E/F Skanderborg Bakker 1 * Nyhedsbrev nr. 4

Kongefolden 2-4 * 8600 Skanderborg * Dato: 5. februar 2026

Ejerforeningen gennemførte for en del år siden en afhjælpning af de altaner, der fejlagtigt ikke var udført med en inspektionslem i altanbunden (se foto), så beboeren kan rense afløbet. Desværre er det konstateret, at ikke alle lejligheder har fået denne inspektionslem. Det er vigtigt, at beboerne mindst 2-3 gange om året tjekker, at vandet kan løbe frit gennem afløbet og at der ikke ligger blade eller andet over afløbet og spærrer for regnvandet.

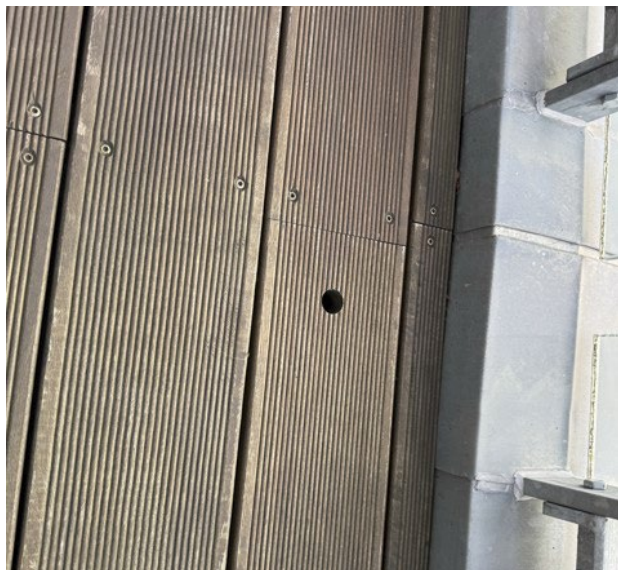


Foto af inspektionslem.

Vigtig opfordring

Bestyrelsen skal derfor opfordre alle ejerlejlighedsejere til at se om der er en inspektionslem i bunden af altanen og tjekke, at der er frit afløb, jf. neden for.

Oprydning i kælderen

Ikke alle beboere benytter deres kælderrum jævnlige, og mange kælderrum trænger til en rengøring. Derfor skal bestyrelsen opfordre alle beboere til at rengøre deres kælderrum i løbet af foråret 2026, så hele kælderen fremstår rengjort til glæde for alle beboere.

Det er vigtigt at holde kælderrummene renholdt for ikke at tiltrække skadedyr. Undgå i videst muligt omfang papkasser, da de kan tiltrække skægkræ. Anvend i stedet plastickasser til opbevaring.

Jens Sannings retssag mod ejerforeningen

Ejerforeningen ankede den 9. juli 2024 den dom, som blev afsagt af Retten i Horsens den 25. juni 2024 til Vestre Landsret i en sag som en ejerlejlighedsejer, Jens Sanning, havde anlagt i november 2023 mod ejerforeningen.

Skriftvekslingen i sagen blev afsluttet i efteråret 2025 og hovedforhandlingen er berammet til tirsdag den 11. august 2026 kl. 09:00-12:00.

Jens Sannings ejerlejlighed er nu solgt med retlig overtagelse pr. 1. maj 2026, men den nye ejer er allerede flyttet ind, da Jens Sanning er fraflyttet lejligheden.

Desværre er ejerforeningen nødt til at fortsætte retssagen, for at få omgjort byrettens dom.

Ventilation i Kongefolden 4

Der har i nogen tid været problemer med udsugningen i Kongefolden 4. Der er tre styringer, der ikke virker og selv om ejendommen ikke er 20 år gammel, er der store udfordringer med at finde alle tegninger over ejendommen. Der har været brugt talrige timer på at finde ejendommens installationstegninger, så vi kan se, hvor tryktransmitterne sidder i forhold til emhætteudsugningen. Der arbejdes fortsat med sagen, og sagen forventes afhjulpet primo februar 2026.

Ladestander

Bestyrelsen har modtaget ønsker om etablering af flere ladestander. I øjeblikket er alle 20 opsatte ladestander solgt til ejere.

Hvis der er ejere med ladestander, som ikke benytter den og som er interesseret i at sælge, bedes bestyrelsen kontaktet med oplysning om pris.

Hvis der er flere ejere, der ønsker en ladestander kan de kontakte bestyrelsen om dette. Hvis de 20 ikke er nok, vil bestyrelsen undersøge muligheden for en udvidelse.

Ejerlejlighedernes vandmålere

Ejerlejlighedernes vandmålere har siddet der siden ejendommen blev bygget og planlægges udskiftet primo 2026.

Ejerforeningens ordinære generalforsamling

Ejerforeningens ordinære generalforsamling finder sted **tirsdag den 21. april 2026 kl. 17:00** i VIP-lokalet på Fælleden.

Ejerforeningens økonomi

Ejerforeningens økonomi følger stort set budgettet. Ejerforeningen kommer stort set ud med et nulresultat, hvilket skyldes, at omkostningen til fugearbejdet ikke blev afholdt i 2025, men planlægges i 2026 som tidligere omtalt.

E/F Skanderborg Bakker 1 * Nyhedsbrev nr. 4

Kongefolden 2-4 * 8600 Skanderborg * Dato: 5. februar 2026

Ejerforeningens hjemmeside

Ejerforeningens hjemmeside er blevet udbygget og vil løbende blive udbygget med relevant information, <https://ef-skanderborgbakker1.dk/>.

Der er også kommet nye e-mailadresser.

Bestyrelsesformanden kan kontaktes på:

formand@ef-skanderborgbakker1.dk

Bestyrelsen kan kontaktes på:

bestyrelsen@ef-skanderborgbakker1.dk.

Vigtig opsummering

Alle ejerlejlighedsejere skal sende en mail til:

formand@ef-skanderborgbakker1.dk

med oplysning om:

1) der er skader i Stopudsen eller ej, og

2) om der er en renselem i altanbunden, samt om der er frit afløb.

De ejerlejlighedsejere, der ønsker besøg af en fuge-tekniker, skal sende en mail om dette til:

formand@ef-skanderborgbakker1.dk

De ejerlejlighedsejere, der ønsker at sælge eller købe en ladestander, kan sende en mail om dette til:

formand@ef-skanderborgbakker1.dk

Tidsfrist

Alle mails skal afsendes senest søndag den 1. marts 2026.