

Forslag til generalforsamling for Ejerforeningen Ewaldsensvej/Frøbels Alle, 27. august 2020:

Forslag

Der skal stemmes om, hvorvidt der skal tillades etablering af tagterrasser i forbindelse med tagprojektet. Udførelse af nye altaner/tagterrace er ifølge retspraksis en "væsentlig forandring af fælles bestanddele" som skal vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal, jf. normalvedtægten § 2, stk. 4 samt U.2015.3733 V.

Forslag om etablering af tagterrasser sker på betingelse af,

1. at alle udgifter til etablering, herunder vinduer og døre, rækværk, afløb mv. bæres af brugeren, og
2. løbende vedligeholdelse, reparation og udskiftning af det etablerede bekostes af den enkelte tagterrasseejer
3. 4. sals lejlighedernes ejere stemmer ja til senere altanprojekt, herunder – hvis det bliver nødvendigt – at 4. sals ejere etablerer altaner på 4. sal mod Ewaldsensvej på gadesiden,

og at punkt 2 opdateres i vedtægterne og gælder for samtlige ejere af eksklusiv brugsret til tagterrace/altan/have.

Begrundelse:

I bestyrelsens beretning fremgår det, at man har modtaget byggetilladelse fra Frederiksberg kommune til tagprojektet inkl. godkendelse af tagterrasser både mod gade og gård.

I de tidligere generalforsamlinger er det blevet besluttet, at 4. salsejere skulle have mulighed for at købe pulterrum i forbindelse med tagrenoveringen.

Imidlertid har tagterrasser ikke været til afstemning på generalforsamlingen, og som med alle andre store projekter skal det ifølge normalvedtægten og retspraksis besluttes med kvalificeret flertal.

Desuden nævnes i bestyrelsens beretning, at der vil blive nedsat et altanudvalg med henblik på at opstarte et altanprojekt, når tagprojektet er afsluttet.

Hvis 4. salslejlighederne får mulighed for at etablere tagterrasser på den nye 5. etage, må man antage af størstedelen af disse ikke ønsker at etablere almindelig altan på 4. etage. Dette vil betyde, at altanprojektet for de øvrige beboere vil blive negativt påvirket da,

- 1) man ikke vil få tilladelse fra kommunen til at bygge altaner på facadesiden, da dette kræver at samtlige beboere i en kolonne ønsker altan, inkl. 4. sal. Dette vil for beboerne på Ewaldsensvej være en hæmsko, da facadesiden har bedre sol end gårdsiden,
- 2) altanerne vil fordyres for de beboere, som stadig ønsker altan mod gården, da der formentlig vil være færre som ønsker altan (hvis både 4 sals lejligheder og en del beboere på Ewaldsensvej ikke ønsker altan). Som konsekvens vil der være færre lejligheder til at dele altanudgifterne, såvel som man ikke får ligeså meget mængderabat.

Det vil derfor være rimeligt, at hvis det er en betingelse fra Frederiksberg kommune for at beboerne på Ewaldsensvej kan få altaner til gadesiden, at 4. sals lejlighederne på Ewaldsensvej forpligter sig til at etablere altan på 4. sal.

Desuden kræver tagkonstruktioner med tagterrace generelt mere vedligeholdelse, reparation og får hyppigere utætheder end et almindeligt tag uden tagterrace. Såvel som de kræver større vedligeholdelse end almindelige altaner.

Det foreslås derfor, at vedtægterne opdateres, så alle beboere med eksklusiv brugsret til fremtidige tagterrasser/altaner/havearealer selv står for at bekoste indvendig og udvendig vedligeholdelse af disse.

Vores ejerforening er allerede 'født' med nogle altaner fra opførelsen af ejendommen, hvor vedligeholdelsen påhviler foreningen. Det er dog almindelig kutyme at vedligeholdelse af nye altaner påhviler den enkelte altanejer af den nye altan.

Derfor bør godkendelse af både tagterrasser og fremtidigt altanprojekt forudsætte, at altanbrugerne selv bekoster vedligeholdelsen og andre afledte udgifter, således at de øvrige beboere friholdes herfor. Både indvendig og udvendig vedligeholdelse bør tilfalde altanbrugeren.

Dette vil også skulle inkludere evt. uforudsete ekstra omkostninger ved etablering skal betales af de ejere, der etablerer tagterrasser/altaner/haveareal.

Altanbrugernes vedligeholdelsespligt skal skrives ind i vedtægterne.

Forslag til vedtægtsændring:

"Vedligeholdelse af altaner, tagterrasser og haver, etableret efter ejendommens opførelse, hvortil ejerne har eksklusiv brugsret, vedligeholdes og udskiftes af de respektive ejere. Ejers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som skyldes forringelse samt slid og ælde. Herunder også

utæthederved tag og mur omkring altan og tagterrasse. Vedligeholdelse af altandøre påhviler den enkelte ejer, herunder for så vidt angår træ – eller flisebelægning på altaner.

Såfremt denne vedligeholdelsesforpligtelse ikke overholdes, kan foreningen pålægge et medlem at udføre nødvendige arbejder. Såfremt nødvendige arbejder ikke udføres, kan foreningen lade dem udføre på et medlems regning.”

Ligeledes vil der også opfordres til, at bestyrelsen udfærdiger ordensregler for brug af tagterrasser/altaner, som kommer til godkendelse ved næste generalforsamling.

Derfor bør der på generalforsamlingen stemmes med kvalificeret flertal, om hvorvidt tagterrasser må etableres som en del af tagrenoveringen – og under hvilke betingelser disse etableres.

Referencer:

<https://cobblestone.dk/nyheder/2018/nye-normalvedtaegter-for-ejerforeninger>

Forslagsstillere:

Therese Espenhain, Frøbels Alle 5, 1 TH
Cristiana Parisi, Frøbels Alle 3,1 TV

Dato:

Forslag fremsendt d. 3-8-2020, 25 dage før afholdelse af ordinær generalforsamling, d. 27-8-2020.