

Kære lejligheds ejer.

Vores tag er i meget dårlig stand og en enig bestyrelse har derfor et påtrængende ønske om, at taget udskiftes i 2014, hvis det kan nås!

Vores tag har 2 sider - en inderside og en yderside - sådan en slags "Dr. Jekyll og en Mr. Hyde".

Fra indersiden ser taget fint og reelt ud og vurderes til at kunne holde i flere år, men fra ydersiden ser taget mildest talt elendigt ud og ligner en "ruin".

Vi har i flere år oplevet, at vejret bliver mere og mere ekstremt og at storme bliver kraftigere.

Storme har i flere tilfælde løsnet tagsten og sendt dem som projektiler ned på Frøbels Alle, ned i gården og ned på Ewaldsensvej.

Den 8. april 2011 løsrede stormen en tagsten, der landede i gården ud for bagtrappen til Ewaldsensvej 10, ligesom der faldt flere tagsten ned på Frøbels Alle, hvor de landede på fortov og på asfalten mellem bilerne mirakuløst uden at forvolde skade.

Den 27. november 2011 sendte stormen flere tagsten mod jorden, hvor en ramte en bil på Ewaldsensvej ud for nr. 12 og smadrede bagruden. En anden sten borede sig halvt ned i forhaven ud for nr. 12 tv. og blev symbolsk stående - nærmest som en advarsel.

Og senest den 28. oktober 2013 sendte stormen en tagsten ned i gården, hvor den landede mellem cyklerne i cykelstativet ved kældertrappen til nr. 1 og nr. 8 - heldigvis uden af forvolde skade.

Stormene har vist, at selv om vi ofrer mange penge på at vedligeholde taget, er der kun en vej ud af problemet - et nyt tag, og det kan ikke gå for hurtigt.

Håndværkerne, der reparerede taget fra lift efter stormen den 28. oktober 2013 har beskrevet tagets kondition således: "Vi skal gøre opmærksom på, at taget er i meget ringe vedligeholdelsesmæssig stand og der bør vurderes, om der skal foretages en istandsættelse eller en udskiftning. Ellers skal det påregnes, at der højst tænkeligt vil opstå skader ved fremtidige storme".

Bestyrelsen har ikke lyst til at sidde med hænderne i skødet og vente på, at næste tagsten forvolder personskade, som det skete den 18. marts 2013 på Peter Bangs Vej, hvor stormen løsrev en tagsten, der ramte en enlig mor til 2 børn i hovedet og forårsagede et alvorligt kraniebrud. Hendes tilstand blev betegnet som kritisk.

Derfor trækker bestyrelsen nu i arbejdstøjet og sætter alt ind på at overbevise generalforsamlingen om, at taget skal udskiftet i år.

Desværre er der en stor forhindring, der skal overvindes, før vi kan komme så vidt, at et nyt tag kan komme til afstemning på generalforsamlingen.

Vores vedtægter indeholder en afstemningsregel fra fortiden, der gør det - måske ikke umuligt, men dog utroligt svært - at sende et forslag om nyt tag til afstemning på generalforsamlingen.

Der er tale om en afstemningsregel, der alene tages i brug, når der bliver tale om større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v. i million klassen. Dette er som sådan ok, men reglen stammer fra en tid i begyndelsen af 1970, da ejendommen blev udstykket i lejligheder og indført for at ejendommens ejer, der jo i starten ejede de fleste lejligheder, kunne "nedlægge veto" på generalforsamlingen, hvis de nye lejlighedsejere fremkom med forslag om udgiftstunge tiltag.

Reglen siger nemlig, at forslag af ovennævnte karakter kun kan vedtages af generalforsamlingen, hvis **85 %** af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal, stemmer for. Hvis der ikke opnås mindst 85 %'s flertal, vil forslaget automatisk blive forkastet og det vil ikke kunne sendes videre til en ekstraordinær generalforsamling. Eneste mulighed for at komme videre i en sådan situation, vil være at prøve igen og igen eller at indbringe spørgsmålet for retten i henhold til aftalelovens "generalklausul".

Desværre kræves der også 85 % af stemmerne af lejlighedsejere for at fjerne nævnte afstemningsregel og der er heller ikke her mulighed for at sende afstemningen videre til en ekstraordinær generalforsamling.

Til sammenligning lyder "Normalvedtægtens" tilsvarende regel således: "Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at **2/3** af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst **2/3** af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med **2/3** af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal".

Det er altså virkelig nødvendigt, at alle bakker op omkring bestyrelsen og stemmer for at fjerne den gamle og urimelige regel, som bestyrelsen foreslår fjernet således, at fremtidige lignende afstemninger foregår efter den "almindelige" regel i Normalvedtægten, der kun kræver 2/3-dels kvalificeret flertal.

Du bedes derfor enten møde frem på generalforsamlingen den 24. april 2014 kl. 1900 og stemme for bestyrelsens forslag om at fjerne reglen om 85 % eller udfylde vedlagte fuldmagt og returnere den til mig. Når generalforsamlingen har vedtaget at fjerne reglen, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen vil stille forslag om, at taget udskiftes.

Med venlig hilsen

Peter Levring Madsen

formand