

Ejerforeningen Juulsborg bestyrelsesmøde 6. september 2018

Til stede: Jørgen, Hans, Jakob, Linda og Christina (referent)

Dagsorden

1. Altanprojekt
2. Arbejdsdag
3. Rengøring
4. Kontrakt på facaderenoveringsprojektet
5. Fremtidigt samarbejde i bestyrelsen

Ad 1) Altanprojekt

Altanprojektet har været en meget og uventet krævende omgang for bestyrelsen med endeløse mailudvekslinger, beboerhenvendelser, telefonsamtaler, øget mødeaktivitet, osv.

Bestyrelsen havde ingen forventning om at skulle blande sig i altanprojektet, slet ikke da altanprojektet var så glimrende repræsenteret i bestyrelsen ved Hans Dam, og heller ikke da bestyrelsen ikke råder og ej heller kan forventes at råde over de nødvendige kompetencer til at føre tilsyn med et projekt af denne karakter og omfang.

Samtidig føler bestyrelsen sig forpligtet til at sikre, at de arbejder, der måtte foregå i huset, ikke gør skade på den fælles ejendom. Derfor har bestyrelsen undervejs i processen følt sig i klemme, fordi den på den ene side beskyldes for at stikke en kæp i hjulet på projektet, når den tillader sig at stille opklarende spørgsmål til det arbejde, der er i gang, mens den på den anden side risikerer at blive beskyldt for passivitet, såfremt den ikke råber vagt i gevær og udbeder sig opklarende informationer, når den har en formodning om, at sker indgreb i forbindelse med altanopsætningen, som kan risikere at gøre både umiddelbar og langsigtet skade på den fælles ejendom. Som fagmand er Jørgen Jørgensen ydermere professionelt forpligtet til at gøre opmærksom på det, såfremt han mener, at det arbejde, der finder sted, er kritisabelt – og med de seneste indgreb er det Jørgens vurdering, at der er risiko for, at det arbejde, som Altan.dk udfører, gør skade på huset, og at arbejdet bør vurderes af en uvildig fagperson, før det fortsættes. Dette ikke mindst med tanke på de mange vandskader, som huset har været ramt af i årenes løb, og det tvivlsomme arbejde, der er blevet lavet på ejendommen af andre håndværkere, som ejerforeningen har vist tillid.

Ejerforeningen har ingen økonomisk sikkerhed i projektet, har intet med Altan.dk at gøre, har ingen skriftlig aftale og er ikke part i projektet. Det er alene en gruppe af seks ejere, der har indgået en aftale med firmaet. Derfor er bestyrelsen nødt til at sikre, at der er økonomi til at udbedre de skader, der eventuelt måtte opstå – nu og i fremtiden – inden Altan.dk er ude af billedet.

På det fælles møde den 22. august mellem bestyrelsen og altanudvalg med deltagelse af Henriette Johansen og Lola Foster, sidstnævnte med den juridiske indsigt, som bestyrelsen ikke selv er i besiddelse af, fik bestyrelsen bekræftet, at arbejdet med altanen på 4. sal havde vist sig til at være af et sådant omfang, at dele af arbejdet krævede bestyrelsens godkendelse.

Under alle omstændigheder understreges det, at uanset om et arbejde juridisk kræver bestyrelsens/ejerforeningens godkendelse, så er der, efter bestyrelsens opfattelse, en forventning til, at ejerforeningens medlemmer generelt og altid udviser rettidig omhu af respekt for fællesskabet og den fælles ejendom, hvorfor det ville have været helt naturligt at søge

bestyrelsens godkendelse, når der er tale om arbejde af så omfattende karakter, eller som absolut minimum informere husets øvrige beboere om arbejdets omfang og karakter.

På baggrund af ovennævnte møde blev Erik Olesens Ejendomsselskab A/S repræsenteret ved Per Solberg Hansen bedt om at forfatte en ansøgning om godkendelse af arbejdet med opsætning af altan på 4. sal.

Bestyrelsen modtog således en ansøgning fra Per Solberg Hansen med følgende ordlyd:

Fra: "Per Solberg Hansen \ (Dansk Financia)" <psh@danskfinancia.dk>
Dato: 24. august 2018 kl. 12.42.34 CEST
Til: <cwex@post7.tele.dk>
Cc: "Hans Dam" <hans-dam@hotmail.dk>
Emne: **Gentoftegade 33, 4.tv. - altan**

Til bestyrelsen i EF Juulsborg

Som bekendt ønsker Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, der ejer lejligheden Gentoftegade 33, 4.tv at etablere en altan ud for lejlighedens kvist. Ejerforeningen har tidligere accepteret, at der til et begrænset antal lejligheder etableres altan, men jeg har nu forstået, at der er byggetekniske udfordringer med den altan, der skal monteres ved vores lejlighed.

Jeg har tillige forstået, at leverandøren altan.dk har fundet en løsning, som bestyrelsen kan acceptere, men at denne medfører bygningsforandringer, der kan medføre ekstra omkostninger, og forholdet er derfor omfattet af vedtægternes §14 om ejernes særinstallationer. Jeg vil i den anledning på vegne Erik Olesens Ejendomsselskab meddele, at vi er indstillet på at afholde de ekstra omkostninger, som dette medfører, så ejerforeningen ikke får ekstra omkostninger til vores altan.

På denne baggrund håber jeg, at bestyrelsen vil meddele accept til, at altan.dk etablerer altan i lejligheden med de senest meddelte ændringer. Jeg henviser til tegninger mv. fra Altan.dk, som bestyrelsen allerede er bekendt med.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen
Per Solberg Hansen
Dansk Financia A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 35 38 1901
Mobil 31 79 96 47
Mail psh@danskfinancia.dk

Bestyrelsen svarede Per Solberg Hansen, at den netop ikke havde set de tegninger, han refererede til, og Per Solberg Hansen bekræftede, at han heller ikke havde set nogen tegninger.

Bestyrelsen besvarede derfor den 25. august 2018 Per Solberg Hansen med følgende ordlyd:

Kære Per Solberg Hansen,

Bestyrelsen i ejerforeningen Juulsborg har d.d. modtaget din ansøgning på vegne Erik Olesens Ejendomsselskab A/S, der ejer lejligheden Gentoftegade 33, 4. tv., 2820 Gentofte vedr. etablering af altan ud for lejlighedens kvist.

Der er tidligere på generalforsamling i ejerforeningen Juulsborg truffet beslutning om, at de beboere, der ønsker det, skal have mulighed for at etablere altan mod gården. Bestyrelsen er imidlertid ved en tilfældighed blevet opmærksom på, at der er planlagt ændringer af bygningens udtryk udover altanmontage, hvilket i flg. foreningens vedtægter §14 skal godkendes af bestyrelsen. Før arbejdet er godkendt, må det derfor ikke udføres.

Bestyrelsen har gentagne gange forsøgt at få en konkret tegning af det planlagt arbejde inkl. beskrivelse af den planlagte løsning på afvanding, men det er endnu ikke lykkedes at rekvirere en sådan, hverken fra Altan.dk, fra altanudvalget eller fra dig. Bestyrelsen understreger, at man stadig ønsker at se en tegning inkl. nye nedløbsrør.

Herudover stiller bestyrelsen følgende betingelser:

- Kvisten skal bevare sit ydre mål og placering – den må ikke forhøjes, gøres bredere eller fronten trækkes længere frem.
- Ombygningen af taget mv. skal udføres, således at det ikke forringer bygningens statik, tæthed, isoleringssevne og øvrige bygningsfysiske forhold, ligesom materialerne der anvendes skal være samme type som eksisterende (tag, tagrende, inddækninger mv.)
- Afvanding af taget mellem kvist og gavl skal sikres og føres til afløbsbrønd i gården, uden at føringen skæmmer bygningen (føring skal godkendes af bestyrelsen).
- Kloakarbejde skal udføres af autoriseret kloakmester, kloaktegning oprettes og arbejdet anmeldes til kommune
- Da arbejdet omfatter forholdsvis stort indgreb både i bygningens klimaskærm, statiske system og ændring på tagafvandingen, er det en klar betingelse for arbejdets udførelse, at det fulde ansvar for evt. skader forårsaget af de arbejder for altanmontat, som er udført, nu og i fremtiden, alene er altanejerens ansvar og skal håndteres af ejeren, således at ejendommen og naboer friholdes totalt for indblanding og økonomiske konsekvenser. Vurdering af evt. skaders oprindelse skal vurderes af uvildig tredjemand og udgiften hertil pålægges altanejeren, såfremt det er vurderingen, at skaderne på ejendommen skyldes altanen.
- Da arbejdet omfatter en del ændringer på ejendommens ”fællesanlæg” ser bestyrelsen sig nødsaget som sikkerhed at kræve ejerforeningens pantebrev i lejligheden forhøjet til 100.000 kr.

Alle omkostninger i forbindelse med ovenstående er ejerforeningen/ejendommen uvedkommende.

Som svar på dette modtog bestyrelsen den 28. august følgende:

Kære Christina og Hans

Vedr. Gentoftegade 33, 4.tv. etablering af altan ud for lejligheden kvist

Jeg er bygherrerådgiver for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S og er af Per Solbjerg Hansen blevet bedt om at kontakte Altan.dk for en udredelse af en udestående kommunikation mellem foreningen og bygherre til vedr. nævnte lejlighed.

Med reference til Christinas mail af d. 25. august kommenteres mailen i nedenstående.

Det er oplyst af Altan.dk at der ikke foretages arbejder på kvistens proportioner. Der isættes et dørparti inden for eksisterende kviststolper og kvistfront. I samme frontniveau som eksisterende vinduesparti. Der er udarbejdet en snittegning der viser indgrebet for monteringen af altanen. Af tegningen fremgår det ved en stiplede kontur hvordan tremplen og taget er placeret. Statikken i projektet verificeres af rådgivningsvirksomheden Orbicon a/s. Af Altan.dk's KS materiale skal der fremgå dokumentation på at de øvrige bygningsforhold.

Afvandingen fra kvist sker som hidtil og afvandingen fra tag og altaner vil ske til et nyt nedløb placeret th.(set fra gården) ved hjørnet mod gavlen. I terræn vil der blive udført en tørledning til eksisterende regnvandsbrønd. Som de fremgår af byggetilladelsen skal arbejdet med tørledningen udføres af autoriseret kloakmester. Altan.dk vil dokumentere hvem der forestår dette arbejde.

Arbejdets omfang med etablering af altanen er ikke et stort indgreb i klimaskærmen. Murkronen under kvisten i kvistens bredde fjernes for at give niveaufri adgang til altanen fra boligen. Afvandingen af taget med etablering af et ekstra nedløb betyder, at vand kan bortledes hurtigere væk fra tagrenderne, da et ekstra nedløb giver ødet kapacitet. Og mindsker risikoen for overfyldte tagrender ved skybrud. Altan.dk har i går fremsendt revideret tegning med indtegnet nedløb.

Af byggetilladelsen fremgår det at det er sædvanligt med altaner i området. Det er byggemyndighedens vurdering at evt. øgede indbliksgener som altanudvidelserne kan medføre, ligger inden for hvad der er sædvanligt og forventeligt i et tæt bebygget område.

Gentofte Kommunalbestyrelsen meddeler derfor jf. Byggelovens § 16, stk. 1, tilladelse til udførelse af ovennævnte byggearbejder på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er angivet i ansøgningen. Dette vil og skal Altan.dk dokumentere i deres KS-materiale.

Det vurderes af ovenstående og af den seneste tilgængelige kommunikationen mellem altan.dk og bestyrelsen, at der ikke længere er nogen anledning til at arbejdet med 4.sals altanen udsættes yderligere. Hvorfor det anbefales at arbejdet kan genoptages i dag. Hvis bestyrelsen ikke er enig i dette bedes I kontakte mig hurtigst muligt.

Med venlig hilsen **Keld Becker Schmidt**

Arkitekt og ingeniør M. IDA

Newsec Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Direkte +45 45260934 Mobil +45 40363689 KBS@newsec.dk

På baggrund af ovenstående fortsatte arbejdet, men det har fortsat været umuligt for bestyrelsen at få en præcis tegning og beskrivelse af det arbejde, der skulle udføres i forbindelse med opsætning af altanen på 4. sal. I stedet har bestyrelsen fået tilsendt adskillige forkerte tegninger samt billeder fra Altan.dk's tidligere projekter, som på ingen måde ligner det arbejde, der er udført på Juulsborgs ejendom. Foto fra Altan.dk er vedhæftet dette referat sammen med foto af husets aktuelle udseende.

Bestyrelsen blev chokeret, da man så de meget store og skæmmende zinkplader, der var sat op, og som slet ikke lignede noget, der var blevet forelagt, samt de enorme indhak og store huller i facaden, hvor spyd skal monteres til understøtning af altanerne på både 3. og 4. sal.

Hans Dam bekræftede på mødet, at heller ikke altanudvalget havde været bekendt med arbejdets omfang eller udseende, og at han også var overrasket.

Efter bestyrelsens opfattelse kunne mange usikkerheder have været undgået, hvis Altan.dk ved projektstart havde foretaget præcise opmålinger og udfærdiget tegninger, som præcist indikerede, at altanen på 4. sal ville kræve ændringer af kvist (denne plan blev ændret umiddelbart inden arbejdet med den pågældende altan gik i gang), indgreb i tagkonstruktion, etablering af vandkasser og ny tagrende samt nedløb og opgravning af asfalt med henblik på etablering af forbindelse til brønd. Således havde bestyrelsen hurtigt kunnet få en vurdering af, om det var arbejde, der krævede bestyrelsens godkendelse, man kunne om nødvendigt og i tide havde indhentet en *second opinion*, og beslutningerne kunne blevet være truffet hurtigt og effektivt.

Det er muligt, at de præcise opmålinger krævede opsætning af og arbejde på lift, men da liften har stået på mindst to positioner i gården i snart to måneder, må det vurderes, at der har været rig lejlighed til at foretage disse.

Ud over en tidligere indberetning fra Linda Ranløv, Adolfsvej 66, 1.tv. om revner i stukken i hendes soveværelse, efter montering af altanen ovenover i Adolfsvej 66, 2.tv., modtog bestyrelsen dagen før det planlagte bestyrelsesmøde mail fra Dennis Albretsen vedr. skader i hans lejlighed:

- Puds fra loft til gulv gået løs og buler.
- Der er slået hul til det fri i hjørnet af loftet, og dele af stukken er faldet ned.
- I badeværelset er der ikke synlige skader, men ved banken på væggene, er der en hul lyd et par steder, som indikerer, at pudsens også er løs der.

Dennis Albretsen anførte, også med udsigt til 40 cm af badeværelsesgulvet hos Françoise Gautré-Delay, der svævede i det fri kun holdt oppe af et par klodser, at altanprojektet ikke længere blot er et par overskuelige huller i muren under hver altan, men at det har udviklet sig til en belastning af

ejerforeningens facade udvendigt som indvendigt, og at han er bekymret for, hvordan indgrebet vil påvirke bygningen på den lange bane, ligesom han stillede spørgsmål til, hvem der har ansvaret, og hvordan ejerforeningen garderer sig bedst muligt mod disse eventuelle skader.

Han bad bestyrelsen indhente en *second opinion* via en uvildig byggesagkyndig, inden arbejdet fortsættes, for at få bekræftet, at alt er, som det skal være, eller gøre os opmærksom på evt. risici. Altan.dk betaler godt nok en ingeniør for at føre tilsyn med projektet, men vedkommende er netop ikke uvildig, men betalt af Altan.dk.

Bestyrelsen bad derfor Hans Dam om at tilvejebringe følgende information:

- Hvordan sikrer vi, at der er økonomi til at udbedre de skader, der måtte opstå, også på langt sigt – og hvem har det formelle ansvar?
- Hvilken garanti er der for, at ikke-altanejere ikke bliver berørt af evt. skader på huset nu og i fremtiden, som er forårsaget af arbejdet med opsætning af altaner eller den evt. belastning, som altanerne måtte være for huset?
- Hvordan sikrer vi, at dette ansvar overgår til eventuelle nye ejere af de pågældende lejligheder?
- Bliver der tale om en 1-års gennemgang og en 5-års gennemgang? Hans Dam var af den opfattelse af altanprojektet bliver opført under AB 92 – almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed – mens Lola Foster meget tydeligt på bestyrelsesmødet 22/8 havde understreget, at altanudvalget havde indgået en aftale med Altan.dk under forbrugerloven, da dette stillede altanejerne bedre. Bestyrelsen har ikke indblik, hvad dette betyder, og hvilke garantier det medfører. Hans Dam lovede at finde ud af, under hvilken lov altanprojektet er aftalt.
- Bliver den sidste betaling til Altan.dk tilbageholdt, indtil projektet er godkendt?
- Hvornår vurderer den lovede ingeniør fra Orbicon statikken på 4. sal som anført i mail fra Keld Becker Schmidt?
- Kan Altan.dk lave en pænere løsning på 4. sal fremfor de meget markante zinkplader, som er meget skæmmende for huset? Et af vilkårene i aftalen med Per Solberg Hansen var, at kvisten ikke måtte udvides i nogen retninger, men der er blevet ændret markant på hele strukturen, og huset er blevet voldsomt skæmmet med de opsatte zinkplader. Hans Dam bekræftede, at hverken bestyrelsen eller altanudvalget har modtaget noget, der tilnærmelsesvis lignede det, som er blevet lavet, og han er også overrasket over den valgte løsning. Er Keld Becker Schmidt eller Per Solberg Hansen klar over, hvordan det ser ud?

Endelig er der bekymring for, at der er blevet malet på facaden umiddelbart efter pudsreparationer, dvs. uden at lade facaden tørre. Dette giver anledning til bekymring for, at fugtpletter vil trænge igennem malingen efterfølgende, og at malingen på sigt vil springe af, som vi har oplevet det andre steder på husets facade efter renoveringsprojektet. Der er stadig meget malerarbejde tilbage, og bestyrelsen ønsker at sikre sig, at dette bliver udført efter foreskrifterne. Hans Dam bedes indhente Altan.dk's kommentarer til dette.

Ad 2) Arbejdsdag aftalt til 13. oktober kl. 10-14. De ejere, der ikke deltager, vil blive opkrævet 500 kr. pr. lejlighed.

Ad 3) Vores rengøringsmand udfører uvist af hvilken grund ikke længere det arbejde, der er aftalt, og der er forsøgt rettet op uden held. Derfor leder bestyrelsen efter en ny løsning.

Ad 4) Kontrakten på facaderenoveringen er modtaget fra Newsec/Datea. Alle bestyrelsesmedlemmer skal læse den grundigt igennem og bekræfte, at det anførte er det, der er blevet aftalt på generalforsamling, inden den underskrives.

Ad 5) Samarbejdet i bestyrelsen er ikke velfungerende, hvilket er kommet tydeligt til udtryk i forbindelse med altanprojektet. Det burde have været et projekt, som altanudvalg og bestyrelse havde samarbejdet om, så alt kunne glide lettest muligt. I stedet har det udviklet sig til en enormt tidskrævende opgave, til tider tangerende en intern konflikt i bestyrelsen.

Hans Dam har gentagne gange givet udtryk for, at bestyrelsen blander sig alt for meget i altanprojektet, og at den i stedet skal have haft tillid til, at Altan.dk laver et fint stykke arbejde, og at de udbedrer de skader, de måtte forvolde. Hans Dam finder det acceptabelt, at Altan.dk træffer beslutning om arbejdets udførelse, efterhånden som arbejdet udvikler sig, og han har tillid til, at de laver optimale løsninger,

Det er imidlertid den øvrige bestyrelses opfattelse, at bestyrelsen er nødt til at varetage den samlede ejerkreds' interesser, og at de enkelte ejere ikke kan være tjent med, at husets struktur og udseende forringes, men at der hele tiden skal vælges de mest optimale løsninger, som i videst muligt omfang bevarer husets udseende.

Christina Wex gav udtryk for, at det er hendes opfattelse, at Hans Dam enten har forholdt sig passivt eller ligefrem modarbejdet bestyrelsen ved ret konsekvent ikke at besvare mails og spørgsmål og ikke tage ansvar for projektet, blandt andet ved dialog med Altan.dk for at sikre, at de løsninger, de vælger, lever op til ejerforeningens ønsker og husets udseende i øvrigt.

Med tanke på den belastning, som altanprojektet har været for samtlige medlemmer af Juulsborgs bestyrelse, gav Christina Wex udtryk for, at hun ikke ønsker at forsætte arbejdet på de nuværende vilkår og foreslog Hans Dam, at enten hun eller han kunne trække sig med henblik på at skabe et bedre arbejdsklima i bestyrelsen. Bestyrelsens øvrige medlemmer bakkede op om Christina Wex' holdninger, og der var enighed om, at samarbejdet i bestyrelsen nødvendigvis skal fungere, ikke mindst da vi står over for stort projekt med facaderenovering. Hans Dam meddelte, at han allerede for længst havde gjort sig klart, at han hverken ville eller kunne fortsætte som medlem af bestyrelsen. Han meddelte, at han regnede med at udtræde, når altanprojektet var afsluttet. Punktet vil blive diskuteret igen, når altanprojektet er afsluttet.

Punkter til næste møde:

- Gennemgå vedtægterne på næste møde for en vurdering af, om nogle skal formuleres mere præcist, hvorfor der i så fald vil blive stillet forslag herom på næste generalforsamling.
- Status på research af evt. ny og mere sikker nøgleløsning ved Hans Dam.
- Gennemgang af referat fra et tidligere bestyrelsesmøde, som Hans Dam har lovet at lave.

Bilag 1

Foto fremsendt fra Altan.dk, der skulle illustrere altanen på 4. sal.



Bilag 2

Foto af Gentoftgade 33, 4. sal fra gården den 6/9 2018

