

## Bestyrelsesmøde/altanudvalgsmøde i ejerforeningen Juulsborg 22. august 2018

Emnet for aftenens bestyrelsesmøde med deltagelse af Hans Dam (bestyrelse og formand for altanudvalget), Lola Foster og Henriette Johansen (altanudvalget) var alene altanprojektet.

### Baggrund

Bestyrelsen har undervejs i altanprojektet ikke modtaget nogen form for information eller henvendelser fra altanejerne, ej heller en kopi af Gentofte Kommunes godkendelse. Bestyrelsen har, inden projektet gik i gang, bedt om at være i kopi på al korrespondance, alene med det formål at sikre konstruktivt rene linjer omkring altanprojektet.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøder løbende forhørt sig om udviklingen hos Hans Dam, som har bekræftet, at alt kørte efter planen, og at der var styr på alle forhold samt at Gentofte Kommune havde godkendt byggeriet. I betragtning af de kompetencer, altanudvalget råder over, har bestyrelsen ikke fundet anledning til at betvivle dette.

Det kom imidlertid ved en tilfældighed bestyrelsen for øre, at kvisten på 4. sal i G33 skulle udskiftes med en ny og bredere. Da Hans Dam ikke var bekendt med et sådant forhold, sørgede han for at indkalde ingeniør Frank fra Altan.dk til et møde med bestyrelsen den 16/8.

Frank bekræftede, at der var bestilt en større kvist.

Bestyrelsen var af den umiddelbare opfattelse, at en sådan ændring af husets udtryk ifølge ejerforeningens vedtæger §14 ville kræve bestyrelsens godkendelse

Bestyrelsen rettede derfor straks efter mødet henvendelse til Altan.dk for at få en præcis beskrivelse og en tegning af facaden med den monterede altan, så man fx kan se, hvordan man påtænker af sikre afvanding fra altan og tag, når tagrenden skæres over.

Det er trods gentagne anmodninger d.d. endnu ikke lykkedes at få en sådan tegning. Til gengæld kunne Altan.dk levere den kopi af byggetilladelsen fra Gentofte Kommune, som bestyrelsen ikke havde haft held med at få udleveret fra altanudvalgets formand.

Bestyrelsen noterer sig følgende ordlyd i byggetilladelsen:

*Vær opmærksom på, at udnyttelse af tilladelsen kan forudsætte samtykke fra tredjemand, herunder fra evt. medejere af ejendommen. Eventuel uenighed mellem ejerne herom må afgøres ved domstolene. Plan og Byg har ikke taget stilling til privatretlige spørgsmål, herunder hvorvidt udnyttelsen af tilladelsen eventuelt er i strid med privatretlige aftaler eller servitutter, dette gælder også hvor Gentofte Kommune er part eller påtaleberettiget. Det er ansøgers eget ansvar at afklare sådanne forhold, herunder ved en gennemgang af tingbogen.*

Det fremgår altså af byggetilladelsen, at der alene er tale om en "plantilladelse" – altså en godkendelse af, at altanetableringen ikke strider mod gældende lokalplaner eller tilsvarende regler for området. Ansvar for byggeteknisk korrekt udførelse er imidlertid alene ejers og dennes rådigvers, ligesom det understreges, at der kan være forhold som kræver tredjemands samtykke.

Dialogen med produktionschef Mads Christensen fra Altan.dk og fremsendelse af teknisk tegning gav anledning til at stille yderligere spørgsmål til byggeriet, og Jørgen Jørgensen var ved læsning af det pågældende materiale i sin egenskab af fagmand forpligtet til at gøre opmærksom på de forhold, som han vurderede kunne være forbundet med risiko. Det drejede sig primært om 1) manglende tegning (fremsendt tegning havde ikke noget med ejendommen Juulsborg at gøre, men var genbrug fra en tidligere ejendom), 2) løsning på afvanding, når tagrende skæres igennem,

idet det ikke vil fungere blot at lede vandet direkte ned på asfalten med risiko for vand i kælderen samt gene for pizzeria, 3) direkte stålforbindelse fra udvendig stål til fastgørelse i bjælkelag, som ligger indendørs i opvarmet rum med risiko for kondens og skader på træbjælkelag.

4) Endelig blev der stillet spørgsmålstejn ved de revner, der er opstået i stukken hos Linda Ranløv som et resultat af montering af altan hos Henriette Johansen.

Jørgen opfordrede ydermere altanudvalget til at ofre et par kontroltimer hos COWI for at få en vurdering af, om huset og i særdeleshed gavlen kan holde til de tegnede løsninger, hvor to altaner monteres meget tæt på hjørnet af huset.

Altan.dk's svar var, at der 1) var tale om en intern misforståelse hos Altan.dk i forhold til udvidelse af kvisten. Det var også en fejl, at den pågældende principtegning var blevet fremsendt til bestyrelsen, 2) der etableres en vandkasse, som skal tage det vand, der kommer fra tagfladen inden for altanens areal, som sendes videre til nedløb. Det vand, der lander på altanen, afvandes over forkant, og 3) Altan.dk mener, at påvirkningen er så minimal, at den ikke udgør en risiko. Ophæng er blevet ændret til indmuret stag i begge sider af tagaltanen for at mindske risikoen. 4) Altan.dk siger, at revner må forventes i forbindelse med arbejdet.

I den videre dialog understregede bestyrelsen, at det var vigtigt, tagvandet ikke blot blev ledt direkte ned i gården med risiko for vand i kælderen.

Altan.dk bekræftede nu, at der ville blive lavet ekstra nedløbsrør, kloakarbejde og efterfølgende reparation af asfalt.

### **Beslutning**

Det er fortsat uklart for både bestyrelse og altanudvalg, hvordan altanen konkret monteres, særligt idet der er en forskydning mellem kvist og mur i lodret plan, hvilket ikke stemmer overens med den tegning af snit gennem kvistaltanen, der er fremsendt fra Altan.dk.

Altan.dk har oplyst, at der laves "en simpel opbygning af udvendige flunker som beklædes med zink. Overgang fra dør til altan sikres også med en zinkplade som fastgøres altanen".

Altan.dk oplyser, at der er foretaget landmåling på stedet med landmåler og fixpunkter, som er ført ind i Altan.dk's digitale optegningsprogram. Dermed skulle det heller ikke være vanskeligt at levere den ønskede tegning. Ud fra de billeder, som Jakob har taget på 4. sal (vedhæftet), giver dette imidlertid ikke rigtig mening, og som lægmand er det meget vanskeligt at forstå og forestille sig, det blev derfor på mødet besluttet endnu engang at bede Altan.dk om en præcis tegning af facaden inkl. altan og nedløbsrør, da netop montering af ekstra nedløb og tørledning til eksisterende brønd samt reetablering af asfalt, som beskrevet af Altan.dk, falder under §14 i Juulsborgs vedtæger. Ansvar for at rekvirere en sådan tegning ligger hos altanens ejer.

Det vækker ydermere bekymring for, om huset kan tåle belastningen, at der skal lægges jerndragere ind vertikalt i facaden under altanen både på 3. sal og på 4. sal for at understøtte. Såfremt altanejerne påtager sig denne eventuelle risiko og de udgifter der i værste fald måtte blive en konsekvens heraf, ser bestyrelsen imidlertid ingen grund til yderligere at udfordre disse forhold under forudsætning af, naturligvis, at alle reparationer laves, så det så godt som ikke kan ses på facaden.

Det blev også besluttet, at da arbejdet med etablering af altan på 4. sal er af en sådan karakter, at det er omfattet af vedtægterne §14, skal ejeren af lejligheden, Erik Olesens Ejendomsselskab A/S ved Dansk Financia/Per Solberg Hansen, søge godkendelse hos bestyrelsen.

Hans Dam påtog sig at formidle denne information.

Endelig var mødets deltagere enige om, at det skulle føres til referat, at enhver udgift, der er forbundet med de monterede altaner, nu og i fremtiden, alene skal afholdes af de seks altanejere. Dette gælder eventuelle skader på den fælles ejendom, eventuelle ændringer i forsikringsvilkår, eventuelle udgifter til vedligeholdelse eller andre forhold, som af uvildig tredjemand vurderes som værende forårsaget af de monterede altaner og/eller de indgreb på ejendommen, som montering af altanerne måtte medføre.

Referent: Christina Wex

NOTE: Efter mødet er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på, at Altan.dk's håndværkere ved et uheld har ødelagt et vindue hos Dennis Albrechtsen ved at køre liften ned i det åbne vindue. Vinduet er blevet udskiftet med et brugt vindue, hvis termoglasramme imidlertid er sort i stedet for alu som husets øvrige vinduer. Dennis Albrechtsen ønsker naturligvis et vindue, der er magen til det ødelagte.

Altan.dk's håndværkere har indtil videre ikke været villige til bringe forholdet i orden, håndværkerne mente, det var Dennis Albrechtsens egen skyld, at uheldet var sket, da vinduet havde været lukket, da de kørte op.

Dennis Albrechtsen har anbefalet Altan.dk at køre det som en forsikrings sag, hvilket håndværkerne har givet udtryk for, at de ikke ønsker pga. selvrisko på 10.000 kr.

Bestyrelsen har videresendt Dennis Albrechtsens henvendelse til Hans Dam i hans egenskab af formand for altanudvalget, og bestyrelsen understreger, at hverken Dennis Albrechtsen eller andre af husets beboere skal have udgifter, ærgrelser eller bruge tid på forhold, der vedrører opsætningen af altaner i Juulborg, og det samme gælder bestyrelsen.

Dette må og skal altanudvalget håndtere.