

Retningslinjer for gennemførelse af bygningsforandringer

1. Generelt i f. t. vedtægten

Ejerforeningen er forpligtet til at sikre, at alle bygninger til enhver tid vedligeholdes på et højt vedligeholdelsesmæssigt niveau, og at der foretages udskiftning, fornyelse og modernisering af bygninger og tekniske anlæg så ofte, som det er påkrævet for til stadighed at opretholde en høj tidssvarende standard.

Ejerforeningen vedligeholder facader, altaner, tagkonstruktion tagrender, tagnedløb, samt vinduesrammer mod det fri.

Endvidere forestår ejerforeningen vedligeholdelse af alle udvendige overflader, herunder den udvendige overflade af døre og vinduer i de enkelte ejerlejligheder mod det fri og mod fællesarealer.

De enkelte ejere af ejerlejlighederne må ikke uden forudgående samtykke fra bestyrelsen lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydersider, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte markiser, antenner, skilte, reklamer mv.

2. Forslag til fremtidige retningslinjer for bygningsforandringer

Baggrund

Vedtægtens pkt. 24.1 og 24.2 fastslår som udgangspunkt, at medlemmerne ikke må foretage ændringer eller forandringer i forhold til den arkitektoniske udformning, udvendigt design eller farve- og materialevalg for udvendige facader eller andre udvendige konstruktioner hørende til ejerlejlighederne eller hovedejendommen.

Bestyrelsen kan efter skriftlig ansøgning dispensere fra ovennævnte, hvis ændringer kan gennemføres uden at skade arkitekturen, være til gene for andre beboere eller øge de fælles vedligeholdelsesudgifter.

Bestyrelsen har konstateret, at der er foretaget udvendige bygningsforandringer samt taget initiativ til/ønsker om yderligere ændringer.

Bestyrelsen ønsker derfor at få fastlagt specifikke retningslinjer for håndtering af ønsker om udvendige bygningsforandringer under hensyntagen til følgende overordnede principper

- **bevarelse af det arkitektoniske udtryk.** *Det er vigtigt at fastholde ejendommens arkitektoniske og ensartede udtryk både for vores dagligdag og i f. t. gensalgsværdi. Vi bør forhindre, at der gennemføres individuelle forandringer på de ydre konstruktioner/facader der medfører en "Tivolisering" af ejendommen*
- **hensyn til andre beboere.** *Vi bør så tæt på hinanden at alle ændringer på de ydre konstruktioner/facader potentielt vil kunne påvirke andre beboere i f. t. udsigtsforhold, privat-sfære, solindfald, visuelle indtryk, lys, genskær og lign.*

- **fællesudgifterne til vedligeholdelse og udskiftning af udvendige facader og konstruktioner.** *Vedligeholdelse og fornyelse af alle udvendige konstruktioner/facader er fællesudgift. Derfor vil alle ændringer kunne påføre fællesskabet ekstra omkostninger i f. m. udførelse af vedligeholdelsesarbejder.*

Forslag

Bestyrelsen foreslår, at følgende indkomne ønsker til forandringsmuligheder drøftes på generalforsamlingen:

- Udskiftning af altanglas til hhv. klart og matteret glas på nærmere specificerede altaner og sider
- Vindafskærmninger på de yderste lejligheder svarende til de løsninger, der er foretaget på Udsigten
- Vindafskærmning ved terrasselejligheden i SB nr. 7, st. th.
- Lamper og terrassevarmere
- Markiser på øverste lejligheder

Såfremt det besluttet, at ovennævnte forandringer kan foretages - og på hvilke vilkår, det kan ske - anføres det i husordenens pkt. 2.