

Forslag om at pligten til vedligeholdelse af vinduer og ruder overføres til indvendig vedligeholdelse

Baggrund

Ejerforeningen har i flere omgang fået konstateret at vinduerne på gårdsiden er i en dårlig fatning, f.eks. tilstandsrapporten fra 2001:

”Vinduer fremstår i større og mindre omfang med malingsafskalninger, vindridser grundet opfugtning og udtørring. Dette kan specielt konstateres på bundkarme, bundrammer og nederste dele af lodposte Ligeledes ses flere steder malingsafskalninger og tegn på fugt på den indvendige side af rammer

Der kunne flere steder konstateres råd i træværk ved bundkarm og bundramme samt lodpost. Endvidere ses flere steder løse og rustne hjørnebånd Kitning af vinduer er mange steder defekt

Det er vores vurdering, at vinduerne mod både gården og gaden er i en tilstand, hvor vinduerne bør istandsættes inden for ca. 1-3 år for at undgå opfugtning af træværk og dermed nedbrydning.”

Vinduerne på gadesiden blev efterfølgende istandsat i forbindelse med maling af facaden, mens arbejdet med vinduerne på gårdsiden er ikke blevet gennemført.

Vi fik udarbejdet en vedligeholdelsesplan i 2011. Denne peger på en række af vedligeholdelsesopgaver, som trænger sig på. De væsentligste var taget, der nu er løst, og vinduerne på gårdsiden.

I 2012 stillede bestyrelsen et forslag til en 'politik' for vedligeholdelse af vinduerne. Forslaget indebar at der skulle foretages en grundig vurdering af vinduerne, hvorefter bestyrelsen skulle udstede et påbud til de enkelte lejligheder om at gennemføre arbejdet med et faste tilskud til tømrerarbejdet fra ejerforeningen.

Generalforsamlingen vedtog ikke politikken, men besluttede at bede arkitekt Leif Topsøe-Jensen om at foretage en kortlægning af de enkelte vinduer. Oversigten viste at der er 55 vinduer og 4 døre der skal repareres, enten i karmen eller i rammen. Desuden var der 6 flækkede ruder, der skal udskiftes. Leif oplyste at flere ruder er i umiddelbar fare for at falde ud. Det blev vurderet at det vil koste ca. 1,4 mio. kr. (svarende til ca. kr. 70.000 pr lejlighed) at istandsætte vinduerne.

Bestyrelsen stillede et forslag til generalforsamlingen i 2013 om istandsættelse af vinduerne på gårdsiden. Forslaget kunne desværre ikke opnå det nødvendige flertal og generalforsamlingen besluttede at nedsætte en arbejdsgruppe til at arbejde videre. Desværre var der ingen der var villig til at indgå i arbejdsgruppen.

Bestyrelsen skrev derfor til ejerforeningens medlemmer d. 27. juni 2013 bl.a. ”Bestyrelsen besluttede, at kun anmeldte løse og flækkede ruder vil blive repareret og at spørgsmålet om opsparring af midler til istandsættelse udsættes til næste ordinære generalforsamling”. Beboere med defekte vinduer skulle kontakte formanden. Kun to ejere kontaktede bestyrelsen, hvoraf bestyrelsen vurderede at vinduernes tilstanden i den ene lejlighed krævede umiddelbar handling, Vinduerne blev derefter istandsat for et beløb på kr. 25.000. Arbejdet kunne udføres uden stillads.

Bestyrelsen vurderer at det bliver vanskeligt at gennemføre en samlet istandsættelse af

vinduerne, da foreningen ikke har 1,45 mio. kr. til rådighed og ikke de næste mange år har mulighed for at optage yderligere fælleslån.

Vedligeholdelsen er i flere tilfælde presserende, hvorfor flere ejere allerede har gennemført en istandsættelse for egen regning til en pris langt under kr 70.000. Bestyrelsen foreslår derfor at foreningen udnytter muligheden i vedtægternes §7 Stk. 3 for at pligten til vedligeholdelse af vinduer og ruder overføres til indvendig vedligeholdelse. Hvis forslaget vedtages, vil det herefter være den enkelte ejers pligt til at vedligeholde sine vinduer, såvel indvendigt som udvendigt. Såfremt manglende vedligeholdelse vil være til gene for de øvrige medlemmer, vil vedtægternes §8 tillade at bestyrelsen vil kunne kræve istandsættelsen foretaget inden for en fastsat frist. Bestyrelsen finder det logisk at ændringen gælder vinduerne både på gårdsiden og på gadesiden.

Såfremt arbejdet skulle kræve opstilling af stillads, vurderer bestyrelsen at det vil være uforholdsmæssigt dyrt for den enkelte ejer og vil kunne være til betydelig gene for de øvrige beboere. Bestyrelsen foreslår derfor at ejerforeningen afholder udgifter til og koordinerer opstilling og nedtagning af stillads,

Det skal understreges at DET FORTSAT IKKE ER TILLADT AT UDSKIFTE VINDUER UDEN BESTYRELSENS GODKENDELSE (jf. vedtægternes §9). Tilsvarende må- der kunæ males udvendigt med de nuværende farve.

Forslaget

Pligten til vedligeholdelse af vinduer (rammer, karme og ruder) overføres til indvendig vedligeholdelse i overensstemmelse med reglerne i vedtægternes §7 Stk 3. Nødvendige udgifter til stillads afholdes af ejerforeningen.

Relevante afsnit fra vedtægterne

§7

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af foreningen for dens regning, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Stk. 3

En generalforsamling kan efter reglerne om vedtægtsændringer, jfr. § 11 stk. 2, beslutte, at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af vinduer og/eller ruder overføres til indvendig vedligeholdelse/fornyelse, og at pligten til vedligeholdelse/fornyelse af radiatorer, radiatorventiler og radiatormålere overføres til fælles vedligeholdelse/fornyelse.

§8

Hvis en lejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen sætte lejligheden i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i henhold til ejerpantebrevet.

§9

.... Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.

§11 Stk. 4

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller ændringer i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de således stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Er 2/3 af de således stemmeberettigede ikke tilstede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 2 måneder, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.