

Forslag om vedtægtsændring, som giver mulighed for individuel udskiftning af vinduer og skydedør

Forslaget bortfalder ved flertal for samlet vinduesudskiftning

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen godkender følgende tilføjelse til vedtægternes §12:

Et medlem skal være berettiget til – for egen regning – at få udskiftet sin lejligheds vinduer og skydedør uden forudgående generalforsamlingsbeslutning, men med forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.

Tilladelsen vil blive betinget af medlemmets opfyldelse og overholdelse af specifikke krav til elementet og montage af fagkyndig person. Endvidere vil enhver tilladelse være betinget af forudgående godkendelse fra offentlige myndigheder, herunder en forudgående godkendelse af medlemmets udskiftningsprojekt som værende i overensstemmelse med ejendommens status som bevaringsværdig.

Bestyrelsen kan endvidere betinge sin godkendelse af, at der stilles sikkerhed for entreprisens gennemførelse, ligesom bestyrelsen kan betinge, at arbejdet uopholdeligt gennemføres med fastlagt slutdato. Skulle denne dato blive overskredet, vil bestyrelsen efter påkrav til medlemmet, være berettiget til at forlange sikkerheden udløst til honorering af projektets gennemførelse / færdiggørelse. I denne situation overtager bestyrelsen uden videre styringen med projektet, men medlemmet frigøres ikke for sin pligt til at medvirke og om nødvendigt, at betale beløb herfor, som ikke kan indeholdes i den stillede sikkerhed.

En udskiftning af vinduer og skydedør friholder ikke medlemmet for at skulle yde sit bidrag til fællesudgifter relateret til vedligeholdelse og en eventuel samlet udskiftning af ejendommens vinduer og skydedøre. Dette uanset om den pågældende ejerlejligheds elementer indeholdes i vedligeholdelsen /udskiftningen eller ej.

Den fremtidige §12 vil herefter i sin fulde ordlyd lyde:

§ 12. Udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles, rekvireres og betales af foreningen. Denne omfatter alt udvendigt murværk, ydersiden af vinduesrammer og karme, ydersiden af altandøre, hoveddøre, trappeopgange samt alle fælles arealer - bortset fra de terrassearealer, hvortil bestemte lejlighedsindehavere har enebrugsret - og fælles anlæg i øvrigt, herunder vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor de enkelte lejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i de enkelte lejligheder.

Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparation, jvf. Ejerlejlighedslovens § 5 stk. 2.

Et medlem skal være berettiget til – for egen regning – at få udskiftet sin lejligheds vinduer og skydedør uden forudgående generalforsamlingsbeslutning, men med forudgående skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.

Tilladelsen vil blive betinget af medlemmets opfyldelse og overholdelse af specifikke krav til elementet og montage af fagkyndig person. Endvidere vil enhver tilladelse være betinget af forudgående godkendelse fra offentlige myndigheder, herunder en forudgående godkendelse af medlemmets udskiftningsprojekt som værende i overensstemmelse med ejendommens status som bevaringsværdig.

Bestyrelsen kan endvidere betinge sin godkendelse af, at der stilles sikkerhed for entreprisens gennemførelse, ligesom bestyrelsen kan betinge, at arbejdet uopholdeligt gennemføres med fastlagt slutdato. Skulle denne dato blive overskredet, vil bestyrelsen efter påkrav til medlemmet, være berettiget til at forlange sikkerheden udløst til honorering af projektets gennemførelse / færdiggørelse. I denne situation overtager bestyrelsen uden videre styringen med projektet, men medlemmet frigøres ikke for sin pligt til at medvirke og om nødvendigt, at betale beløb herfor, som ikke kan indeholdes i den stillede sikkerhed.

En udskiftning af vinduer og skydedør friholder ikke medlemmet for at skulle yde sit bidrag til fællesudgifter relateret til vedligeholdelse og en eventuel samlet udskiftning af ejendommens vinduer og skydedøre. Dette uanset om den pågældende ejerlejligheds elementer indeholdes i vedligeholdelsen /udskiftningen eller ej.

Indvendig vedligeholdelse påhviler de enkelte medlemmer, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre, låse og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer med ventiler; vandledninger, vandhaner, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret inden for lejlighedens vægge. Vedligeholdelse af terrassehaver, hvortil bestemte lejlighedsindehavere har enebrugsret, påhviler de respektive lejlighedsindehavere, idet dog den eksisterende bølgeplantning vedligeholdes og klippes ved ejerforeningens foranstaltning.

Medlemmet er ansvarlig for skader, der skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på et andet medlems ejerlejlighed, er det et anliggende mellem de 2 medlemmer. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. stk. 5. Det fritager ikke medlemmet for ansvar, hvis ejerforenings ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

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.