



Lodsgården

6/2022

Bilag 1 til referat af bestyrelsesreferat 2/6-22

FÆLLESAREAL
V/ JØRGEN RIFSDAL

1- Problemstilling / Baggrund

Der er modtaget henvendelse(r) fra flere enkelte medlemmer i foreningen, der vedrører udført arbejde foran arealerne i den vestlige del af A-blokken i stueetagen nord for bygningen. Henvendelserne omhandler udført arbejde på området foran lejl. 8 + 10 i stue-etagen i blok-A.

Se pkt. 2 der nærmere beskriver det omhandlende arbejde.

Ejer i stuelejl. 10 oplyser, at de af medvirkende ejendomsmægler, har fået opfattelse af, at de pågældende arealer tilhørte de respektive lejligheder. Idet dette ikke vurderes korrekt, opfordrer bestyrelsen de respektive ejere til at indgive formel klage til ejendomsmægler, og evt. inddrage Disciplinærnævnet eller Klagenævnet for ejendomsformidling.

Ejer oplyser endvidere, at have forespurgt enkelte medlemmer af bestyrelsen om tilladelse til at forskønne området, hvilket er indikeret ok, -herunder fjernelse af eksisterende beplantning, og etablering af ny beplantning i form af liguster i samme stil som er at finde andetsteds på foreningens ejd.

Efter at projekt er igangsat, er der modtaget henvendelser fra foreningsmedlemmer omkring det igangværende/udførte arbejde, med forespørgsel/undren om hvorvidt ejere har opnået godkendelse til det udførte arbejde.

Som følge af dette, er udarbejdet følgende bilag/notat.

Del-konklusion:

Bestyrelsens holdning er, at det udførte arbejde skal indstilles vedtaget til godkendelse ved ejerforeningens næstkommende generalforsamling.

Indtil generalforsamlingens beslutning er vedtaget (se under forslag under pkt. 5), henstiller foreningens bestyrelse til, at der stilles krav til, at det omtalte areal ikke videreudvikles, ligesom der ikke stilles krav til at det udførte arbejde nedbrydes/re-etableres til oprindelig tilstand.

Bestyrelsen påpeger samtidigt, at omtalte arealer, på lige vilkår med øvrige fællesarealer, er til fri afbenyttelse for alle foreningens beboere indtil andet evt. vedtages.

2- Layout

Det anføres i henvendelsen, at der er tale om stor udvidelse af flisearealet og indhegning med "levende hegn".

Det kommenteres, at indretningen indbyder til, at der tilegnes en eksklusiv brugsret.

Eksisterende layout (eksempler):



Figur 1



Figur 2

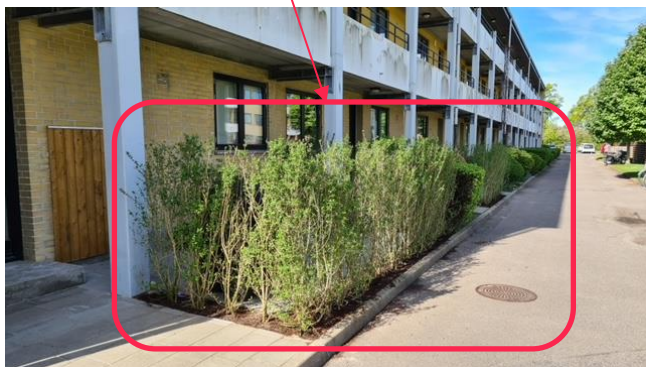


Figur 3



Figur 4

Nyanlagte layout / indretning:



Figur 5



Figur 6

+4 rækker fliser

forts. .

Der vurderes være et rationelt argument i, at den nyetablerede beplantning kan anses som 'levende hegn', -dette i modsætning til øvrig beplantning som i højere omfang betragtes som buskads. [Figur 3 vs. figur 5]

Dog ses flere beboere i stueetagen at have anlagt krukke, eller anden individuel mindre beplantning i bed, i form af roser/bær/krydderurter mv. [øvrige figurer]

Ejerne af lejl. 8 +10 oplyser, at anlagte beplantning bliver klippet ned i en højde, så det højdemæssigt vil harmonere med den øvrige beplantning der eksisterer foran stuelejlighederne ud for blok-A.

Vedligehold:

Det er rådført med foreningens vicevært, der ikke vurderer at ændringen medfører en væsentlig ændring i arbejdsbyrden i forhold til vedligehold.

Forsikringsforhold er endvidere drøftet i forhold til evt. følgeskader som ville kunne opstå ved ej korrekt udført bundsikring, og evt. på sigt som følge af anlagte beplantning. Dette skal sammenholdes med, at den eksisterende flisebelægning er lagt af en professionel brolægger.

3- Beslutningsmandat

Bestyrelsen kan ikke egenhændigt give tilladelse til enkelte, eller udvalgte, ejere til at foretage individuel indretning af/på foreningens fællesarealer.

Foreningens generalforsamling anses som korrekte instans herfor.

4- Tidligere godkendelse? (ud fra en analog betragtning)

I fortsættelse af pkt. 3, iagttages det imidlertid, at foreningens bestyrelse på tidligere tidspunkt har tilbudt ejerne i stueetagen (lejl. 1 – 10 i blok A) at etablere fliser foran lejlighederne, imod at ejerne selv afholdte omkostningerne hertil.

Der henvises til vedlagte bilag a+b.

Det kan ikke anses, at ejerforeningen på generalforsamling har stemt en sådan tilladelse igennem, og dette kan analogt tolkes som, at bestyrelsen på tidligere tidspunkt har tilladt nogen individuel opsætning/indretning af arealerne foran stuelejlighederne i A-blokken.

Flertallet af de pågældende beboere sidenhen anvendt flisearealet til at sætte et cafesæt ud, eller parkere cykel/barnevogn o.lign. (henv. afsnit 2, figur 1 +2 + 4)

Ovenstående vurderes relevant, idet der nu kan anses være en vis præcedens for at bestyrelsen, uden generalforsamlingens tilslutning, tidligere har tilladt de respektive ejere at anlægge flisebelægning ud for stuearealerne i blok-A til individualisering.

Der har været godkendt 7 rækker med fliser, hvortil der på nyanlagte områder er lagt yderligere 4 fliser (se sammenligning af figur 4 og figur 6)

5- Den videre proces, samt forslag til evt. løsningsmuligheder

Det er bestyrelsens indstilling, at ejerforeningens holdning til det udførte arbejde er et foreningsanliggende, og at ejerne som har udført fornyelsen af arealerne (i foråret 2022), på kommende generalforsamling indstiller til at det udførte arbejde godkendes/accepteres.

Følgende udfaldsmuligheder foreslåes (ikke udtømmende, men blot til inspiration);

- Godkendelse
Motiveret forslag om at det udførte arbejde kan godkendes af generalforsamlingen.
- Ensrette med øvrige stuelejligheder
Såfremt godkendelse ikke godkendes af generalforsamlingen, vurderes det, at området skal ensrettes og harmoneres med et layout der kan sidestilles med øvrige lejligheder.

Alternativt fjernes helt og områderne reetableres efter bedste skøn.

Jf. notatets pkt. 4, bør det indtænkes, at foreningens bestyrelse på tidligere tidspunkt har tilladt flisebelægning.

Viser det sig, at generalforsamlingen ikke vil tillade flisebelægning, må dette vurderes at gøre sig gældende for alle stuelejligheder. Da foreningens bestyrelse tidligere har tilladt dette jf. Beboerinformationen af september 2017, uden at generalforsamlings accept, må omkostningerne til at fjerne fliser afholdes af foreningen, ligesom de ejere der har valgt at aftage det af bestyrelsen formidlede tilbud, kompenseres økonomisk for afholdte omkostning.

- Leje, af areal
Et evt. forslag om leje, med tilegnelse af eksklusiv brugsret til arealerne.
(Fortsat fælles ejd. i relation til vedligehold mv.)
Evt. inspireret af foreningens tidligere godkendelse af leje af fællesareal i kælder
- Køb, af areal (denne løsning vil kræve yderligere juridisk assistance)
Et evt. forslag der omhandler at respektive lejligheder får mulighed for at købe arealet af foreningen.
Dette vil kræve ændring i tingbog, fordelingstal, budget mv.

-

I alle tilfælde, skal der reflekteres over hvorledes det stiller øvrige stuelejligheder i foreningen (præcedens), og særligt for de nederste 2 punkter, skal det indtænkes om en sådan beslutning skal kræve at øvrige ejere bliver pålagt at leje/købe de omtalte arealer, såfremt en sådan fremgangsmåde finder indpas.



Dragør, september 2017

Beboerinformation

Til ejerne af lejlighederne Lodsgården 1A, st – nr. 1 - 10

Fliser ved Blok A

Bestyrelsen har haft overvejelser om at lægge fliser langs hele Blok A, da der i vådt vejr bliver ret mudret.

Da det imidlertid har vist sig at blive en ret dyr affære og da 6 ud af de 10 berørte ejere allerede selv har bekostet at få lagt fliser ud for deres lejligheder, har bestyrelsen besluttet reducere arbejdet således:

- Der lægges fliser ud for affaldsrum, cykelrum og selskabslokale.
- Fliserne ud for begge opgange har mange skader og bliver derfor udskiftet.
- Fliserne ind til de enkelte lejligheder har også mange skader og bliver også udskiftet.

De ejere, som endnu ikke selv har fået lagt fliser

Der er ikke noget krav om at der skal lægges fliser, men hvis dette ønskes, kan man gøre dette for egen regning. Vi har modtaget et tilbud fra FK Brolægning v/Flemming Kindler som kan benyttes – se vedlagte.

Tilbudet er betinget af at arbejdet udføres samtidig med det andet, så tilbudet skal accepteres senest den 20. september 2017 direkte til Flemming Kindler

De ejere, som selv har fået lagt fliser, og ønsker disse lagt om

Dette har vi ikke fået tilbud på, så kontakt Flemming Kindler direkte.

Kontaktoplysninger:

F.K.Brolægning
Hovedgaden 5
2791 Dragør
Tlf: 40 75 60 78
E-mail: Flemming Kindler <f_kindler@hotmail.com>

Venlig hilsen
Bestyrelsen for Ejerforeningen Lodsgården

**F.K.Brolægning
Hovedgaden 5
2791 Dragør**

Til ejerne af lejlighederne Lodsgården 1A, st – nr. 1 - 10
Lodsgården
2791 Dragør

Hermed fremsendes tilbud på Brolægning for hver enkelte boligejer.

I tilbud er indregnet:

- Opbrydning og bortkørsel af eksisterende belægning.
- Afgravning af jord.
- Levering af grus.
- Levering og lægning af fliser 25x50x5 cm.

Pris i alt incl. moms 4150,00 kr.

Forbehold:

Afgravet jord deponeres for enden af boligblokken.

Betalings betingelser:

1 rate ved opstart, samt 1 ved aflevering.

I tilbud er indregnet alle maskinomkostninger materialer samt lønninger.
Ved accept af tilbud, underskrives kopi og returneres.

Flemming Kindler

Accept: (Anfør dato, navn, adresse og underskrift)