

Reviderede retningslinjer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 31.10.2016

1. Indledning

Efter byggelovgivningen er det ejeren af ejendommen (dvs. ejerforeningen), som har ansvaret for, at forholdene - og dermed også altanerne - på ejendommen er lovlige jf. bilag 2.

Etablering af nye og ændring af eksisterende altaner kræver kommunens godkendelse. Der skal indsendes en ansøgning til kommunen i hvert enkelt tilfælde.

Forinden kræves en godkendelse fra ejerforeningen. Denne tilladelse gives af bestyrelsen efter vurdering af en konkret ansøgning.

Retningslinjerne er vedtaget af generalforsamlingen og er bindende for bestyrelsens behandling af ansøgninger. Bestyrelsen kan således ikke dispensere fra eller ændre reglerne.

Ændring af retningslinjerne kan jf. vedtægternes § 9 kun ske efter de for vedtægtsændringer gældende regler.

2. Ansøgning bestyrelsens behandling

Ansøgning skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand vedlagt målfaste tegninger over den ønskede altan med angivelse af placering og udformning, herunder størrelse og konstruktion samt tidsplan for byggeriets gennemførelse.

Forinden bestyrelsens behandling orienteres alle medlemmer i foreningen om ansøgningen og dennes indhold, med opfordring til at fremsende eventuelle kommentarer til bestyrelsen inden for 14 dage.

Herefter behandler bestyrelsen snarest muligt den fremsendte ansøgning og træffer afgørelse i overensstemmelse med de til enhver tid gældende retningslinjer.

Når byggetilladelse er opnået skal der fremsendes en kopi heraf til bestyrelsen, der ligeledes løbende skal holdes orienteret i tilfælde af afvigelser fra det godkendte projekt herunder tidsplan.

3. Byggeriets gennemførelse

Forinden byggeriet påbegyndes skal ejeren til bestyrelsen fremsende dokumentation for, at der er tegnet sædvanlig entreprisforsikring omfattende det pågældende arbejde.

Af hensyn til de øvrige beboeres adgang til at benytte den fælles gård må stillads ikke være opsat i perioden 1. maj til 1. september.

Støj skal jf. Husorden begrænses mest muligt og støjende arbejder må ikke udføres før kl. 7.30 og ikke efter kl.17 på hverdage og må ikke finde sted i weekend og helligdage.

Senest 2 uger før arbejdets igangsættelse skal ejeren på opslagstavlerne i Odensegade og Faksegade opsætte en plan over det planlagte arbejde med angivelse af indhold og tid for arbejdets gennemførelse.

Der må ikke uden bestyrelsens forudgående godkendelse anvendes strøm og/eller vand fra ejerforeningens forsyningsanlæg. Bestyrelsen kan i givet fald stille nærmere betingelser (betaling, tekniske forhold etc.) for godkendelse. Der må desuden ikke tages strøm fra kontakt i skur med skraldespande (tilhører gårdlavet).

Såfremt en altan fastgøres i lejlighedens eksisterende gulv skal udførelsen dokumenteres ved foto jf. skrivelse fra kommunen indsat nederst i dette dokument. Dokumentationen overdrages til Ejerforeningen efter at arbejdet er afsluttet.

Efter nedtagning af stillads skal ejeren sørge for at:

- huller fra fastholdelse af stillads samt eventuelle andre skader på facaden skal repareres i overensstemmelse med den udarbejdede vejledning.
- evt. skader på belægninger i gården og forbindelsesvej udbedres med materialer som eksisterende.
- gården afleveres fejlet og rengjort.
- nødvendig retablering af beplantning

4. Farver, materialevalg og udformning

Materialevalg, farver og konstruktioner (cirkelslag m.v.) skal være i overensstemmelse med vedhæftede beskrivelser/tegninger bilag1, jf. dog neden for afsnit 7.

5. Franske altaner mod gården

Ejerforeningen stiller generelt ingen krav til placering i forhold til eksisterende altaner.

Ejerforeningen accepterer etablering af franske altaner, hvor der allerede er vinduer, i det omfang, det tillades af kommunen og i øvrigt under forudsætning af at retningslinjerne i afsnit 4 overholdes.

6. Altaner i øvrigt

Ejerforeningen stiller generelt ingen krav til placering i forhold til eksisterende altaner jf. dog afsnit 6.1.2.

6.1. Faksegade

6.1.1. Mod Faksegade samt mod Fakse Tværgade

Det har indtil nu ikke været aktuelt med etablering af franske altaner/altaner mod Faksegade og Fakse Tværgade. Bliver dette på et tidspunkt aktuelt tager bestyrelsen initiativ til, at der vedtages nærmere retningslinjer for sådanne altaner

6.1.2. På gavlen

Ud over eller i stedet for franske altaner kan der etableres én altan med en udformning og maksimal størrelse som altanen ud for Odensegade 4.th. mod gården. Afstanden til hjørnerne skal være minimum 67 cm. Såfremt der etableres udgang fra den eksisterende udgang til fransk altan skal afstanden til hjørnet ved udgangen dog kun være minimum 47 cm.

Udgang til altanen kan etableres fra eksisterende udgang til fransk altan og/eller ved at etablere en udgang placeret på tilsvarende sted som gavlvinduet på 5. sal.

6.1.3. Mod gården

Lejlighederne tv.:

Den sorte bundfarve kan ændres til en farve som angivet i retningslinjernes afsnit 3.

6.2. Odensegade

6.2.1. Mod gaden (Faksegade og Odensegade)

Det har på nuværende ikke været aktuelt med etablering af franske altaner/altaner mod gaden. Bliver dette på et tidspunkt aktuelt tager bestyrelsen initiativ til, at der vedtages nærmere retningslinjer for sådanne altaner.

6.2.2. Mod gården

Lejlighederne tv.

Der kan etableres altaner med en udformning og maksimal størrelse som den ved Odensegade 4.tv.

Lejlighederne th.

Der kan etableres altaner med en udformning og maksimal størrelse som den ved Odensegade 4.th.

7. Særligt vedr. 5. sals lejlighederne

Intet krav om cirkelslag.

Det er tilladt at inddrage/nedlægge eksisterende kviste.

Der kan ved alle lejligheder (både mod gården og gaden) etableres kvistaltaner ved eksisterende kviste (må ikke gå længere ud end til tagrender) samt franske altaner.

7.1. Faksegade 5. tv.

Der kan etableres en tagaltan svarende til den ved Odensegade 5.th.

Etablering af en sådan altan vil – hvis ejeren ønsker det- kunne ske ved en udvidelse af den eksisterende altan gennem en forlængelse af denne i lige linje mod muren, hvor der er på nuværende tidspunkt er køkken. Der vil kunne etableres adgang til altanen gennem en dør fra det nuværende køkken

7.2. Faksegade 5. th.

Der kan etableres en altan som anført i retningslinjernes afsnit 5.1.2, tagaltan som den ved Odensegade 5.th. og kvistaltan

7.3. Odensegade 5. th.

Tagaltan kan etableres som angivet i vedhæftede bilag 1 og i øvrigt i overensstemmelse med vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling vedr. farve og udformning m.v.

7.4. Odensegade 5. tv.

Der kan i stedet for den eksisterende altan etableres en altan svarende til den ved Odensegade 5.th.

BILAG 1:

Reviderede tegningsbilag omfattende en fuge mellem altan og facade