



Ejerforeningen Bavnehøj Park - Notat om ejerforeningens rettigheder og pligter i forbindelse med restejers etablering af ny tagetage.

Baggrund

I ejerforeningens vedtægter kapitel 4 gives "restejer" - ejeren af ejerlejlighed 155, 158, 209, 210, 216, 220, 223, 227, 233 og 242 - ret til at ansøge om kommunal byggetilladelse til udvidelse af bebyggelsen med en ny tagetage. Det er en betingelse, at alle ovennævnte ejerlejligheder ejes af samme ejer. Alle lejligheder er pr. 1. juni 2017 ejet af COBO VIII KOMMANDITAKTIESELSKAB Ejendomme.

I 2005/06 ansøgte daværende ejer kommunen om godkendelse til at etablere en ekstra etage på blokkene Bavnehøj Park nr. 1, 2, 17 – 34. Værløse Kommune vedtog "Lokalplan 74 for etageboligbebyggelsen Bavnehøj Park Syd". Lokalplanen stiller en række krav til byggeriet og er grundlæggende en gengivelse af daværende ejers byggeprojekt. Daværende ejer valgte ikke at gå videre med projektet, men lokalplan 74 og vedtægterne er tinglyst på alle lejligheder, hvilket betyder, at nuværende restejer kan genoptage sagen.

Nærværende notat søger at belyse ejerforeningens rettigheder og pligter forbundet hermed.

Ejerforeningens pligter

Helt grundlæggende skal ejerforeningen og alle øvrige medlemmerne respektere, at restejer bygger en ekstra etage på ejendommene. Det er dog væsentligt at fremhæve, at ejerforeningen og medlemmerne alene skal respektere et projekt i overensstemmelse med lokalplan 74.

I lokalplan 74 fremgår i korte hovedtræk, at

- udvidelsen skal have en hensigtsmæssig, harmonisk og arkitektonisk tilfredsstillende udformning med mindst mulige genevirkning for de eksisterende boliger,
- der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig + mindst 7 parkeringspladser til daginstitutionen,
- tagetagen ikke må udkrage mere end højst ½ meter over ydervægge på eksisterende ejendom,
- tagetagen må max forøge højden på den eksisterende ejendom med 4½ meter,
- søjler langs eksisterende ejendom må max være 25 x 25 cm.,



- der etableres skærmende plantebælte på mindst 3 meter ved vejadgang og parkeringspladser i det nordøstlige naboskel samt ved Nørreskovvang og Lerstedet.

Som ovenfor nævnt kan etablering af ny tagetage ske på Bavnehøj Park nr. 1, 2, 17 – 34. Det fremgår dog af vedtægternes § 4.2, at ejerforeningen og medlemmer skal respektere ny tagetage på blokkene Bavnehøj Park nr. 5-11, hvis det senere viser sig muligt at få kommunens godkendelse. Endelig fremgår det af § 4.3, at hvis der på noget tidspunkt er mulighed for at få kommunens godkendelse til *”yderligere boligbebyggelse i form af tilbygninger eller opførelse af en eller flere ny boliger på det nuværende matr.nr....”* skal ejerforeningen og medlemmerne ligeledes respektere det. Det vurderes dog, at de 2 sidstnævnte rettigheder er rent teoretiske - i særdeles retten jf. § 4.3, eftersom kommuneplanen i øvrigt stiller krav om, at eksisterende friarealer fastholdes som ubebyggede fællesarealer, og lokalplanen indeholder krav om etablering af parkeringspladser.

Alene antallet af parkeringspladser vil formentlig optage en del af ejerforeningens friarealer. I henhold til lokalplanen er der krav om 1 parkeringsplads pr. bolig, når tagetagen er etableret. I det oprindelige byggeprojekt fra 2005/06 var planen at etablere 39 boliger. Det betyder, at der samlet set skal være 198 parkeringspladser (152 eksisterende boliger + 39 nye boliger + 7 til daginstitutionen). Parkeringspladsernes placering er anført på lokalplanens bilag 1 (indsat nederst i notatet), dog er det ikke til at vurdere om antallet af pladser er tilstrækkeligt. Det bør undersøges nærmere, om det er muligt at etablere 198 parkeringspladser på ejendommen.

Ved etablering af flere boliger i ejerforeningen vil alle nuværende medlemmers fordelingstal ændre sig. Tælleren vil være den samme, men nævneren vil udvides i forhold til de nye boligers samlede antal m². Dette er der taget højde for i vedtægtens § 4.6-4.10.

Ejerforeningens rettigheder

Vedtægtens kapitel 4 er en sikring af restejerns mulighed for at etablere en ny tagetage. Når en vedtægt er tinglyst på ejendomme, er alle medlemmer de facto gjort bekendt med den og må respektere vedtægtens bestemmelser. § 4.11-12 giver ejerforeningen nogle rettigheder.

I § 4.11 beskrives ejerforeningens ret til at give *”rimelige anvisninger til iagttagelse under anlægsarbejdets udførelse. Endvidere skal alle vilkår i en eventuel kommunal byggetilladelse opfyldes. De pågældende berettigede er endvidere forpligtet til at tegne sædvanlig all-risk forsikring gældende i byggeperioden..., herunder for ansvar for eventuelle skader på den eksisterende ejendom”*.

I vedtægtens § 4.12 beskrives, at pulterrum til de nye tagboliger skal etableres i tagboligerne eller i de kælderrum, som restejern selv ejer. Herefter får Ejerforeningen overdraget ejerskabet af de pågældende ejerlejligheder (kælderrum), således arealet indgår i fællesarealerne.



Det kan diskuteres, hvad ”*rimelig anvisninger til iagttagelse under andelægsarbejdets udførelse*” indeholder. Hensigten med formuleringen har formentlig været, at give bestyrelsen mulighed for at sætte vilkår for arbejdstider, tidspunkter for brug af støjende værktøjet, rengøring af fællesarealer, placering af byggematerialer mv. Det vil sige ”ordensforskrifter” for byggeriet. Ydermere må det ligge i formuleringen, at bestyrelsen kan give byggetekniske anvisninger med det formål at beskytte foreningens eksisterende ejendomme og øvrige medlemmers lejligheder mod skader.

Bestyrelsens væsentligste roller er at sikre foreningens eksisterende ejendomme og øvrige medlemmers lejligheder mod skader herunder, at ejendommene statisk kan bære en ny tagetage samt ejendommenes installationer er tilstrækkeligt dimensioneret til at klare de nye tagboliger.

Restejer har pligt til at levere de oplysninger og beregninger, som er nødvendige for at kunne foretage disse vurderinger.

Under projekteringen af den nye tagetage samt anlægsarbejdets udførelse, bør foreningen antage teknisk rådgivning til, på ejerforeningens vegne, at kontrollere dette.

Ejerforeningen skal alene acceptere et projekt *i overensstemmelse med lokalplan 74*. Her er både beskrevet byggetekniske krav, som ejerforeningen kan få hjælp af en teknisk rådgiver til at sikre bliver overholdt. Lokalplanen beskriver dog også tagetagens design. Når vedtægtens ordlyd er så specifik, at projektet skal være *i overensstemmelse med lokalplan 74*, så skal et kommende projekt designmæssigt også være i overensstemmelse med lokalplan 74. Små justeringer må acceptere, mens større designændringer skal op på en generalforsamling og sættes til afstemning efter vedtægtens § 6.4 ”*hvor mindst ¾ af stemmerne er repræsenteret, og med mindst ¾ flertal*”. Årsagen er, at der vil være tale om en ændring af ejendommens arkitektur, som ikke er hjemlet i kapitel 4. Det skal konkret vurderes, om restejer har stemmeret på en sådan generalforsamling. Det kan diskuteres, om der er tale om inhabilitet og/eller majoritetsmisbrug. Det er dog ikke enkelt at besvare og skal også ses i lyset af, hvor væsentlige forandringerne er og dermed hensynet til øvrige medlemmer.

Jf. lokalplanen berøres ejendommenes eksisterende facader ved, at der etableres 25x25 cm. søljer samt et trappe-/elevatortårn ved gavlen. Det betyder, at ejerforeningen ikke skal tåle andre ændringer af ejendommens facader, som fx beklædning af facaden med glas.

Som ovenfor nævnt fremgår det af lokalplanen, at ”*ved anlæg af vejadgang og parkeringspladser langs lokalplanområdets nordøstlige naboskel, skal der etableres et skærmende plantebælte på mindst 3 meter. Bygherren pålægges at etablere afskærmende beplantning ved Nørreskovvang og 4 parceller på Lerstedet.*”



Plantebæltet-/afskærmningens design og hvilke typer beplantning, der skal anvendes, er ikke beskrevet. Da det er et krav i lokalplanen må ejerforeningen acceptere kravet om plantebælte og afskærmning. Modsat, når der ikke er angivet et specifikt design, plantetyper og form for afskærmning, må dette sættes til afstemning på en generalforsamling med simpelt flertal. Det vurderes ikke, at der er tale om en væsentlig forandring, som skal til afstemning med $\frac{3}{4}$ flertal, eftersom den væsentlige forandring allerede er hjulmet i lokalplanen. Her drejer det sig om, at medlemmerne har en interesse i, om der skal være blomster, bærbuske, hæk og lignende.

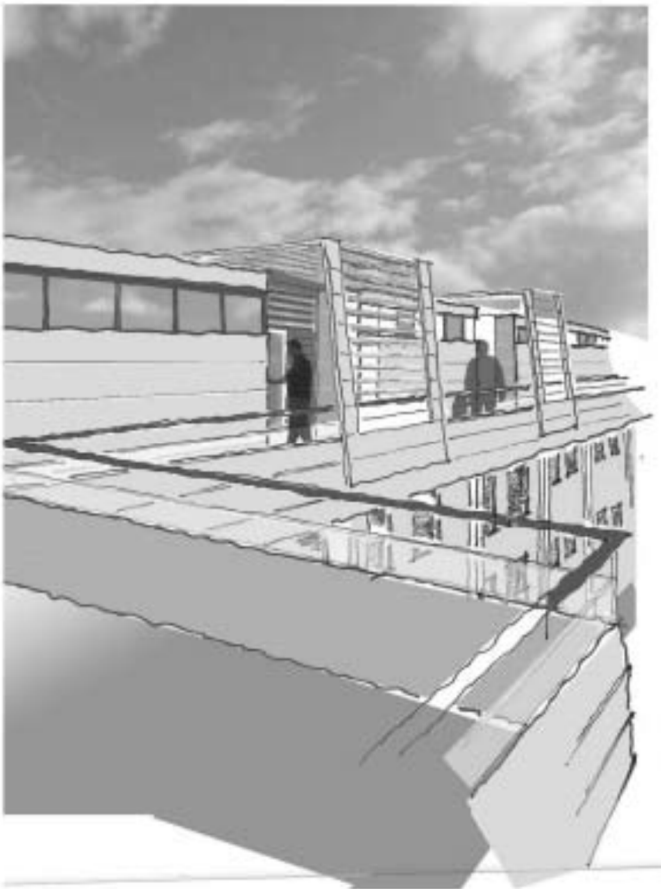
Såfremt parkeringspladser ikke kan placeres jf. kortet i lokalplanen – eller ikke giver et tilstrækkeligt antal parkeringspladser – er det også en generalforsamlingsbeslutning, hvor parkeringspladserne skal placeres. Grundlæggende skal der fremlægges en helhedsplan for fællesarealerne på en generalforsamling.

Ejerforeningen skal derfor respektere projektet, som er beskrevet i lokalplanen og vedtægternes kapitel 4, men som ovenfor anført vil der være en række forhold som bestyrelsen og generalforsamlingen skal ind over. Såfremt et tagboligprojekt bliver aktuelt, må det anbefales allerede fra start at gå i dialog med restejer om processen.

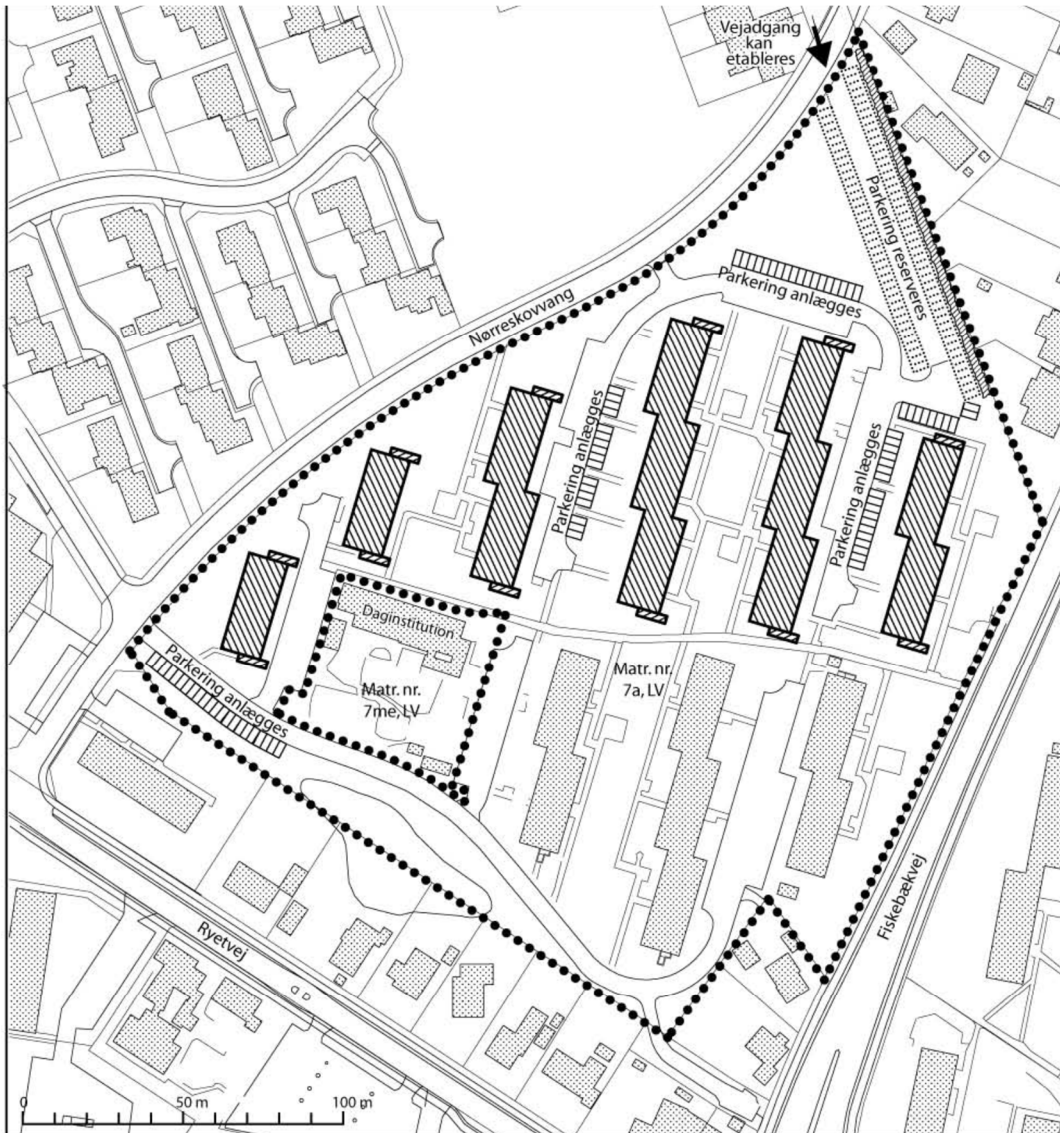
Kgs. Lyngby, den 26. juli 2017

Charlotte Olsen
Gruppenleder, jurist


Skitsetegninger fra Lokalplan 74:



Bilag 1 til Lokalplan 74:



Signaturforklaring

- Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse, som kan udvides med tagboliger
-  Byggeløst område for placering af trapper/elevatorer
-  Eksisterende bebyggelse
-  Principiel placering af nye parkeringspladser
-  Areal, reserveret til parkering
-  Beplantningsbælte ved anlæg af parkering og vej på reserveret areal.
-  Eventuel fremtidig vejadgang

VÆRLØSE KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 74
 BAVNEHØJ PARK, SYD
 KORTBILAG 1, MÅL 1:2000