

27. februar 2022

Opdatering af § 19 i vedtægterne.

Side 1 af 2

En **udskiftning af et gulvafløb** kan koste en formue, så derfor dette forslag.

Hermed forslag til udvidelse af **vægternes § 19**, så en overbo ligestilles med foreningens adgang til faldstammen ved **udskiftning af gulvafløb**:

"Overbo skal hos underbo have fri adgang til alle afgreningsrør fra faldstammer til gulvafløb, wc og evt. håndvaske (kammer), så vedligeholdelse/fornyelse kan foregå, uden først at skulle fjerne forskellige former for inddækninger (rørkasser, skabe, andre installationer eller udstyr mv.)".

Dette er aktuelt, når de gamle afgreningsrør og gulvafløb i badeværelset er utætte eller når gulvet skal repareres/udskiftes, da **ny lov** er trådt i kraft.

Vores ejendom er opført i 1932, som funktionærboliger og ikke som decideret ejerlejligheder. I 1978 blev ejendommen udstykket til ejerlejligheder og i den forbindelse blev vedtægterne og husreglerne udformet ud fra de daværende lovgivninger, for at give bedste fordragelighed mellem kommende lejlighedsejere. Dette skyldes specielt ejendommens forskellige installationer og tilgang til disse.

I min aktuelle sag henviser bestyrelsen til foreningens forretningsprincipper, men det ville underbo ikke acceptere, hvilket er forståeligt, da det ikke står i vedtægterne (ej heller nedskrevet på anden måde) - Bestyrelsen ville dog ikke gøre mere! Ej heller køre en sag mod min underbo, selvom det er bestyrelsen, der står for at fastsætte foreningens spillereglerne!

Efterfølgende blev vedlagte bilag "Opdatering af vedtægter, d. 19. juni 2021" så sendt til bestyrelsen. Bestyrelsen gav afslag på en opdatering af vedtægterne, da de mener, at der ikke var behov for dette!

Forslaget skyldes den **nye lov**, der kræver, at gulvafløbet skal udskiftes ved etablering af nyt badeværelsesgulv.

Hertil kommer også udskiftning af gulvafløbet og afgreningsrørene til hhv. gulvafløbet, WC, og evt. håndvask, når de i nær fremtid bliver utætte, da de i dag er tæt på 100 år!

De advokater jeg har talt med, siger alle, at en opdatering af vores vedtægter er nødvendige ellers vil en dommer følge de nye Normalvedtægter i Ejerlejlighedsloven.

Endelig skyldes forslaget også, at alle beboere bør have samme frie adgang til faldstammerne, som foreningen, hvor underbo skal fjerne inddækning/rørkasser/skabe mv. – **Denne ligestillede holdning støtter administrator!**

En vedtagelse vil fjerne uklarheden og ubehagelige nabokonflikter, og dermed skabe en fair og rimelig løsning for alle medlemmer, samt bevare et godt samvær i foreningen.

Mvh. Johnny Mortensen

TIL ALLE MEDLEMMER: Kontakt mig endelig, hvis du har et spørgsmål på

tlf. 51 80 10 24.

Relevante retssager ses på: www.homannlaw.dk

Til bestyrelsen

Vedr. Opdatering af vedtægterne i relation til inddækning af afløbssystemet fra badeværelset.

Jeg har nu været i dialog med en advokat og mit forsikringsselskab og konklusionen er, at det vil være billigst for mig, at acceptere underboens krav, om at betale for fjernelse og genopsætning af inddækningen af mit afløbssystem, hvilket primært skyldes den ikke klare tekst i vedtægterne! – dette selvom vi har et forretningsprincip i foreningen om, at underbo skal fjerne inddækningen.

Advokaten spurgte om jeg vil have ret eller have den billigste løsning ?

Prisen for at få ret vil ca. koste følgende:

- Prisen for advokatbistand ca. 30.000 – 50.000 kr. hertil domstolsprisen.
- Forsikringsselskabet godskriver kun en del af udgifterne, alt afhængig af forskellige forhold, som først kendes efter endelig dom.

Så bedste bud vil være en udgift på ca. 20.000 – 30.000 kr. for at få ret, som overbo ud fra forretningsprincippet!

En fjernelse og genopsætning af en inddækning kan koste mellem 10.000 – 70.000 kr. eller mere, hvis VVS installationer, andet udstyr og fliser skal genetableres.!

Så ud fra ovenstående bør vedtægterne snarest opdateres, så de passer til

1. de nye faglige tekniske krav til gulvafløb og dermed være entydige i relation til fjernelse af inddækninger af overbo's gulvafløb og afløbsrør til fælles faldstamme.
2. den nye og opdateret "Lov om ejerlejligheder".

Når ovenstående er på plads, så behøver beboerne ikke længere "kriges", om hvem der skal betale for fjernelse og genetablering af inddækninger (også kaldet rørkasser juridisk).

* Mange lejligheder vil i fremtiden stå over for en udskiftning af gamle gulvafløb i badeværelserne, da mange badeværelsesgulve står over for en tiltrængt renovering.

Så en stor appel til bestyrelsen er, at I til næste generalforsamling fremkommer med et oplæg til nye vedtægter, så en vedtagelsesproces kan påbegyndes.

Med venlig hilsen

Johnny Mortensen