

Appendix 6

VVS-politik for Ejerforeningen »Rahbekshus«

(udsendt til samtlige beboere med nyhedsbrev i december 1997)

Ejerforeningens forpligtelse

I følge vedtægternes §§21 og 22 er ejerforeningen forpligtet til at vedligeholde alle lodtregående føderør (koldt- og varmtvandsforbindelser) samt faldstammer under forudsætning af, at disse er lovlige og vedligeholdte. Ejerforeningen er tillige forpligtet til at sørge for, at etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner er i forsvarlig stand under forudsætning af, at etageadskillelserne er vedligeholdte, hvilket påhviler beboerne. Ejerforeningen skal ikke iværksætte arbejder som beskrevet ovenfor, før der foreligger ansøgning om byggetilladelse for dermed at sikre, at de fornødne (vådruks)regulativer overholdes, samt at ejeren har i sinde at søge om byggetilladelse.

Ejerforeningen er forpligtet til at sørge for, at varmeanlæg med tilhørende radiatorer (samt tekniske og sanitære installationer af enhver art, som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder) er i duelig stand. Termostater, ventiler og lignende skal dog vedligeholdes og udskiftes for ejerens egen regning.

Ejerne skal oplyse bestyrelsen om eventuelle skader opstået i badeværelser, også små skader (f. eks. rust ved afløb etc.) for at imødegå større skader og for at fastslå, om skaden er en forsikrings sag. I givet fald skal skaden straks anmeldes til ejerforeningens forsikrings selskab. Hvis ikke skaden straks anmeldes til forsikrings selskabet, vil ejerforeningens forsikring i mange tilfælde ikke dække. Oplysningen gemmes i ejerforeningens arkiv, så det at muligt at fastslå tidspunktet for henvendelsen, hvem der har henvendt sig, samt hvor skaden er opstået.

Hvis udgiften til en reparation påhviler ejerforeningen, betaler ejerforeningen. Udgiften kan f.eks. påhvile ejerforeningen, hvis der er tale om en skade som følge af misligholdelse af lodretgående rør eller andet, som foreningen er ansvarlig for. Skaden kan også være opstået som følge af andet arbejde, som ejerforeningen har iværksat, eller hvis skaden skyldes en fejlkonstruktion.

Ejerforeningen skal ikke betale for en skade, der skyldes udefrakommende faktorer som f.eks. rystelser som følge af tung trafik eller lignende. Ifølge ejerforeningens vedtægter §§ 22 og 23 er det kun foreningens forpligtelse at vedligeholde føderør. Dette indebærer, at foreningen ikke kan holdes ansvarlig for (indmurede) afløbsrør og lignende. Pengene vil i stedet søges inddrevet hos forsikrings selskabet.

Hvis det viser sig, at en given skade er ejerens fejl (f. eks. ulovlig gulvkonstruktion, som ikke opfylder gældende regulativer på *ombygningstidspunktet*) søger ejerforeningen pengene godtgjort hos ejeren. Hvis der i sådanne tilfælde er lagt fliser oven på terrazzo og fliserne eller terrazoen revner, påhviler det ejeren selv at udbedre skaden på fliserne.

Ejerforeningens autoriserede VVS-installatør skal med jævne mellemrum gennemgå samtlige lejligheder for eventuelle skader, defekte installationer, rustne afløb, dryppende vandhaner osv.

Ejernes vedligeholdelsespligt

Ifølge §26 i vedtægterne er ejerlejlighedsejeren forpligtet til at vedligeholde sin lejlighed. Denne vedligeholdelse omfatter – udover almindelig vedligeholdelse – også fornyelse af gulve, træværk, murværk samt elektriske og sanitære installationer.

Paragraf 26 indeholder tillige en bestemmelse om, at ejeren er pligtig til at indhente byggetilladelse, hvis det er påkrævet, samt at administrator skal have kopi af byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse samt en skitse efter endt arbejde. Administrator skal for fremtiden tilsende ejerforeningens bestyrelse en kopi af eventuelle byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser, så ejerforeningen til enhver tid har overblik over renoverede badeværelser samt disses stand og byggemetoder.

Badeværelse eller toilet skal opfylde de til enhver tid gældende regulativer og regler, og det er ejerens pligt at afdække og følge disse regulativer samt at kontrollere, at badeværelset opfylder gældende regler. Det er desuden ejerens pligt at undersøge, hvornår der er tale om en byggesag, og hvorvidt en ombygning kræver byggetilladelse. Ejerforeningens bestyrelse kan være behjælpelig med at oplyse, hvor de fornødne byggetilladelser skal indhentes.

Hvis der støbes nyt badeværelsesgulv, skal der nedlægges gummimembran, som anført i vådrumsregulativet. Endvidere skal afløbsskål til faldstamme udskiftes, hvis den er gennemtæret eller trænger til udskiftning. Hvis ejeren vælger at lægge varme i gulvet, må der kun installeres el-varme, som tilsluttes den enkelte lejligheds el-måler. Der må ikke lægges kobberrør gulvet, hverken som føderør eller som gulvvarme for dels at undgå gennemtæring og for at undgå, at gulvvarmen ikke tilsluttes ejerforeningens fælles varmesystem.

Hvis ejerne ikke har indhentet tilladelse, og et badeværelse eller køkken ikke er udført korrekt, kan ejerforeningen inddrive penge til betaling af en reparation som følge af en skade hos ejeren eller den tidligere ejer, såfremt skaden berører eller beskadiger ejerforeningens fælles bestanddele.

Hvis en ejerlejlighedsejer påtænker at ombygge badeværelse – herunder at udskifte lodretgående føderør og faldstammer – dækker ejerforeningen udgiften hertil for at undgå, at en større reparation skal igangsættes, efter det nye badeværelse står færdigt og et rør springer læk. På den måde udskiftes efterhånden alle føderør i ejendommen, uden at nogen har været ulejliget unødigt. Rørene udskiftes dog kun, hvis det er nødvendigt som følge af f.eks. gennemtæringer. Bestyrelsen og blikkenslageren skal besigtige rørene inden en eventuel udskiftning. Udskiftning af afløbsskåle og afløbsrør fra f.eks. håndvask eller brusekabine er for ejerens egen regning. Faldstammens grenrør – der er en integreret del af faldstammen – er ejerforeningens ansvar. I tvivlspørgsmål bør man kontakte bestyrelsen.

Hvis en ejer opdager en skade, hvor reparationsudgifterne eventuelt skal inddrives hos forsikringsselskabet, er det vigtigt, at bestyrelsen orienteres, så skaden kan anmeldes. Beboeren bør i princippet ikke foretage sig noget, før der har været en taksator for at bese skaden og fastslå omfanget. Det gælder dog ikke, hvis situationen kræver hurtig indgriben.

Det er tilladt for ejerne at anvende andre VVS-installatører, end den VVS-installatør ejerforeningen normalt bruger, hvis ombygningen eller reparationen kun berører den enkelte lejlighed. Hvis reparationen eller ombygningen berører ejendommens fælles bestanddele, skal reparationen dog foretages af ejerforeningens VVS-installatør.