

Bestyrelsen foreslår, at

A. den nuværende § 11, stk. 1, der lyder således:

”Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, herunder også zinkbeklædning og sålbænke på 5. sal, foretages af ejerforeningen, dog således at både den udvendige og indvendige vedligeholdelse og fornyelse af alle udvendige vinduer og døre i den enkelte lejlighed påhviler ejeren af denne. **Vedligeholdelse af den tilhørende fuge omkring vinduerne er ligeledes den enkelte ejers ansvar, således at døre og vinduer samt fuge til enhver tid er tætte.** Ejer er ansvarlig for evt. følgeskader, som skyldes manglende vedligeholdelse/udskiftning af førnævnte – se også § 12. Før udskiftning eller maling af vinduer og altandøre finder sted, skal bestyrelsens godkendelse foreligge.”

ændres, så § 11, stk. 1 fremover får følgende formulering:

”Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, herunder også zinkbeklædning og sålbænke på 5. sal, foretages af ejerforeningen, dog således at både den udvendige og indvendige vedligeholdelse og fornyelse af alle udvendige vinduer og døre i den enkelte lejlighed påhviler ejeren af denne. Ejer er ansvarlig for evt. følgeskader, som skyldes manglende vedligeholdelse/udskiftning af førnævnte – se også § 12. Før udskiftning eller maling af vinduer og altandøre finder sted, skal bestyrelsens godkendelse foreligge.”

B. § 3.a vedr. digital kommunikation aflyses.

Paragraffen udgår således af vedtægten.

Til et følgeskriv / motivation for forslagene:

- A. Foreningen vedtog i 2020 en ændring af vedtægten, der bl.a. betød, at vedligeholdelsespligten for fugen omkring vinduerne blev pålagt ejerne i stedet for ejerforeningen. Bestyrelsen fik teknisk rådgivning omkring vedtægtsændringen, men administrator fik ikke tilsvarende lavet en juridisk vurdering af vedtægtsændringen. Det har siden vist sig, at tilføjelsen af denne vedligeholdelsespligt til ejerne var en udvidelse af ejernes vedligeholdelsespligt. Vedtagelsen ville derfor have krævet eenstemmighed / samtykke fra alle ejere, hvilket imidlertid ikke var tilfældet. Da bestyrelsen ikke kan se, at der vil kunne opnås eenstemmighed omkring ændringen, foreslår den i stedet, at vedtægtsbestemmelsen omkring fugerne slettes fra § 11, stk. 1.

Bestyrelsen er ikke bekendt med, at der siden vedtagelsen i 2020 har været sager, hvor ejere har afholdt udgift til vedligeholdelse af fugerne som beskrevet i § 11, stk. 1. Såfremt dette alligevel har været tilfældet, bedes ejere kontakte bestyrelsen med dokumentation herfor, idet foreningen vil være forpligtet til at godtgøre ejeren dette beløb.

- B. Foreningen vedtog i 2017 en tilføjelse til vedtægten omkring digital kommunikation, § 3.a. Vedtægtsændringer skal tinglyses for at være gyldige over for nye ejere i foreningen, men dette er imidlertid ikke sket i forhold til bestemmelsen om digital kommunikation. Hvis man i foreningen ville fastholde bestemmelsen også over for nye ejere, ville der altså skulle bruges penge på at få den tinglyst.

Der er siden vedtagelsen af paragraffen i 2017 imidlertid udstedt en ny Normalvedtægt for ejerforeninger af ministeriet. I Normalvedtægten findes en bestemmelse omkring digital kommunikation, dennes § 17. Normalvedtægten finder udfyldende anvendelse på ejerforeningers vedtægter. Det betyder, at hvis der er forhold, der ikke er beskrevet i foreningens vedtægt, finder normalvedtægten under visse betingelser anvendelse vedr. disse forhold. Dette er tilfældet omkring digital kommunikation.

Bestyrelsen foreslår derfor også, at denne bestemmelse (§ 3.a) udgår, så der ikke skal bruges penge på at tinglyse en bestemmelse, der automatisk vil finde anvendelse via Normalvedtægten.