

VIGTIG INFORMATION TIL EJERNE I ALADDIN

Christianshavn den 28. oktober 2016

Over det sidste års tid er mængden af skader på ejendommen steget. Det er især lejligheder med lejere, hvor skaderne sker. Derfor er det vigtigt, at du som ejer gør din lejer opmærksom på reglerne omkring almindeligt vedligehold, oprydning på trapper m.m.

Vi oplever samtidig manglende kendskab til, hvem der har ansvar for hvad, når det gælder almindelige vedligehold i og uden for lejlighederne. Derfor får du denne information som ejer i Aladdin.

Flugtveje og sikker passage på vores trapper og i kældrene

Det er ikke tilladt at have genstande og affald stående på fællesarealer. Du er som ejer i ejerforeningen ansvarlig for, at de flugtveje, der er ud for din lejlighed er helt ryddede for genstande og affald. Dette er beskrevet i vores husorden, som findes på vores hjemmeside <ejerforeningen.net>.

Bagtrapper og fortrapper er flugtveje, og de skal holdes helt fri for genstande, da selv små genstande kan udgøre en risiko for beboerne i tilfælde af røgfyldt trappe eller i værste tilfælde brand. I det daglige handler det ganske enkelt om hensynet til naboerne i opgangen. Folk med indkøbsposer eller et barn på armen skal kunne komme uhindret op og ned, og lugtgener fra fyldte affaldsposer, der sættes på trapperne.

Alle trapper og fællesarealer skal være ryddet senest fredag den 4. november 2016 kl. 08.00

Herefter vil efterladte genstande blive fjernet af ejerforeningens medarbejdere, og der pålægges et gebyr på kr. 250,- i henhold til vores husorden.

Genstande vil blive hensat i vores storskraldområde og ejerforeningen påtager sig intet ansvar for de fjernede genstande. Hvis der står genstande på din del af repos eller hænger genstande på ydersiden af din dør, vil de blive fjernet, og du vil modtage en opkrævning sammen med næste betaling af fællesudgifter. Vi tager ikke stilling til ejerskabet af genstande, eller hvem der har anbragt dem. Det er dit ansvar.

Ligeså vil alle genstande hensat i gangarealerne og fællesområderne i kældrene blive flyttet til storskraldsområdet efter den 4. november 2016 kl. 08.00.

Hvis du føler dig generet af genstande på trapper eller i kældrene, kan du også skrive til ejerforeningen via vores hjemmeside. Det skal først og fremmest være sikkert og rart at bo i Aladdin.

Renovering af din lejlighed

Ejendomskontoret skal kontaktes, når du ønsker at renovere din lejlighed på en måde, hvor det involverer tilslutninger som el, vand-, varme- eller gasrør eller fælles bestanddele i bygningskonstruktionen, eksempelvis under dit gulv eller over dit loft.

Dette har to formål:

- Ejerforeningen skal have mulighed for at udskifte/renovere dele af den fælles installation, der findes i lejligheden. Det kan f.eks. være et forsyningsrør eller en faldstamme.
- Ejerforeningen skal også tilse, at arbejdet opfylder reglerne, så vores fælles ejendom ikke lider skade, og så naboerne ikke efterfølgende får en vandskade. Vi har mange kedelige eksempler på, at en renovering har afstedkommet en vandskade, og det har store omkostninger for både ejeren, ejerforeningen og ofte for de underliggende lejligheder.

Selv om kommunen ikke kræver en byggetilladelse, skal en ombygning overholde bygningsreglementet, når du renovere. Vores ejendomsinspektør kan hjælpe dig med informationer om installationer og retningslinjer i øvrigt. Ved større ombygninger kan inspektøren skabe kontakt til vores byggesagkyndige ingeniør, der har stor erfaring med ombygninger i Aladdin.

Du skal også være opmærksom på, at skader, der opstår som følge af forkert udført arbejde, ikke er omfattet af forsikringer. I forbindelse med salg, skal sælger oplyse, om en renovering er udført efter bygningsreglementet.

Vedligehold af afløb og faldstammer

Som ejer er du ansvarlig for at tilse, at dine installationer virker som de skal. Vi har mange eksempler på, at afløb ikke er vedligeholdt, og at det har forårsaget meget store skader til stor ulempe for især underboen. For nylig har vi måttet udskifte en stor del af bjælkelaget i et etagedæk pga. en omfattende rådskade, der var opstået, fordi der gennem meget lang tid har været en utæthed under en køkkenvask. Det kostede ejerforeningen omkring 25.000 kr. at udbedre foruden ejers andel.

Vi har desværre også mange skader som følge af tilstoppede afløb i badeværelser. Når afløbet stopper til, stiger vandet op og kan trænge ud i etagedækket og forårsage en råd- eller svampeskade. Manglende vedligeholdelse af afløb eller forkert udført afløb, er normalt ikke dækket af forsikringen, og det er typisk skadevolder, der må bære hele ansvaret.

Det samme gælder stoppede faldstammer. Det første stykke af faldstammen ud til den lodrette del, er ejers ansvar. Sker der en skade på en faldstamme, er vi nu meget opmærksomme på at få målt, hvor den er stoppet til, så omkostningen kan placeres, hos den der bærer ansvaret. Senest har vi haft eksempler på glasstykker og tøj, der er forsøgt skyllet ud og som har stoppet faldstammen så naboers toiletter er løbet over. Ejerforeningen har haft udgifter til udbedringer på omkring 15.000 kr. foruden ejers egen andel.

Hvem har ansvaret for hvad

Det er meget enkelt. Når en installation bruges af flere, er den fælles. Når det kun er en lejlighed, der bruger installationen, er det den pågældende ejer, der har ansvaret og hermed tilsyns- og vedligeholdelses pligt.

Selvom du udlejer din lejlighed, er det stadig dit ansvar at sikre, at installationerne fungerer. Husk at gøre din lejer opmærksom på dette og sikre en regelmæssig inspektion.

Et enkelt og synligt eksempel er varmerør til radiatorerne. De lodrette stigrør er fælles, og de vandrette rør ud til radiatorerne, inklusiv radiatorerne, er ejers ansvar. Hvis din radiator ikke varmer, selvom der er varme på stigrørene, er det dit ansvar, og du kan evt. kontakte et VVS firma.

Ejendomskontoret er en service for ejerne.

Vi registrerer ikke lejerne i Aladdin, og vi servicerer derfor ikke lejerne på vores ejendomskontoret. Lejerne skal altid henvende sig til deres udlejer, hvis der er problemer. Udlejer kan så afgøre, hvad der skal ske i den enkelte situation og eventuelt selv henvende sig til ejendomskontoret.

Vi skal indtrængende opfordre til, at alle udlejere oplyser dette til deres lejere.

Vores medarbejdere oplever ofte, at lejere henvender sig fordi, de har fået oplyst, at de blot kan møde op på ejendomskontoret, hvis der er problemer i lejligheden. Dette er ikke korrekt. Ejendomskontoret er en service for ejerne af lejlighederne i Aladdin – ikke lejerne. Men ansvaret for tilsyn og vedligeholdelse af afløb og andre installationer i lejligheden er altid ejers eget.

Med venlig hilsen Bestyrelsen for ejerforeningen Aladdin