

10. juni 2020

Skillepunktet mellem ejerens ansvar og ejerforeningens ansvar

Beskrivelsen præciserer skillepunktet mellem ejers ejendom og den fælles ejendom, samt skillepunktet mellem forsyningsselskaber og dig som ejer/kunde.

Udgangspunktet til denne beskrivelse er det gamle skrift "ejers ansvar og pligter" samt vores vedtægter - vi har også set i normalvedtægterne under ejerlejlighedsloven. Vores administrator og advokat har også tjekket beskrivelsen.

Den overordnede ansvarsfordeling:

Ejerforeningens ansvar er klimaskærmen: facader – tag – vinduer, samt alle fællesarealer og fælles installationer og - bygningsdele herunder etagedæk.

Ejers ansvar er alle de bygningsdele og installationer i lejligheden, der ikke deles med andre ejere og som ikke er en del af klimaskærmen.

Præcisering og eksempler:

- Vinduer:** Ejerforeningen skal vedligeholde den udvendige side af vinduerne og farven skal være ens for alle vinduerne. Dette gælder også for Velux vinduer (skråvindue i taget) og Velux døre (altandøre på nogle 5. salsaltaner) Alle overflader der kan blive våde af regn skal vedligeholdes af ejerforeningen. Diverse beslag og lukkemekanismer på vinduerne, der kun betjenes af ejeren, er ejers ansvar. Den udvendige rengøring skal foretages af ejerne.
- Altandøre:** For altandøre gælder samme skilleflade – altandøren er købt af ejeren af altanen sammen med altanen og generalforsamlingen godkendte sammen med godkendelsen af altanerne, at den udvendige vedligeholdelse overtages af ejerforeningen. Skillefladen er som ved vinduer.
- Fortrappe- og bagtrappedøre:** Den udvendige side af dør og gerigter er ejerforeningens ansvar – dørene skal fremstå ens på den udvendige side også håndtag og låsecylinder. Ejers ansvar er den indvendige side af døren og -gerigter – diverse beslag – låse og håndtag er ejers ansvar –Der må ikke monteres noget på døren og der må ikke bores hul i døren – dette er fordi døren i så fald mister sin typegodkendelse som en branddør og denne typegodkendelse er en forudsætning i vores byggetilladelse. Den udvendige rengøring af dørene skal foretages af ejerne selv. Ejerne er pligtige til at indmelde behov for vedligeholdelse til ejendomskontoret og ejerforeningen skal medtage nødvendig udvendige vedligeholdelse i den årlige vedligeholdelsesplan. De nye bagtrappedøre er omfattet af garanti og der vil blive udført et 1. års eftersyn næste år, derfor kan fejl på den nye bagtrappedør indmeldes til ejendomskontoret indtil 1. års eftersynet.
- Skillepunktet for altaner:** Ejerforeningens ansvar er udelukkende facaden – samt døre og vinduer som beskrevet under døre og vinduer. Ejers ansvar er al vedligeholdelse og rengøring af altanen. Ejeren skal sikre sig, at altanen ikke forvolder skader på andres ejendom herunder fællesejendom. Altanens afvandingsystem skal jævnligt rengøres, så vandes ledes væk fra facaden. Ophobning af blade mm. under altangulvet, kan forårsage fugtskader på facaden og i underboens lejligheder. Manglende vedligeholdelse er aldrig forsikringsdækket – pludselige hændelser i forhold til altanen er forsikringsdækket gennem ejerforeningens fælles bygningsansvarsforsikring. Facaden er fælles ejendom og en del af klimaskærmen, der må ikke bores huller i facaden og der må ikke males på facaden. Ved eventuelle problemer eller behov for vedligeholdelse skal der tages kontakt til serviceafdelingerne hos MinAltan for gårdaltaner og Altan.DK for gadealtaner.

5. På 5. salsaltaner har ejerforeningen ansvaret for taget – zinkinddækningen under altangulvet og facaden – på 5. salen er det særlig vigtigt, at altanens vandafledningen holdes rengjort, så vand ikke trænger ind i bygningen – det betyder at området under altangulvet skal holdes rent, så afledningen af vandet ikke hindres og dermed kan trænge ind i murværket. Der må ikke monteres/bores huller i tag facade eller zinkinddækning. Skader eller påtrængende vedligeholdelse skal straks meldes til ejendomskontoret.
6. **Vand – varme og afløbs installationer:** Ejerforeningens ansvar er leverancen af varmt og koldt vand samt varme til radiatorer. Leverancen foretages gennem en fælles rørføring og en ejerejet rørføring. Skillepunktet er, hvor forsyningen ikke er fælles med andre ejere. Det vil typisk være ved det lodrette stigrør, men kan også i få tilfælde være et andet sted – f.eks. i et badeværelse hvor vandrørene går gennem væggen til naboens badeværelse. I disse tilfælde skal der altid tages kontakt til ejendomskontoret – ved ændringer eller hvis der er problemer eller utætheder. Det er ikke tilladt at fræse rør ind i vægge, nogle af disse ”koks vægge” mellem lejlighedernes vægge er så tynde at naboens del af væggen ødelægges. For afløb er skillepunktet ligeledes ved den lodrette faldstamme, alle afløbsinstallationer inkl. gulvafløb er ejers eget ansvar og ejer er forpligtiget til at vedligeholde disse installationer, så de ikke forårsager vandskade. Hvis disse rør eller afløb er ”skjult”, selv om dette ikke er tilladt, skal ejeren betale forsikringens selvrisiko, hvis der opstår en forsikringsdækket skade. En skjult rørinstallation er ejers ansvar og ejer skal fritlægge installationen i forbindelse med fejlsøgning eller nødvendig vedligeholdelse - omkostninger ved fjernelse og reetablering betales af ejeren. Alle radiatorer og termostater er ejers ansvar. Ejer skal straks melde fejl og utætheder på alle former for rør og afløbs installationer inde i lejligheden, fejl skal meldes til ejendomskontoret og helst på e-mail med oplysning om sted og kontaklinformationer.
7. **EL- installationer:** Ejerforeningen har kun ansvaret for elinstallationer i forbindelse med fællesarealerne – skillepunktet mellem el-leverandøren og ejeren er nederst i hovedtrappen og kablet mellem dette skillepunkt og lejligheden er også ejers ansvar. Kabler skal føres i den fælles rørføringskanal mellem entredørene på hovedtrappen. Ejeren er ansvarlig for at alle elinstallationer i lejligheden overholder myndighedernes krav – herunder ændringer i installationen.
8. **Gas installationer:** Skillepunktet her er gasmåleren, som er monteret af gasleverandøren og alle gasinstallationer efter måleren er ejers ansvar. Installationer før gasmåleren er gasleverandørens ansvar. Alle ændringer skal aftales med gasleverandøren og skal udføres af autoriseret personale.
9. **Ventilation:** I langt de fleste lejligheder er der en ventilationskanal i badeværelset og i køkkenet – denne kanal går op til taget hvor der er en fælles ventilationshætte for alle ventilationskanaler. Det er ikke tilladt at montere mekanisk udsugning på ventilationskanalerne, da luften herved kan føres ind i andres lejligheder. Det er ikke tilladt at montere en ventilationskanal ud gennem facaden og det er heller ikke tilladt at føre en mekanisk installation ud gennem et vindue. Siden ca. 2005 har myndighederne ikke tilladt en ventilation ud gennem facaden. Har lejligheden en ventilationsinstallation ført ud gennem facaden, er det vigtigt at du har en kopi af byggetilladelsen – den kan fås hos TMF i Njalsgade.
10. **Særligt for 5. salslejlighederne:** 5. salslejlighederne er indrettet engang i 60'erne og deres ventilationskanaler er ikke fælles med andres ventilationskanaler og de føres op gennem taget, derfor er det tilladt at montere en mekanisk ventilation på disse kanaler.