Christianshavn, den 13. oktober 2021

Opdateret august 2023

**Vigtig information om kælderrum og bagtrapperum**

Denne information handler om følgende – Registrering af kælderrum og bagtrapperum – forsikringsforhold hvis ting beskadiges i et kælderrum – Ventilation og fugt i kældrene – Adgang til installationer i et kælderrum – Regler for brug af opbevaringsrum – Egne installationer i et opbevaringsrum, venteliste for ekstra kælderrum.

**Registrering af kælderrum:**

**Alle opbevaringsrum er registreret i vores ejerregister.** Det er kun det der er registreret i ejerregistret der gælder, alle indbyrdes aftaler, skal skriftligt meddeles til ejendomskontoret hvorefter ejerregistret bliver opdateret. Registreringen bliver også opdateret i forbindelse med salg, ekstra kælderrum kan ikke overdrages til en ny ejer.

**Reglen er** at en ejer har ret til et opbevaringsrum – enten et bagtrapperum eller et kælderrum. Bagtrapperummene er attraktive da de typisk ligger tæt på lejligheden. Man kan leje et ekstra kælderrum for kr. 75,- pr. måned hvis vi har ledige rum.

**Venteliste til et ekstra kælderrum.** Der er vedtaget en proces og en venteliste til ekstra kælderrum, så alle har en lige mulighed for at leje et ekstra kælderrum. Du kan finde processen enten i ProBo eller på hjemmesiden <ejerforeningen.net>.

**Hvordan sikrer jeg mig at mit opbevaringsrum er korrekt registreret?** – Som ny i Aladdin kan du kontakte ejendomskontoret på E-mail: <post@ejerforeningen.net> og få oplyst hvilket opbevaringsrum der er registreret på din lejlighed. Uanset hvad der ligger af aftaler mellem ejerne, så er det altid det der er registreret i ejerregistret, der er gældende.

**Forsikringsforhold for genstande i et opbevaringsrum** – Det er altid beboerens egen indboforsikring, der skal dække for genstande der eventuelt beskadiges i et kælderrum. Ejerforeningen har en bygningskaskoforsikring og den dækker ikke for ”løsøre” – Ejerforeningen kan ikke drages til ansvar for skader der opstår i forbindelse med opbevaring af genstande i et kælderrum. Se punktet ”Regler for brug af kælderrum” hvor de forhold som du skal være opmærksom på, er beskrevet.

**Ventilation og fugt i opbevaringsrum** – Kældrene er ventileret gennem ”Naturlige ventilation” det betyder, at der mod gården er ventilationsåbninger og der er også ventilationsåbninger ud mod gaden, enten gennem en ”Svanehals” eller ved en ventilationsrist i soklen. Herved opstår ”gennemtræk” som kaldes naturlig ventilation. Det er vigtigt at der, især om sommeren, ikke tilføres varm luft ind i kældrene. Den varme luft vil kondensere på de kolde kældervægge og skabe et fugtigt miljø. For at sikre den nødvendige ventilation er det vigtigt at et kælderrum ikke proppes helt op med genstande, så ventilationen hindres. Det er også vigtigt, at der er god afstand (20 cm.) mellem den udvendige kældervæg og genstande, så fugt på muren kan ventileres væk. Der skal også skabes mulighed for ventilering af gulvet, derfor skal genstande hæves fra gulvet med noget der ikke er organisk materiale. Grundvandet ligger kun ca. 20 cm. under gulvet og derfor kan der være risiko for at gulvet visse steder bliver fugtigt. For at undgå svampeangreb, må man ikke have organisk materiale der berører gulvet eller ydermuren. Ventilation af et bagtrapperum – her skal man også være opmærksom på, at der er afstand til ydermuren så der kan ventileres. Derfor må et bagtrapperum ikke proppes helt til, der skal være plads til ventilation. I et bagtrapperum er ydervæggene kolde om vinteren og her er det vigtigt at der ikke kommer varm luft ind i bagtrapperum om vinteren, varm luft og kolde vægge skaber kondens/fugt – svampespore har brug for fugt for at gro og der vil være en risiko for at skimmelsvamp mm. kan brede sig i et bagtrapperum. Hvis vinduerne bruges til at ventilere et bagtrapperum, skal du sikre dig at der ikke sker en vandskade som følge af kraftigt regnvejr og et åbent vindue. Derfor skal brugeren af et bagtrapperum være opmærksomme på at få lukket vinduerne, hvis der er risiko for regn. Hvis der opstår en vandskade som følge af et åbent vindue, vil skadevolderen være den der har ladet vinduet stå åbent. Generelt er det en god ide at holde vinduerne lukket året rundt.

**Adgang til installationer i et kælderrum** – Ejendommen er fra 1901 og der har været utallige ændringer gennem tiden. Der er forskellige installationer i nogle kælderrum, det vil typisk være en ventil der kan lukke for en vand eller varmeforsyning. Det er vigtigt at ejendommens medarbejdere kan få adgang til disse installationer, hvis der skal lukkes for vand eller varme. Behovet kan opstå både akut og gennem planlagte opgaver. Derfor er det et krav, at ejendommens medarbejdere kan få adgang til kælderrum med installationer uden varsel. Vi vil opsætte et skilt på kælderdøren med information om ventilen/installationen. Har du et kælderrum med installationer, vil du få en information om dette, denne information er også et samtykke som du aktivt skal framelde dig og dermed skal du også fraflytte dit kælderrum. På ventelisten vil du få prioritet i forhold til det antal rum du har. Et kælderrum med installationer forsynes med en hængelås fra ejerforeningen og der udleveres 2 nøgler til låsen, Ejerforeningen har en hovednøgler, som kun bruges i forbindelse med akutte og nødvendige opgaver, på de fælles installationer i kælderrummet.

**Regler for brug af opbevaringsrum** –Ejendommen er en ældre bygning og den er bygget efter datidens regler og erfaringer – Bygningen står på egetræspæle som er banket ned i dyndet, disse pæle skal stå under vand for ikke at rådne. Ovenpå pælene er der bygget en sokkel af mursten, det kaldes et grundmuret hus. Mursten suger fugt op og frigiver fugten igen over gulvet/overfladen, for at lette fugten i at trænge ud af muren, har vi fræset det yderstepudslag af op til ca. 120 cm over gulvniveau. Der er dræn under gulvet og disse dræn er blevet renoveret for omkring 6 år siden. Dræn og rensebrønde bliver efterset og skyllet hvert andet år. Der kan ofte ses et hvidt saltudtræk på væggene, dette skyldes at grundvandet her på Christianshavn indeholder salt. Når vandet tørrer ud, krystalliserer saltet og derfor vil noget puds altid løsne sig fordi saltkrystallerne presser pudset af. Vi fejer saltet af en gang om året, salt tiltrækker fugt og derfor kan det blive svært at få en saltholdig væg helt tør. Man kan altså ikke forvente en helt tør kælder og det skal der tages hensyn til, når man opbevarer genstande i kælderen. Når der er murværk – organisk materiale og fugt er der en øget risiko for svampedannelse og det kan have meget alvorlige følger for ejendommen og de omkringboende. Derfor er der følgende regler som **skal** overholdes:

* Organisk materiale såsom træ – pap og tilsvarende der kan opsuge fugt må ikke komme i berøring med gulv og murværk, der skal være en afstand på 15 – 20 cm. mellem genstande af organiske materiale og gulv eller murværk.
* Der må ikke fyldes så mange genstande ind i et kælderrum at den naturlige ventilation hindres eller mindskes.
* Man skal overdække sine genstande med et vandtæt ikke organisk materiale, fordi der kan være en risiko for at der drysser støv ned og at der vil dryppe kondensvand fra et koldtvandsrør.
* Man må under ingen omstændigheder lægge en træpalle ud på gulvet for at hæve genstandene fra gulvet – Dette er højrisiko for svampedannelse.
* Vi anbefaler at man opbevarer sine genstande i plastkasser med låg eller på stålreoler der er afdækket med plast. Har men en stol eller et bord som kun kan stå på gulvet, kan man skære toppen af en ½ liters plast vandflaske og sætte benene i hver sin ”flaske”.

**Overtrædelser af disse regler** kan medføre et påbud om at få bragt forholdende i overensstemmelse med reglerne. Hvis dette ikke efterkommes, vil vi indstille til bestyrelsen at kælderrummet opsiges, da måden det bruges på giver en øget risiko for skader på ejendommen.

**Egne installationer i opbevaringsrum** – Det er ikke tilladt at have egne el-installationer i et kælderrum, dette er begrundet i forskellige forhold som – sikkerhed – indeklimaforhold og støjgener.

**Bagtrapperum installation af vaskemaskine/tørretumbler** – Det har tidligere været tilladt at installere en vaskemaskine i et bagtrapperum, forudsat at faldstammen var intakt og tilladelsen gælder kun så længe faldstammen virker. Faldstammerne i bagtrapperummene blev taget ud af drift, da der blev installeret badeværelser i lejlighederne og mange af disse faldstammer er i en dårlig forfatning. Dette medfører en risiko for en vandskade i bagtrapperummene. Indeklimaet på bagtrapperne er ændret i forbindelse med at der er monteret tætte branddøre ind til lejlighederne på bagtrapperne. Nu er døren tæt og derfor bliver vinterklimaet på bagtrapperne koldere. Hvis der tilføres varme og fugtighed fra vaskemaskiner vil der opstå kondens på bagtrapperne og en øget risiko for skimmelsvamp. Bagtrapperne er for nylig blevet sat i stand og bestyrelsen ønsker ikke flere individuelle installationer på bagtrapperne. Bestyrelsen har besluttet at tillade installation af en vaskemaskine i bagtrapperum i stueetagen af følgende grunde: – vandskade risikoen er begrænset og de individuelle installationer kan foretages i kælderen. Det er et krav at der skal installeres en ikke mekanisk ventilation i vinduet i et bagtrapperum hvor der er en vaskemaskine og at døren til bagtrapperummet skal være tæt. Det er ikke tilladt at installere en tørretumbler i et bagtrapperum.

*Bestyrelsen E/F Aladdin*