

Pligter som EJER af en lejlighed i E/F Bryggervangen 12-16 m. fl.



Indledning

Bestyrelsen oplever gang på gang, at nye som gamle ejere bliver overrasket over, hvilke vedligeholdelsesopgaver, der påhviler dem som ejere. Ejerforeningen er overordnet set til for at koordinere vedligeholdelse af ejendommens fællesarealer (dvs. arealer, hvor det vil være omsonst, hvis den enkelte ejer skulle varetage – ex. trappevask af 8 trappetrin i opgangen eller feje i gården/gaden én gang om måneden). På samme måde vil det heller ikke give mening, hvis ejerforeningen skal sørge for vedligeholdelse af installationer ex. afløb eller varme i de enkelte lejligheder.

Bestyrelsen må ofte diskutere langt og længe med ejere om, hvorvidt de var vidende om, at vedligeholdelsespligten påhvilede dem eller ej. Nogle vil mene, at det er sund fornuft, men for at udrydde alt tvivl, har bestyrelsen udarbejdet en liste over nogle af de meste diskuterede emner.

Der indledes med en generel regel for, hvornår vedligeholdelsespligten påhviler ejeren. Dernæst kommer en liste over vedligeholdelsesopgaver, der altid påhviler ejeren at udføre efter behov. Det sidste afsnit er særlige pligter, der påhviler beboeren af lejligheden for at sikre bedst muligt naboskab i ejendommen, og at vi alle sammen hjælper hinanden med at minimere vores omkostninger til ex. vicevært og administration.

Ejerens forpligtelser

Generelt skal man som ejer af en lejlighed i E/F Bryggervangen forestå vedligeholdelsen af egne installationer, der er sluttet til fællesinstallationerne. Man kan groft karakterisere ejerens pligter som alt hvad der kun vedrører en enkelt ejer. Det er ejerens eget ansvar at vedligeholde eksempelvis vandrette rør, afløb, radiator osv. Det er også en pligt at holde øje med de lodrette rør og rapportere fejl ind til viceværten og bestyrelsen, hvis man observerer noget, der ikke er som det skal være (ex. gennemtæring på et vandrør).

Eksempler på specifikke vedligeholdelsesopgaver, der påhviler ejeren:

Vand:

- Afløb i badeværelset (under vask og i bad) skal renses jævnligt. Det kan ikke tåle at soppe. Sien i afløbet under vasken skal tømmes jævnligt. Manglende vedligeholdelse medfører skadesansvar hvis det giver vandskader ex. hos underbo eller i bærende konstruktion.
- Afløb under vask i køkkenet skal kontrolleres jævnligt for utætheder. Tilsvarende kan manglende vedligeholdelse og opsyn med afløb resultere i skadesansvar ved vandskade.
- Tilslutning til vaskemaskine og/eller opvaskemaskine skal kontrolleres jævnligt, da de kan løsne sig efter noget tid, og derved blive utætte.

Vinduer og altaner:

- Vinduer skal holdes i forsvarlig stand – de gamle vinduer skal males, sømmes og kittes med nogle års mellemrum, da de ellers i værste fald er farlige for omgivelserne. Hold også øje med om fugerne omkring vinduerne smuldrer. Det kan give vandindtrængen ved kraftig regn. Nye vinduer skal vedligeholdes efter anvisningerne fra producent.
- Altanerne skal rengøres mindst en gang om året for at undgå kraftig algevækst.

Varme:

- Radiatoren skal kontrolleres hvert forår og efterår for utætheder, og radiatorventilen skal motioneres løbende henover sommeren, så den ikke sætter sig fast.
- Hold løbende øje med varmemeforbrug ved at aktivere display på måler. Derved vil du ikke blive overrasket over varmeregnskabet. ISTA varetager hele opgaven (aflæsning og regnskab), og bestyrelsen ved mindre om dit forbrug, end du selv gør. Administrator opkræver blot pengene på baggrund af regnskabet.

Generelt:

- Ved udlejning af lejlighed skal udlejer gøre lejer bekendt med beboermappen (incl. hus- og haveorden) – kan findes på bryggervangen.com
- Ved udlejning skal navn på lejer og udlejningsperiode meldes til administrator og bestyrelse.
- Postkassen skal tømmes mindst en gang hver fjortende dag. Såfremt, du ikke ønsker reklamer, bedes du melde dig til "reklamer nej tak"-ordningen hos Post Danmark.

Ejerforeningen kan til enhver tid holde ejeren ansvarlig for opfyldelse af disse forpligtelser, hvis manglende vedligeholdelse medfører skader på ejendommen (ex. langsomsivende vandskader som følge af manglende vedligeholdelse af afløb). Ejeren kan delegere opgaverne til lejere af ejendommen, men dette er alene et internt anliggende mellem udlejer og lejer, som foreningen ikke forholder sig til.

Beboerens forpligtelser

Øvrige forpligtelser påhvillende beboere af lejlighederne. Der er ejerens opgave at sikre sig, at beboeren er bekendt med nedenstående punkter.

- renholde filtre på haner og blandingsbatteri, så der ikke er tilbageløb
- overholdelse af hus- og haveorden
- korrekt bortskaffelse af affald jf. beboermappen – OBS byggeaffald skal man selv bortskaffe!
- dørmåtten holdes ren og bankes ikke på trappen
- giv viceværten et praj om sprungne pærer, løse dørhåndtag, graffiti, nye navne på dørtelefoner og postkasser osv.
- ved anvendelse af kroge til at holde døre åbne, husk at lukke igen efter brug. Vi har brugt mange penge på nyt nøglesystem for at undgå indbrud både i lejligheder og kælderrum.

Pliger for ejer af lejlighed i E/F Bryggervangen 12 – 16 m.fl.

- renholdelse af vaskeri – forlad det i samme stand, som du selv gerne vil finde det.

Vi vil gerne indskærpe, at det er en fælles forpligtelse at renholde fællesarealerne – lad være med at smide cigaretskodder o.l.

Manglende overholdelse kan medføre udgifter pålagt den enkelte ejer.

Generalforsamling 2011

Disse pliger er blevet fremlagt ejerforeningen ved generalforsamlingen d. 27. april 2011.

Dokumentet er skabt for at minde ejere om deres forpligtelser i en ejerforening, og kan blive brugt i bestyrelsens arbejde hvis der skulle opstå uenighed i sager.