

EF Øresund Strandpark, etape 1

Ansvarsfordeling mellem ejerforening og lejlighedsejer

Dette dokument afgrænser ejerforeningens vedligeholdelsespligt og ejerlejlighedsejerens vedligeholdelsespligt jf. ejerforeningens vedtægter §26 og §27, som fastslår, at den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler lejlighedsejerne.

Afløb	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er den lodrette faldstamme. Rensning af afløb fra køkken og badeværelse frem til den lodrette faldstamme er ejernes ansvar. Rensning af den lodrette faldstamme er ejerforeningens ansvar. Udskiftning af faldstammens grenrør er ligeledes ejerforeningens ansvar. Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for afløb for spildevand fra lejligheden og afløb for regnvand fra altan/terrasse.
Altan og terrasse	Ejerforeningen har vedligeholdelsespligt af gelænder og glasafskærmning. Ejeren har vedligeholdelsespligten af træværk på altanen (herunder træværk på gelænder og træværk på fransk altan). Det er ejerens ansvar, at der ikke gror planter op ad murværk på altan og terrasse. Afløb fra lyskasser på terrassen er ejerforeningens ansvar. Lejlighedens terrasse tilhører den fælles ejendom, hvor ejeren er tildelt en eksklusiv brugsret. Alt træværk på bygning vedligeholdes af ejerforeningen. Evt. havelåge, plantekasser og flethegn vedligeholdes af ejer.
Badeværelse	Badeværelset er ejerens ansvar. Armaturer, vægfliser og klinker på gulv samt alle afløbsrør og afløbsinstallationer i badeværelse er privat ejendom. Eventuel vandskade hos underbo pga. vandnedsivning er overboens ansvar. Glas og kumme er privat ejendom og skader herpå er ejerens ansvar.
Dørtelefon	Dørtelefon er fælles ejendom, og ejerforeningen har ansvaret for vedligehold. Fysiske skader på dørtelefon i lejligheden er ejeres ansvar. Fjernbetjening til yderdør er ejerens ansvar.
	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er HPFI-afbryder/gruppeafbryder placeret i installationsskabet. Alle ejere har egen aftale med el-leverandør. Aftalen er ejerforeningen uvedkommende. Disse og alle øvrige elektriske installationer i lejligheden er privat ejendom. Elmåler i kælder hører under fælles ejendom. Aflæsning af elmåler og betaling for elforbrug er ejers ansvar.
Forsikringsforhold	Opståede skader udbedres af den, som har vedligeholdelsespligten. Eventuel selvrisko betales af den som har vedligeholdelsespligten eller alternativt forvoldt skaden. Ved skader der er uforskyldte og dækket af ejerforeningens ejendomsforsikring betales selvriskoen af ejerforeningen. Ejerforeningens forsikring dækker pludseligt opståede skader på skjulte rør.

Indgangsdør	Indgangsdøren til den enkelte lejlighed med alle beslag, låse, hængsler, tætningslister m.m. er ejerforeningens ansvar. Udseendet mod opgangen vendende side af hoveddøren må ikke ændres. Den mod opgangen vendende dørkarm <i>indtil anslagsliste mod dør</i> vedligeholdes af ejerforeningen. Anslagsliste og indvendig karm er ejers ansvar.
Installationsskab	Installationsskabet indeholder installationer, som tilhører ejerforeningen såvel som privatejede installationer. Når der opstår behov for adgang til installationsskab, vil ejer blive varslet herom og er derefter ansvarlig for at der er uhindret adgang til installationsskabet, dvs. at møbler m.v. foran skal være fjernet.
Låse og nøgler	Hængelås i kælderrum er privat ejendom. Lås og nøgler til lejlighedsdør er privat ejendom.
Murværk	Bygningernes udvendige murværk er fællesejendom og ejerforeningen har vedligeholdelsespligten. Bygningens indvendige murværk i fællesarealer er ejerforeningens. Der må ikke bores i det udvendige eller indvendige murværk. Eksempelvis må parabol ikke opsættes på murværk eller betonværk og må ikke være synlig over altankanten.
Opgang	Opgangen er fælles ejendom, og det er ejerforeningen, som har ansvaret for vedligehold. Ejeren har pligt til at sørge for, at ind og udflytning sker uden skader på opgangen. Ejerforeningen kan få flytteskader udbedret på ejerens regning.
Postkasse	Lejlighedens postkasse i opgangens stueetage tilhører den fælles ejendom og ejerforeningen har ansvaret for vedligehold. Låsecylinder i postkassen og dertil hørende nøgler er privat ejendom.
Telefon og internet	Telefon- og internetinstallationer til og fra teknikskab er ejerforeningen uvedkommende.
Vandforsyning	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er den enkelte vandmåler, som er placeret i installationsskabet. Ejerforeningen står for levering af koldt og varmt vand til lejligheden. Forbrug afregnes som aflæst målerforbrug på bimålere placeret i lejligheden. Måleraflæsning foretages årligt som ekstern aflæsning. Ejerforeningen står for vandregnskab. Alle beløb opkræves sammen med fællesomkostninger. Fejl og mangler ved rørføring frem til den enkelte vandmåler, samt selve vandmåleren er ejerforeningens ansvar. Fejl og mangler efter vandmåleren er ejerens ansvar. Alle vandskader skal omgående anmeldes til Vicevært og ejendomsadministration med kopi til ejerforeningens bestyrelse eller administrationsselskab, og der skal omgående tages forholdsregler til at begrænse skadens udbredelse.

Varmeforsyning	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er varmemåleren, som befinder sig i installationsskabet. Ejerforeningen står for levering af centralvarme til lejligheden. Afregning opkræves sammen med fællesomkostninger. Fejl og mangler ved rørføring frem til den enkelte varmemåler, samt selve varmemåleren er ejerforeningens ansvar. Fejl og mangler efter varmemåleren er ejerens ansvar. Fejl og mangler ved selve radiatoren, radiatorens temperaturreguleringsventil og udluftningsventil er ejerens ansvar. Problemer med udluftning af radiatorer er ejerens ansvar. Fjernelse af radiatorer må kun finde sted med ejerforeningens skriftlige tilladelse. Alle vandskader skal omgående anmeldes til ejerforeningens bestyrelse eller administrationsselskab, og der skal omgående tages forholdsregler til at begrænse skadens udbredelse. Centralvarmebaseret gulvvarme er ejerens ansvar.
Ventilation	Den administrative og juridiske grænseflade mellem den enkelte lejlighed og ejerforeningen er i badeværelset den indregulerede udsugningsventil og i køkkenet emhættens tilslutning til det lodrette metalrør i installationsskakten. Ejerforeningen står for levering af udsugning fra badeværelse og emhætte i køkken ved at den enkelte lejlighed er tilkoblet et fælles opgangsbaseret udsugningssystem. Udsugningen fra badeværelse og emhætte må ikke ændres. Ved udskiftning af udsugningsventil og emhætte er det ejerens ansvar, at den nye regulering er korrekt. Udsugningsforbindelse mellem metalrør i installationsskakten og emhætte skal være udført i godkendt materiale. Fleksibel plastslange er eksempelvis ikke et godkendt materiale. Tørretumbler må ikke tilkobles ventilationssystemet. Emhætte i køkken skal være af typen for centraludsugning (uden egen motor) og være forsynet med brandsikkert spjæld. Rensning af udsugningsventil og grenrør er ejerens ansvar og bør gøres mindst en gang om året.
Vinduer og døre	Ejerforeningen har vedligeholdelsespligten for vinduer og døre udvendigt, herunder at vinduer og døre olieres udvendigt til fals og karm indtil tætningslister. Ejeren har vedligeholdelsespligten for indvendige tætningslister, hængsler og lukketøj. Ejeren skal omgående anmelde situationer, hvor ejerforeningen har ansvar for vedligeholdelse. Udvendige ilmodbånd er ejerforeningens ansvar at vedligeholde. Indvendige ilmodbånd er ejerens ansvar.

Ansvarsfordelingen er fremlagt og vedtaget på Generalforsamlingen den 17. maj 2022.

Dermed ses der bort fra dokumentet om Ansvarsfordeling mellem ejer og forening af 24. april 2018. I øvrigt henvises til vedtægterne og de forskellige vedligeholdelsesvejledninger som findes på foreningens hjemmeside.