

Skadeansvar og vedligeholdelse af ejerlejlighederne i EF/3Q

Hvis en ejer skal have repareret noget i lejligheden, er det **ejer** der selv skal sørge for at sikre at få skade afgrænset og rekvirerer rette håndværker.

Når bestyrelsen får en besked om at der er en vandskade i loftet eller et andet sted, f.eks. vand i et af fællesrummene hvor de drypper ned fra ingeniørskakten er vi som ejerforening nød til at undersøge det så skaden ikke bliver større. Det bør undersøges om det er utæt rør i ingeniørskakten eller en utæt tilslutning til faldstammen. Tjek om det er vand der kommer fra taget og ned langs et af rørene der går igennem taget. Der er to faldstammer, to ventilationer, en udluftning fra affaldsskakten og et nedløbsrør fra taget til faskinerne ved hver opgang, som ejerforeningen har ansvar for og sikre der ikke nogle steder kan skyldes utæthed.

Der er en opdeling i vedligeholdelsesansvaret. Ejerforeningen har ansvaret for de lodrette forsyningsrør og ejeren har det fra forgreningen i ingeniørskakten, det er der hvor ejerens egne rør er koblet på.

Som ejer af en lejlighed kan man ikke selv tegne en skjult rørskadeforsikring, det er ejerforeningens forsikring der dækker det, selv om det er ejeren der har vedligeholdelsesansvaret. F.eks. er vedligeholdelsesansvaret for centralvarmeforsyningen i lejligheden ejerens ansvar, hvilket jo næsten er umuligt for de rør der ligger under gulvet. Sker der en skade på dem er det ejerforeningens forsikring der dækker da det er skjulte rør. I lejlighederne i stuen og på 1. sal er der ikke det store problem med at finde hvor vedligeholdelsesansvaret skiller. På 2. sal er det for vandforsyningen ved målerne, centralvarmeforsyningen på 2. sal går kun lige op over gulvet hvor der er et 90° knæk, til afgang til de vandrette rør under gulvet der er det ejerforeningens ansvar. Da der ikke er plads til energimåleren på 2. sal, er den placeret på 1. sal efter 1. sals energimåler. **OBS** derfor krav til at kunne få adgang til teknikskakt.

Se ejerforeningens bestigelserne for rørskadeforsikringen under forsikringsdokumenter på hjemmeside. På grund af alderen på installationen er for vores selvrisko på 20% af skadeudgiften minimum 5.000 kr. I den står der også hvad den dækker.

En skadeanmeldelse til forsikringen, vil minimum koste kr. 5.000, bare at få et skadesfirma til at udfærdige en rapport over skaderne. Derfor hvis ejerforeningen kan få oversigt på skadeomfang kan det måske være en økonomiske fordel for ejerforeningen, selv at betale for at få en mindre opstået skade repareret, derfor bør vi altid prøve selv i første omgang at finde ud af hvad skade og omfang er.

Mvh. Eske Toft
Februar 2025

Link til forsikringsoversigter Lokal Erhverv forsikringer

<https://lokal.dk/hent-selv/betingelser-erhverv/>