

ADMINISTRATIONSGRUNDLAG:

Principper for ejerforeningens håndtering af vandskader fra rør og utætheder i klimaskærm

Klintegaarden blev i sin tid opført som en ejendom med synligt fremførte rør (vand og varme) og synlige ydermure og lofter i lejlighederne (dvs. ingen forsatsvægge og nedhængte lofter).

Dét forhold er det centrale udgangspunkt for, hvorledes ejerforeningen i samarbejde med ejerne håndterer opståede skader fra lækager i rør og fra vandindtrængning igennem ydervæggens murværk, tag og fuger.

Ansvarsfordeling

Ejerforeningen har i udgangspunktet ansvaret for vedligeholdelse og udbedring af skader på ejendommens klimaskærm. Klimaskærmen udgør alle udvendige flader, dvs. bygningernes ydermur, vinduer, udvendige vinduesfuger, sålbænke, tage og gulv mod terræn.

En ejer af en lejlighed i Klintegaarden er forpligtet til jævnlige at efterse alle rørinstallationer i lejligheden, samt til med jævne mellemrum at kontrollere, at der ikke finder vandindtrængning sted gennem vægge og lofter og fra defekte vinduesfuger.

Denne pligt gælder også, selv om lejligheden er udlejet eller ubeboet, men kan opfyldes ved, at ejeren sørger for, at en lejer eller anden person på ejerens vegne foretager rimelig inspektion.

En ejer eller en lejer af en lejlighed har handlepligt, straks skader konstateres.

Håndtering og anmeldelse af skader

Skyldes en vandskade en utæthed i klimaskærmen, skal ejerforeningen kontaktes hurtigst muligt – ved akutte skader straks via viceværten, alternativt telefonisk til et bestyrelsesmedlem - og ellers i en mail til ejerforeningens e-mail: klintegaarden@gmail.com. I mailen skal skaden og dennes årsag beskrives, og fotos skal vedlægges.

Ejerforeningen har pligt til at udbedre skader på klimaskærmen og til at betale for disse.

Ejeren har pligt til at udbedre skader inde i lejligheden og til at betale for disse. Dette gælder dog ikke ved skader som følge af utætheder i klimaskærmen. I sådanne tilfælde bærer ejerforeningen ansvaret for udbedring af skaden – udvendigt samt for de indvendige følgeskader, som direkte hidrører fra foreningens vedligeholdelsespligt.

Skader i hulrum, forsatsvægge og loft

Hvis en skade er opstået bag en forsatsvæg eller et andet hulrum eller under et nedhængt loft, betaler ejeren selv alle skader forbundet med fjernelse og evt. retablering af hulrummet/hulrummene – også i forbindelse med fjernelse af hulrummet, når selve skaden skal lokaliseres.

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

Skader på hulrum med tilhørende forsatsvægge og nedhængte lofter er således ejerforeningen uvedkommende.

Hulrum bør i det hele taget undgås i et byggeri som Klintegaarden, da det er en velkendt erfaring, at der kan ophobes store mængder fugt i form af kondens inde i et hulrum. Denne fugt kan ikke altid afgives til omgivelserne og vil derfor forblive i hulrummet og forårsage fugtskader i lejligheden og nogle gange også i de nabo-/underliggende lejligheder.

Hvis en ejer ønsker at isolere ydervægge og loft mod tag, bør det udføres med massive kalci-umsilikatplader (Skamol) eller gasbeton (H+H / Ytong). Konstruktionerne skal udføres diffusionsåbne, så fugten kan vandre og transporteres ud af konstruktionen. Det er vigtigt, at også den indvendige overfladebehandling udføres diffusionsåben, og at producentens anvisninger følges nøje.

Twister og udgiftsfordeling

Hvis en helt åbenbar hændelig og uforskyldt vandskade - som *ikke* har sin årsag i utætheder i lodrette rør eller i klimaskærmen - har forvoldt en følgeskade i en naboliggende lejlighed eller i en underliggende lejlighed, er princippet for udbedring af skaden, at følgeskaden vil skulle udbedres og betales efter en konkret aftale parterne imellem. Dette er et privatretligt anliggende.

Skyldes skaden imidlertid manglende rettidig indgriben fra f.eks. en overbos side, eller at der er tale om en uhensigtsmæssig eller ulovlig konstruktion, eller at skaden er opstået bag en forsatsvæg eller et nedsænket loft, eller at skaden er direkte forvoldt af pågældende ejer eller dennes lejer, bør den pågældende også betale for følgeskadens udbedring i den nabo-/underliggende lejlighed.

Dette er bestyrelsens principielle tilgang på stillingtagen til skyld og betaling, som i sidste ende dog ene og alene er et anliggende de to parter imellem.

Ejerforeningens bestyrelse kan på anmodning anbefale en konkret udgiftsfordeling mellem parterne.

På Klintegaardens hjemmeside kan man læse mere om, hvordan man håndterer økonomiske forhold i forbindelse med håndværkere, som skal udbedre skader o.a.: [Ejerinformation](#) (et link til hjemmesiden).

Betalingsforhold ved skader i hulrum m.m.

Udgangspunktet for en skadeshåndtering i Klintegaarden er som nævnt, at ejendommen i sin tid blev udført med synlige rørinstallationer og synlige ydermure og lofter.

Derfor må en ejer selv bære udgifter forbundet med fjernelse/reablering/reparationer af nedhængte lofter, forsatsvægge, skunkvægge o.lign. Det gælder også, hvis der i første omgang blot er tale om, at en skaden skal lokaliseres.

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

Princippet gælder også ved skader på lodrette rør i en lejlighed bag en forsatsvæg eller bag et nedsænket loft. Reparation af det lodrette vand- eller varmerør betales dog af ejerforeningen.

En ejer skal også selv afholde udgifter med at få f.eks. et nedsænket loft åbnet for at kunne få service af afløbsinstallationen i en overliggende lejlighed – og efterfølgende lukket igen.

Et eksempel på håndtering af en vandskade

En ejer konstaterer, at der danner sig en fugtplet på loftet ved en væg. Efter henvendelse til ejerforeningens bestyrelse vurderer denne, at fugtskaden må skyldes et utæt vandrør eller fjernvarmerør i lejligheden over den pågældende lejlighed.

Bestyrelsen kontakter ejeren af denne lejlighed og beder vedkommende om at åbne en forsatsvæg, så det kan verificeres, om skaden stammer derfra. Ejeren kontakter en tømrer, som skærer hul i forsatsvæggen.

Det konstateres, at et lodret vandrør er utæt. Bestyrelsen sørger for, at et VVS-firma reparerer vandrøret og betaler for dette. Ejeren får tømreren til reparere hullet i forsatsvæggen og maler selv væggen igen.

Ejeren betaler for arbejdet udført af tømreren. Fordi skaden på loftet i lejligheden nedenunder er begrænset, aftales det i mindelighed mellem parterne, at underboen selv sørger for at male sit loft.

Forsikringsforhold

Klintegaarden har en bygningsforsikring, som dækker visse skader. Muligheden for at få en skade dækket bør altid afklares. Bestyrelsen bistår med at undersøge dette.

Udgangspunktet er, at forsikringen dækker ved pludseligt opståede hændelser. Dog vil det kun være ved større skader, at forsikringen skal betale for en skade. Dette har sin årsag i, at selvrisikoen ved f.eks. vandskader er på ca. 26.000 kr.

Indsivning af regnvand gennem klimaskærm (tag og mur) dækkes almindeligvis ikke af forsikringen, da der typisk ikke er tale om en pludselig skade.

Bestyrelsen den 1. oktober 2024,

Revideret version den 19. januar 2026.