Nævn og Jura
Kultur- og Fritidsforvaltningen

Henning Mikael Friis
Stenosgade 5,4 tv
1616 København V

Stenosgade 3-5, 1616 København V

Vedligeholdelsesmangler

27. januar 2020

Sagsnummer
2019-0344063

Dokumentnummer
2019-0344063-11

Sagsbehandler
Katrine Marlou Outzing

Huslejenævnet har modtaget e-mail med fuldmagter fra lejerne i lejemålene Stenosgade 5, 1. tv. samt 5, 2. tv. til at Mikael Friis kan fortsætte den indbragte sag om vedligeholdelsesmangler på disse lejeres vegne.

På den baggrund kan nævnet behandle de påberåbte mangler i lejemålene.

Til udlejers orientering fremsendes desuden lejernes specificering af de påberåbte mangler såvel på ejendommen som i lejemålene.

Det vil sige, at lejerne har klaget over følgende mangler, som nævnet behandler efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4:

Køkkentrapper
•Revner i murværket, afskalning og huller i pudset
•Utætte og rådne vinduesrammer og manglende vindueskarme
•Løse trappetrin

Vaskekælder
•Omfattende svampeangreb på grund af vandskader
• Afskalning og huller i puds
• Utæt loft med nedsivning af vand fra lejligheden over

Opgang nr. 3
• Dørtelefoner og dørringeklokker giver dårlig lyd og hyletone
• Dørtelefoner mangler dæksler på navneskilte
• Terrazzogulv ved gadedør er revnet
• Terrazzogulv mod gården er gået helt i stykker med store huller
• På hovedtrappen mellem 3. og 4. sal mangler en rude i vindue, det gaber mellem træramme og ruder, og der mangler kit

Nævn og Jura
Fællessekretariatet for
Huslejenævnene

Telefontid:
mandag – fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@ kff.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

145263903

Bagtrappe i nr. 3 A:
• Løst trin fra stue til tørrekælder

Opgang nr. 5
• Løstsiddende og glatte plexiglas-plader oven på metalrist til lyskassen umiddelbart foran gadedøren i nr. 5
• Stor revne i gulvet umiddelbart inden for gadedøren i nr. 5
• Gennemtæret gulvplade af jern mellem opgangen i nr. 5 og gården

Begge opgange – Loftsrum
• Utætte vinduer ved alle kviste mod gaden er i generelt dårlig stand, hvoraf to vinduer i de seneste storme er faldet ud inkl. ramme.
• Pudset er faldet ned fra loftet både i lejernes loftsrum og på tørrelofterne
• Der mangler gulv i loftrum tilhørende nr. 3, 1.tv. og nr. 3, 4.th.

Vaskekælder
• Der er angreb af svamp i murværk på både væg og loft
• Det drypper fra lejligheden nr. 3 A, st. ned i vaskekælderen, når beboerne tager bad
• Vaskemaskinerne er sætter jævnligt ud, hvorved lejerne må betale igen for at køre vasken færdig
• Der er tilstoppet kloak i vaskekælderen, hvilket jævnligt fører til overløb af kloakvand på gulvet og stærk kloaklugt

Gården
• Belysningen er ødelagt

Tag/tagrende – Begge opgange
• Tagrende og nedløbsrør er ikke forbundet. De manglende forbindelser ved nedløbsrør betyder bl.a. overløb i kælder samt vandskader på murværk, vinduer, vand i ydermure m.v.
• Der er væltet en antennemast henover taget

Alle bagtrapper:
• Vinduer generelt i dårlig stand med råd, manglende kit og sprækker i murværk
• Løst puds på alle 4 bagtrapper

Lejerne har endvidere klaget over følgende mangler, som nævnet behandler efter lejelovens § 19, stk. 3:

Stenosgade 3, 1.tv.,
Stenosgade 3, 3.tv.,
Stenosgade 3, 4.tv.,

Stenosgade 5, 1. tv.,
Stenosgade 5, 2.tv. og
Stenosgade 5, 3.tv:
• Råd i vinduesrammer til både gård og gade
• Manglende kit og maling – vinduer i generelt dårlig stand.
• Vinduesglas er sunket, så der er utæthed.

Mangler i lejemålet Stenosgade 3, 4.th.
• Skimmelsvamp i vinduesrammerne

I den anledning skal nævnet anmode de berørte lejere – eller deres partsrepræsentant i henhold til fuldmagt – om at fremsende en kopi af lejekontrakten fra lejemålene Stenosgade 3, 1.tv., Stenosgade 3, 3.tv., Stenosgade 3, 4.tv., Stenosgade 5, 1. tv., Stenosgade 5, 2.tv. og Stenosgade 5, 3.tv.

Nævnet skal venligst anmode om at have disse lejekontrakter i hænde inden to uger.

Det bemærkes, at nævnet vil bestræbe sig på at besigtige ejendommen og de berørte lejemål om formiddagen den 27. februar 2020 – i så fald vil parterne en uge inden få besked herom. I modsat fald vil der formentlig ske besigtigelse den 26. marts 2020.

Venlig hilsen

Katrine Marlou Outzing

Sendt til:
1.Anders Torp Jensen
2.Bettina Dalgård Güleryüz
3.Conni Jølving
4.Dorte Rudi Andersen
5.Mikael Friis
6.Laila Jølving
7.Özkan Güleryüz
8. Louise Barnechow Torp Jensen
9. Remien Ejendomme ApS

Specificering af manglende vedligeholdelse i Stenosgade 3-5

Opgange:
Stenosgade 3:
- Dørtelefoner og dørringeklokker er i generelt dårlig stand, giver dårlig lyd, hyletone, mangler dæksler på navneskilte etc.
- Terrazzogulv ved gadedør er revnet, og mod gården er det gået helt i stykker med store huller
- På hovedtrappen mellem 3. og 4. sal manglende rude i vindue, det gaber mellem træramme og ruder, og der mangler kit

Stenosgade 5:
- Glatte og løse plexiglas-plader ved gadedør
- Terrazzogulv ved gadedør er revnet og hullet, og mod gården det gået helt i stykker
- Fra indgangspartiet er der en gennemtæret jernplade ved udgang til gården
- På hovedtrappen er der utætte vinduer mellem 1-2. sal og 2-3. sal med afskallet maling som følge af utæthed og indtrængende vand

Bagtrapper:
3 A:
- Løst trin fra stue til tørrekælder

Alle bagtrapper:
- Vinduer generelt i dårlig stand med råd, manglende kit og sprækker i murværk
- Løst puds på alle 4 bagtrapper

Loftrum:
- Utætte vinduer ved alle kviste mod gaden i generelt dårlig stand, hvoraf to vinduer i de seneste storme er faldet ud inkl. ramme.
- Generelt er pudset faldet ned fra loftet både i lejernes loftsrum og på tørrelofterne
- Der mangler gulv i loftrum tilhørende nr. 3, 1.tv. og nr. 3, 4.th.

Vaskekælder:
- Angrebet af svamp i murværk på både væg og loft
- Det drypper fra lejligheden nr. 3 A, st. ned i vaskekælderen, når beboerne tager bad
- Vaskemaskinerne er i generel dårlig stand og sætter jævnligt ud, hvorved lejerne på betale igen for at køre vasken færdig
- Tilstoppet kloak i vaskekælderen, hvilket jævnligt fører til overløb af kloakvand på gulvet og stærk kloaklugt

Gården:
- Ødelagt belysning i gården

Tag/tagrende
- Nr. 3 og nr. 5: Tagrende og nedløbsrør er ikke forbundet. De manglende forbindelser ved nedløbsrør betyder bl.a. overløb i kælder samt vand i ydermure
- Væltet antennemast henover taget

Mangler i individuelle lejemål iht. den oprindelige indsigelse af 12/12-2019
- Nr 3, 1.tv., nr. 3, 3.tv., nr. 3, 4.tv.,: Råd i vinduesrammer til både gård og gade, manglende kit og maling – vinduer i generelt dårlig stand. Vinduesglas er sunket, så der er utæthed.
- Nr. 3, 4.th.: Skimmelsvamp i plastrammerne i vinduerne

- Nr. 5, 1. tv., nr. 5, 2.tv., nr. 5, 3.tv.: Råd i vinduesrammer til både gård og gade, manglende kit og maling – vinduer i generelt dårlig stand. Vinduesglas er sunket, så der er utæthed.

Fuldmagter:
For lejemålene nr. 5, 1.tv. og nr. 5, 2.tv. har hhv. Ingelise og Flemming Jensen samt Mai-Britt Nielsen givet fuldmagt til indsigelsen til Mikael Friis, nr. 5, 4.tv.