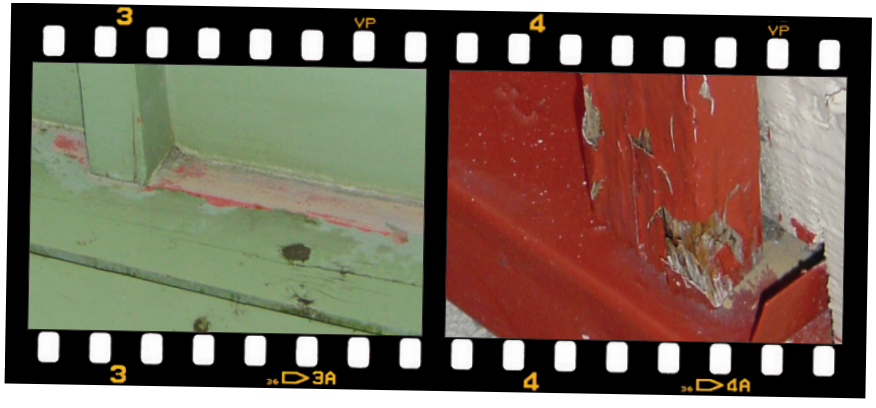
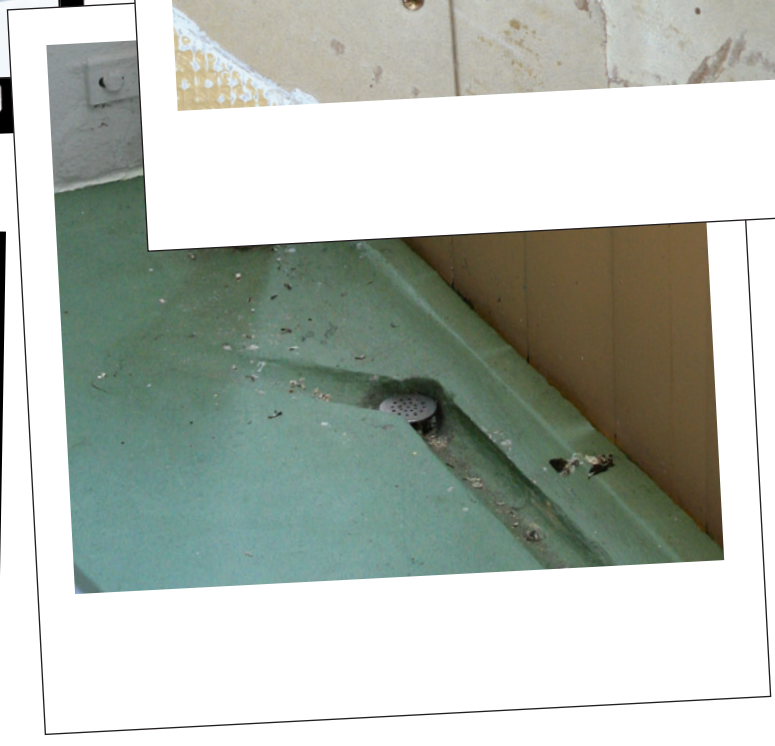
3
VP
4
VP
3
4


3
VP
4
VP
3
4



OVERFLATER

En nymalt flate er lettere å holde ren enn en nedslitt flate.

En hel tapet beskytter veggen bedre enn en skadet tapet.

En ødelagt skapdør reduserer verdien på kjøkkenet.

Som andelseier er du pålagt å holde leiligheten i forsvarlig stand.

Dette gir deg økt trivselsverdi, og økt salgsverdi om du skal flytte.

Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde . 42
Vegg 43
Tak 44
Gulv

Våtrom 45
Vindu 46
Innvendig dører
Ytterdører

Glass 47
Balkong

Hva er mitt ansvarsområde?
Andelseier plikter å holde forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten inkludert boder og tilhørende ytre rom. Forsømmes vedlikeholdsplikten vil borettslaget kunne gi pålegg.

Burettslova sier, § 5 12
Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand.
Andelseier skal vedlikeholde slikt som **vinduer**, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og **innvendig flater i leiligheten**.

Når det gjelder vedlikeholdet av overflater, omfattes også om nødvendig reparasjon eller utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Unntak:
Utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger, som er bygd inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.

Vegg

Leilighetens vegger skal holdes i stand slik at renhold kan ivaretas uten at eventuelt fuktighet trekkes inn i veggen. Er det ødeleggelser eller tydelig slitasje på tapet eller strie, er det en god indikasjon på at vedlikehold må til.

Dette skal du se etter:

- Tapet/Strie — Løs tapet, maling som flasser, fysiske skader
- Maling — Maling som flasser, tynnslitt maling, fysiske skader
- Panelplater — Løse plater, misfarging, fysiske skader
- Murvegg — Maling som flasser, murpuss som drysser, mugg
- Trepanel — Løse panel bord, fysiske skader
- Listverk — Manglende overflatebehandling, fysiske skader

VIKTIG

Veggflater med tendens til svartsopp kan skyldes feil med veggen. Ta kontakt med borettslaget før vedlikeholdsarbeidet starter.

- Vedlikeholdet inkludert også rør og ledninger i eller på veggen.

Bærevegger

- Overflaten på innvendige bærevegger vedlikeholdes som foreskrevet i innvendige lettvegger.

VIKTIG

- Inngrep i bærevegger må søkes om og godkjennes av borettslaget og bygningsmyndighetene. Rør og ledninger i bærevegger er borettslagets ansvar.

Tak

Alle tak i boligen skal vedlikeholdes. Takene skal ha jevn overflate og være fri for skader, slik at de lett kan vaskes/rengjøres.

Dette skal du se etter:

- Malte tak — Avflasset maling, puss som faller av, skitt eller misfarge
- Himlingsplater — Skader, avflasset maling, løse plater
- Panel — Skader, store sprekker

NB!
Sprekker og lekkasjer fra tak må meldes til borettslaget før vedlikeholdsarbeidet starter.

Gulv

Er gulvet tydelig preget av slitasje vil det være et sikkert varsel på at det bør vedlikeholdes. Dette i første rekke for å gi gulvet lengere levetid før eventuelt utbytting. Vi skal også huske at et slitt gulv kan trekke til seg vann ved f.eks vasking slik at det danner seg fuktighet under gulvet. Dette kan føre til alvorlige skader.

Dette skal du se etter:

- Malte gulv — Avflasset maling, sår eller tynnslitt maling.
- Parkett — Sprekker i treverk, tynnslitt lakk, skader og ujevnheter
- Laminat — Sprekker og skader
- Flis — Ødelagt flis og manglende fuger
- Teppe — Her har alder mye å si. Gamle vegg-til-vegg-tepper inneholder svært mye støv og skitt og bør byttes av hensyn til inneklima.
- Golvbelegg — Slitasje på belegget, utette skjøter, dårlig liming

Om gulvet skal repareres eller byttes må vurderes fra sak til sak.
Er du i tvil kan du kontakte et malerfirma eller lignende for en befaring.

VIKTIG!

«Overflater i bad og vaskerom trenger ekstra godt tilsyn»

Våtrom

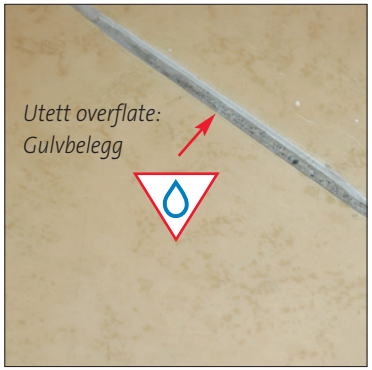
Arbeider på våtrom skal utføres av faglært personell.

Det stilles store krav til et rom som er utsatt for mye fuktighet. Vi dusjer og bader som aldri før, og i en moderne leilighet må vi kunne stole på at gulv og vegg virkelig er tette. Dette betyr at kravene til godt vedlikehold også er store.

Dette skal vi være oppmerksomme på:

- Gulv og vegger på våtrom **skal være tette**.
- Skader forårsaket av utette gulv eller vegg i våtrom, **som skyldes feil utførte våtromsarbeider**, dekkes ikke av forsikringen.

Tips: Ved mistanke om feil eller mangler på våtrom, kan det være lurt å kontakte faghjelp. Slike skader blir ofte omfattende og kostbare om de får utvikle seg over tid.



Kontroller våtrommets TAK, GULV og VEGGER, og se etter:

- Utetthet i våtromstapet eller skader på flis og fuger.
- Avflassing av maling og murpuss.
- Utetthet mellom vannrør og vegg.
- Misfarging eller spor av sopp/råte.
- Tette sluk og vann som blir liggende på gulvet.
- Vond lukt.

Fare for fuktskade

Vindu

Vinduets levetid avhenger av vedlikeholdet.

Dette skal du gjøre:

- Karmer, listverk og foringer; pusses og males/lakkes.
  - Skrap bort malingsrester/lakkrester og rengjør. Mal eller lakkér minst 2 strøk.
- Lukkemekanisme.
  - Kontrolleres og smøres. Byttes ved feil/defekter.

Meld fra til styret om:

- Eldre vinduer som er i dårlig forfatning og må skiftes.
- Vinduer med unormal oppvekst av sopp og råte.

Innvendig dører

Alle dører skal fungere godt og være fri for skader.

Dette skal du gjøre:

- Maling og behandling av karmer, listverk og foringer.
- Over tid vil sylinder, vridere og hengsler bli slitt eller defekt. Trege låskasser smøres/oljes og skruer trekkes til.
  (Se også kapittel om sikkerhet)

Ytterdør

Døren skal fungere godt og være fri for skader.

Dette skal du gjøre:

- Justering og forsvarlig festing slik at døren fungerer godt.
- Maling og rengjøring.
- Justere/skifte dørpumpe.
- Reparasjon av feil på låser, beslag, dørpumpe og dørhåndtak.
  (Se også kapittel om sikkerhet)

VIKTIG

Dersom ytterdøra er defekt og må skiftes, ta kontakt med borettslaget/boligbyggelaget. Ved skifte av lås, eller mistet nøkkel, må du ta kontakt med borettslaget/boligbyggelaget.

Glass

Glass i dører og vinduer skal alltid være i orden.
(Se også kapittel om sikkerhet)

Dette skal du se etter:

- Knust glass eller glass med sprekker.
- Punktert «thermo-glass» (gir en hvit/grå hinne inne i glasset).
- Løst glass som skyldes dårlig kitting eller listing.

Forsikring ved glass-skade (Se også kapittel om forsikring)

Tips:
Påse at glasskår blir fjernet så det ikke fører til kuttskader (f.eks hos lekende barn).

Balkong

Andelseier har ansvar for vedlikehold på egen balkong.

- Vedlikehold overflaten etter borettslagets instruks.
- Sørg for at avrenning fungerer. Rens opp løv og skitt i renne og sluk.
- Lekkasje - meld fra til borettslaget
- Ved sopp og råte meld fra til borettslaget

Vedlikehold av rekkverk og fasader inngår vanligvis i vedlikeholdet til borettslaget. Borettslaget kan ha egne ordninger.