

VEDLIKEHOLD OG ANSVARSFORHOLD

Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap



VIKTIG DATA FOR ANDELSEIER

Denne boken vil bli ett nyttig hjelpemiddel i arbeidet med vedlikeholdet av din bolig. På denne siden kan du notere viktige opplysninger.

Borettslagets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Leilighets nr.: _____

Borettslagets tlf.: _____

Vaktmester: _____

Styret: _____

Skifting av:

Dato:

Batteri i røykvarsler.:

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Snuing av brannslukker:

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Filter i ventilasjon:

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mitt alarmselskap: _____

Telefon: _____

Mitt forsikringsselskap: _____

Polisenr. innboforsikring: _____

Brann.: _____

Legevakt: _____

Politi: _____

Rørleggervakt: _____

BOLIGEN - EN STOR INVESTERING SOM SKAL VARE

For de fleste av oss er kjøp av bolig den største investeringen vi gjør. Boligen skal gi oss rom for trivsel, trygghet og rekreasjon.

Å ta vare på og vedlikeholde denne investeringen, er en viktig oppgave for alle andelseierne. Du har selv ansvar for vedlikehold innenfor boligens "4 vegger", mens borettslaget har ansvar for vedlikehold av uteareal, fellesareal og bygning.

De nye borettslovene som gjelder fra 15.08.2005 gir nye retningslinjer for hva som er andelseiers ansvar og plikter.

I dette heftet vil vi gi deg informasjon om de nye lovene, samtidig som vi ønsker å gi råd og veiledning om hvordan du best kan vedlikeholde boligen din.

Vi ønsker lykke til med vedlikeholdsarbeidet, og husk: Godt vedlikehold gir deg økt trygghet og færre tilfeldige skader i boligen. Økt trivsel og et godt bomiljø kan gi deg en bedre pris når du en gang skal selge.

Norske Boligbyggelag

INNHold

LOV OG REGELVERK	4
FORSIKRING	6
VANN OG AVLØP	10
ELEKTRISK	22
VENTILASJON	32
OVERFLATE	40
SKADEDYR	48
BRANN - SIKKERHET	52
LÅS OG SIKKERHET	60

Borettslagslovens § 5-12. Vedlikehald o.a. frå andelseigaren

- 1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
- 2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
- 3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
- 4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
- 5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig, mens andelseieren skal vedlikeholde boligen. Andelseieren skal også vedlikeholde andre rom om annet areal hører til boligen, for eksempel kjellerboder og utvendige boder.

Andelseieren bestemmer i utgangspunktet selv hvilket vedlikeholdsnivå boligen skal ha. Lovens krav er at boligen minst må holdes i forsvarlig stand. Dette innebærer at andelseieren må sørge for at vedlikeholdet er så bra at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Badegulvet må for eksempel være tett slik at det ikke oppstår fukt eller vannskader.

Det følger av loven at andelseier skal vedlikeholde slikt som boligens vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier må blant annet sørge for rensing av sluk og staking av boligens rør. Andelseierens ansvar er ikke begrenset til det som er angitt, jf formuleringen slikt som.

Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjoner og utskiftninger i

boligen. Ansvaret omfatter slikt som rør og ledninger, men ikke felles rør og ledninger eller rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Ansvaret innebærer blant annet at andelseier må sørge for å skifte ut boligens rør før de slites ut. Andelseierens ansvar omfatter også inventar utstyr og apparater i boligen, herunder servanter, vannklosetter og varmtvannsbereidere.

Ansvaret for reparasjon og utskiftning gjelder også innvendige overflater, herunder tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater og skillevegger. Ansvaret er imidlertid avgrenset mot reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Andelseieren skal også reparere og skifte ut listverk, skap, benker og innvendi-

ge dører med karmen i boligen. Vinduer og ytterdører er det derimot borettslaget som er ansvarlig for å skifte ut. Andelseieren er ansvarlig for utbedring av tilfeldig skade i boligen. Tilfeldig skade er ytre begivenheter andelseier ikke kan råde over som innbrudd, hærverk og naturkatastrofe. Hvis det som blir skadet er noe borettslaget er ansvarlig for, f eks bærevegger, er det borettslaget som må utbedre skaden.

Borettslaget kan fastsette en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret i sine vedtekter enn det som følger av loven.

Forutsetningen er at generalforsam-

lingen gir sin tilslutning med to tredeler av de avgitte stemmene. Det kan for eksempel vedtektsfestes at andelseierne skal ha et mer omfattende vedlikeholdsansvar enn det som følger av loven. Det kan også inngås særavtaler (individuelle avtaler mellom en enkelt andelseier og borettslaget) med enkelte andelseiere om alternativ fordeling av vedlikeholdsansvaret.

Dersom det oppstår dekningsmessig skade på bygning eller fastmontert utstyr, kommer borettslagets bygningforsikring til anvendelse uavhengig av andelseiers vedlikeholdsansvar.

Borettslag eller eierseksjonssameie?

I boligselskaper (borettslag og eierseksjonssameier) er det stort sett like regler om vedlikeholdsansvar. Borettslagsloven har mer utfyllende regler enn eierseksjonsloven, og kan brukes som veiledning i eierseksjonssameier. En viktig forskjell mellom borettslag og eierseksjonssameier er at borettslaget i motsetning til eierseksjonssameiet kan endre sine regler om vedlikeholdsansvar.

