

## Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn.....	1
2. Kilder .....	1
3. Spesielle forhold ved Hoffsgrenda Borettslag.....	1
4. Vedlikeholdsansvaret – generell veiledning .....	2
5. Vedlikeholdsansvaret – generelle eksempler .....	2
6. Vedlikeholdsansvaret – spesifikke eksempler.....	2
7. Appendix 1: Lov om Borettslag 2003.....	3
8. Appendix 2: Hoffsgrenda Borettslags vedtekter .....	3
9. Appendix 3: Illustrasjoner.....	5
10. Appendix 4: Nærmere om skillet mellom utskiftning og vedlikehold .....	5

### 1. Bakgrunn

Dette notatet søker å beskrive hvordan vedlikeholdsansvaret fordeler seg mellom Hoffsgrenda Borettslag og andelseiere i Hoffsgrenda Borettslag.

### 2. Kilder

- Lov om Borettslag 2003 (§§ 5-12 og 5-17)
- Vedtekter i Hoffsgrenda Borettslag (Kapittel 5-1 og 5-2)
- OBOS seminar 20 September 2017

Dersom det skulle være avvik mellom A) lov om Borettslag, B) vedtektene i Hoffsgrenda Borettslag eller C) dette notatet, er det førstnevnte som gjelder.

### 3. Spesielle forhold ved Hoffsgrenda Borettslag

Generelt er det samsvar mellom «Lov om Borettslag» og vedtekter for Hoffsgrenda Borettslag. Noen spesielle forhold trekkes imidlertid frem:

- Vedtektene inneholder flere eksempler enn det som fremgår av loven (f.eks angående skadedyr og sluk på veranda)
- Andelseiers plikt til å melde fra til styret ved vedlikehold av våtrom, avsnitt 5-1 (9)

#### 4. Vedlikeholdsansvaret – generell veiledning

Vedlikeholdsobjekt	Borettslaget ansvar	Andelseiers ansvar
Del av bygningskroppen?	X	
Felles funksjon?	X	
Innenfor leiligheten?		X
Til enebbruk?		X

#### 5. Vedlikeholdsansvaret – generelle eksempler

Eksempel	Borettslagets ansvar	Andelseiers ansvar
Balkonger	X	
Balkongdør (utskiftning)	X	
Balkongdør (vedlikehold)		X
Boder innvendig		X
Bærende konstruksjoner (herunder etasjeskiller)	X	
Entredør (utskiftning)	X	
Entredør (vedlikehold)		X
Felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten	X	
Fellesareal (ganger, bygningskropp)	X	
Flater, maling og listverk		X
Grøntarealer, lekeplasser, etc	X	
Garasjeplasser	X	
Indre rør og ledningsnett		X
Innvendige dører og lettvegger		X
Kjøkken og badreromsinnredning		X
Parkett, gulvbelegg og membran		X
Rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner	X	
Sluk (utskiftning)	X	
Sluk (vedlikehold)		X
Tak	X	
Vinduer (utskiftning)	X	
Vinduer (vedlikehold)		X
Ytterdør	X	
Yttervegger	X	

#### 6. Vedlikeholdsansvaret – spesifikke eksempler

Se separate vedlegg.

## **7. Appendix 1: Lov om Borettslag 2003**

### **§ 5-12. Vedlikehold 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) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevæggar, 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) Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

### **§ 5-17. Vedlikehold o.a. frå laget**

(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal laget halde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigaren.

(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden.

(4) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

## **8. Appendix 2: Hoffsgrenda Borettslags vedtekter**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

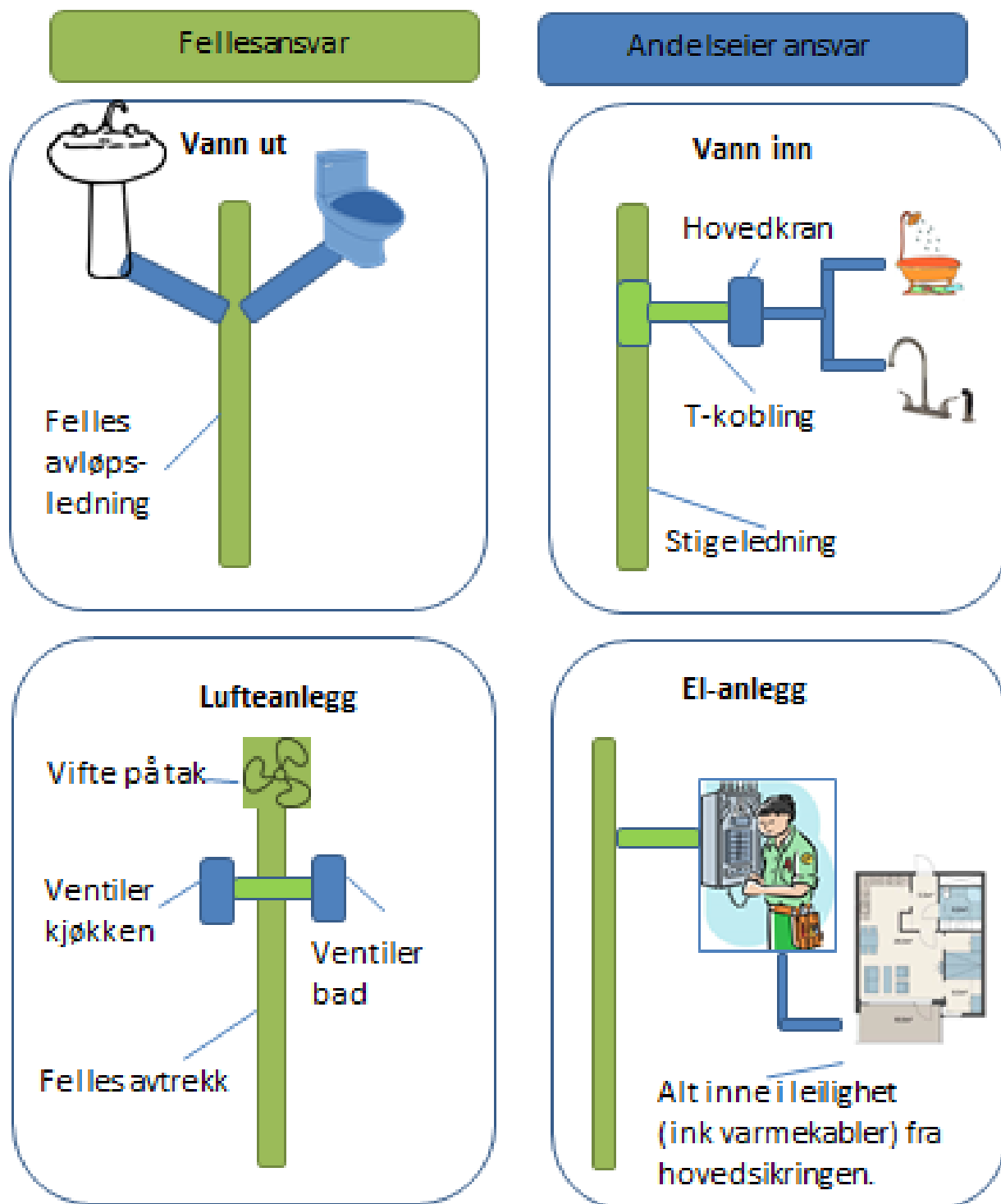
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier som rehabiliterer våtrom i leiligheten, må sørge for at arbeidet utføres iht. Byggebransjens våtromsnorm, BVN. Rehabilitering av våtrom skal alltid meldes til styret i god tid før rehabiliteringen starter, og skriftlig dokumentasjon på at utbedringen er utført iht. Byggebransjens våtromsnorm skal leveres styret når arbeidet er fullført. Andelseier er ansvarlig for alle skader på egen og andres boenheter ved manglende vedlikehold eller skader ifm. rehabilitering

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## 9. Appendix 3: Illustrasjoner



## 10. Appendix 4: Nærmere om skillet mellom utskiftning og vedlikehold

I borettslagsloven fremgår det borettslaget er ansvarlig for f.eks. utskiftning av vinduer og entredører (§ 5-12 (3)).

Imidlertid, dersom det er behov for utskiftning av enkeltkomponenter av vinduer og entredører (f.eks. låser, ventiler, lister, glassrute, etc.), vil dette falle inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.