

5a) Forslag til endret paragraf 5 – vedlikeholdsansvar

Forslaget er satt fram av vedtektsgruppa og styret. Se begrunnelse på baksiden og nærmere kommentarer på påfølgende sider.

5-1 ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Hovedregel

Den enkelte andelseier sørger for vanlig indre og ytre vedlikehold av egen bolig samt nærliggende uteområde. Til egen bolig regnes også garasje. Nærliggende uteområde er arealet foran og bak boligen, eventuelt også ved siden av boligen, som brukes av andelseier. Jfr 5-1(3)f.

(2) Nærmere om andelseiers ansvarsområder

- a) Andelseier har ansvar for normalt indre og ytre vedlikehold av vinduer, dører og kledning, samt eventuell utskiftning av termoruter.
- b) Andelseier har ansvar for vedlikehold/reparasjon/utskiftning samt beisning/maling av egen balkong og eventuell terrasse, inkludert golv og rekkverk, eventuelle leegger og skillevegger. Jfr 5-1(3)f.
- c) Andelseier har ansvar for vedlikehold/reparasjon/utskiftning av det elektriske anlegget, sikringsskap, varmekabler, ledninger, brytere, elektriske apparater etc fra og med første hovedsikring. Dette gjelder også bryter til loftsvifte.
- d) Andelseier har ansvar for vedlikehold/reparasjon/utskiftning av sanitærutstyr, varmtvannsbeholder, vannrør, armatur, utekran etc fra og med stoppekran. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer/oversvømmelse unngås. Stoppekran for vann må være lett tilgjengelig.
- e) Andelseier har ansvar for rensing/oppstikking av eget sluk, toalett, indre kloakkledning, vannlås etc.
- f) Andelseier har ansvar for vedlikehold/reparasjon/utskiftning av ildsted og innvendig del av pipe.
- g) Andelseier følger opp eventuelle pålegg i forbindelse med brannsikring/branntilsyn, og sørger for regelmessig egenkontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere.
- h) Andelseier har ansvar for normalt vedlikehold av garasje, inkludert eventuell reparasjon/utskiftning av elektrisk garasjeport-åpner.
- i) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- j) Andelseier har ansvar for opparbeidelse og stell av nærliggende uteområde og at tilhørende busker, trær og planter beskjæres sånn at de ikke fører til skade på kledning.
- k) Andelseier sørger for strøing på egen gangvei/trapp, samt forebygging av snøras fra egen bolig.

(3) Annet

- a) Oppdages skade som andelseier mener er borettslagets ansvar helt/delvis å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra til borettslaget.
- b) Dersom andelseier ønsker å foreta fasadeendring eller arbeid som helt/delvis hører inn under borettslagets ansvarsområde, må borettslagets samtykke innhentes før arbeidet tar til. Jfr 5-1(3)c.
- c) Andelseier som har foretatt bygningsmessige endringer i og/eller utenfor egen bolig, er selv ansvarlig for ekstra vedlikehold som disse endringene kan medføre, samt eventuell bygningsskade som følge av ombygningen. Dette ansvaret overføres til neste andelseier når eierskifte.

d) Tilfeldig skade, herunder skade som skyldes innbrudd eller uvær, må snarest mulig utbedres.

e) Borettslaget og/eller andre andelseiere kan kreve erstatning for tap/merkostnader som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, jfr Borettslagslovens §5-13 og §5-15.

f) Dersom andelseier har behov for borettslagets bistand til en eller flere av aktuelle vedlikeholdsuppgaver, tas kontakt med borettslaget. Dette gjelder også dersom andelseier trenger fasademaling til vedlikehold.

g) Andelseier betaler selv egenandel ved eventuell forsikringsskade i egen bolig, med unntak av skade som skyldes borettslagets disposisjoner eller felles installasjoner, jfr pkt 5-2(2)e.

BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Hovedregel

Når vedlikeholdsplikten ikke er under andelseiers ansvarsområde, er borettslaget ansvarlig for å holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand.

(2) Nærmere om borettslagets ansvarsområder

- a) Beisning/maling av boligenes kledning, vindskier, vinduer og dører etter fastsatt vedlikeholdsplan. Jfr ellers pkt 5-1(2)b og 5-1(3)c.
- b) Beisning/maling av garasjene etter fastsatt vedlikeholdsplan.
- c) Utskiftning av vinduer og ytterdører etter fastsatt vedlikeholdsplan.
- d) Vedlikehold/reparasjon/utskiftning av tak, pipebeslag, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- e) Vedlikehold/reparasjon/utskiftning av felles rør/ledninger og andre felles installasjoner i tilknytning til bolig.
- f) Rensing, reparasjon og utskiftning av takrenner og nedløp.
- g) Reparasjon/utskiftning/installering av lofts-vifte.
- h) Service og utskiftning av brannslukningsapparat og røykvarslere.
- i) Vedlikehold av leikeplass og stell av utearealer som ikke er den enkelte andelseiers ansvar. Jfr 5-1(1).
- j) Snømåking, strøing og feiing av garasjeområde og felles veier.
- k) Vedlikehold av felles kjeller med ventilasjonsanlegg.

(3) Annet

- a) Skade på bolig eller inventar skal utbedres av borettslaget dersom skaden skyldes mislighold fra annen andelseier.
- b) Naturskade eller skade som skyldes borettslagets disposisjoner, skal utbedres av borettslaget.
- c) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr Borettslagslovens §5-18.

(4) Adgang til bolig

- a) Andelseieren skal gjøre boligen og/eller nærliggende uteområde tilgjengelig i forbindelse med ettersyn, vedlikehold, reparasjon eller utskiftning for de borettslaget utpeker.
- b) Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier/bruker av boligen.

5b) Forslag om å avvise styrets forslag til endring av vedtektene

Forslaget er satt fram av andelseier Jan Erik Reffhaug. Se begrunnelse på baksiden.

Styrets forslag til endring av vedtektene avvises, og styret anmodes om å utrede konsekvensene for kostnadene på kort og lang sikt.

Begrunnelse – vedtektsgruppas/styrets forslag (5a)

Forslaget til nye vedlikeholds-vedtekter har fire hovedformål:

- Vedtektene skal samsvare best mulig med dagens praksis.
- Vedtektene skal fremme likebehandling.
- Vedtektene skal være entydige og plassere ansvar og utgifter der de hører hjemme.
- Vedtektene skal bidra til å gjøre borettslaget mest mulig bærekraftig.

Forslaget er utarbeidet av vedtekts-gruppa, bestående av Gro Enersen, Wenche Fossberg og Jan Christensen, og seinere – med noen mindre endringer – vedtatt av et enstemmig styre. Alle har lang botid og erfaring fra Danvik borettslag.

Det har hele tiden vært åpen og grundig saksbehandling: Alle andelseiere har vært invitert til å delta i vedtekts-gruppa. Gruppas forslag har i god tid vært offentliggjort for andelseierne, og vi har bedt om konkrete innspill. Vi har også vært i kontakt med NBBO, jusavdelingen i Huseiernes Landsforbund, Boalliansen og If forsikring forut for det endelige forslaget.

For den enkelte andelseier betyr forslaget større ryddighet, mer forutsigbarhet, færre skjønnsmessige avgjørelser og er en bedre garanti mot uventede utgifter. Borettslaget tar større ansvar der store verdier står på spill, mens utgifter som skyldes den enkeltes valg og disposisjoner, i mindre grad belaster fellesskapet. Forsikringene vil bli som før. Forslaget søker å sikre andelseierne mot fellesutgifter som ikke løper løpsk. Danvik borettslag er et bærekraftig borettslag. Samtidig som vi har utført store og kostbare fellesoppgaver i andelseiernes interesse, har vi fortsatt fellesutgifter under gjennomsnittet. Sånn ønsker vi det fortsatt skal være, uavhengig av hvem som er tillitsvalgte.

Begrunnelse – Reffhaugs forslag (5b)

Borettslag ble i sin tid etablert og organisert for at folk flest skulle kunne skaffe seg egen bolig uten for store kostnader. Altså en solidarisk organisering som fordelte kostnadene likt mellom andelseierne.

Vedtektene som ble vedtatt etter forslag fra Boligbyggelaget tar for seg plikter og ansvar for både borettslaget og den enkelte eier.

Slik jeg leser forslaget til nye vedtekter er det snakk om en overføring av plikter og ansvar for vedlikeholdet fra fellesskapet til den enkelte andelseier.

Med plikter og ansvar følger naturligvis risiko og økte kostnader som til nå er dekket solidarisk av andelseierne via felleskostnadene som naturligvis ikke er noen inntekt til borettslaget, men innbetaling fra den enkelte andelseier til dekning av bl.a. vedlikeholdet.

Alle kostnader ved å bo i borettslag dekkes av andelseierne. Hvis disse innbetalinger er for små til å dekke kostnadene må innbetalingen fra andelseierne økes, og hvis de er for store må den reduseres pr. eier eller differansen disponeres etter generalforsamlingens vedtak.

Forslaget som foreligger innebærer etter min mening at borettslaget beveger seg i retning av et sameie hvor det som kjent er 100% eierskap for den enkelte. Hvis dette er meningen kreves det vel atskillig mer forarbeide.

Forslaget sier ikke noe om konsekvenser for evt. forsikringer eller felleskostnadene. Personlig synes jeg det blir vanskelig å stemme for et forslag hvor dette ikke ser ut til å være vurdert. Dette mener jeg må utredes atskillig bedre før vi kan ta stilling til det. Forøvrig synes jeg nåværende vedtekter fungerer meget tilfredsstillende, men det kan muligens være områder som kan forbedres.

Nåværende vedlikeholdsvedtekter, paragraf 5:

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 terrasser med levegger/skillevegger, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier har og ansvar for å rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (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 vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt loftsvifter.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, 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.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Hva vil de foreslåtte endringer bety for deg?

Vi oppsummerer her styrets/garasjegruppas foreslåtte vedtektsendringer, samt søker å kommentere hvorfor de er foreslått og hvilke følger de vil få for den enkelte andelseier.

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Hovedregel

Den enkelte andelseier sørger for vanlig indre og ytre vedlikehold av egen bolig samt nærliggende uteområde. Til egen bolig regnes også garasje. Nærliggende uteområde er arealet foran og bak boligen, eventuelt også ved siden av boligen, som brukes av andelseier. Jfr 5-1(3)f.

Kommentar: Alle andelseiere i borettslaget må påregne å ta noe av vedlikeholdet selv, evt. ved leid hjelp. Vi kaller dette «vanlig» vedlikehold. Denne «vanlige» vedlikeholdsplikten går både på egen bolig, egen garasje og de «private» uteområder som brukes av andelseier og som andelseier har en slags «eksklusiv» bruksrett til. Dersom noen er usikker på størrelsen av dette uteområdet, vil dette fastsettes av borettslaget.

Ovennevnte vedlikeholdsplikt bygger på dagens praksis. Dette med stell av uteområdet går også fram av husreglene. Som del av vedtektene får det imidlertid større tyngde og forutsigbarhet for den enkelte.

(2) Nærmere om andelseiers ansvarsområder

a) Andelseier har ansvar for normalt indre og ytre vedlikehold av vinduer, dører og kledning, samt eventuell utskiftning av termoruter.

Kommentar: Med normalt tenkes på vanlig løpende vedlikehold som forventes av enhver som har egen bolig.

Punktering av termoruter kan ha selvforskyldte årsaker. Det kan være ulike meninger om hvor alvorlig dette er, og ønske om utskiftning kan variere fra andelseier til andelseier. Våre vedtekter bør i minst mulig grad bygge på skjønn, derfor foreslås at det ikke skal være borettslagets ansvar å skifte vindusruter.

Men: Utskiftning av hele vinduet inkludert ramme, foreslås å være borettslagets ansvar. Sønn utskiftning vil da skje for alle, noenlunde samtidig og etter fastsatt vedlikeholdsplan. Om det i etterkant skulle oppstå problemer etter sønn utskiftning, vil det være borettslagets plikt å reklamere.

Om problemer oppstår etter reklamasjonsfrist, må den enkelte andelseier selv ta ansvar.

b) Andelseier har ansvar for vedlikehold/repasjон/utskiftning samt beisning/maling av egen balkong og eventuell terrasse, inkludert golv og rekkverk, eventuelle leegger og skilleegger. Jfr 5-1(3)f.

Kommentar: De aller fleste har gjort endringer på sin balkong siden borettslaget var nytt for 40 år siden. Mange har også etter den tid satt opp egne leegger/skilleegger. Den enkelte andelseier har alltid hatt ansvar for maling etc av egen balkong. Praksis har også vært at de som har gjort endringer

på egen balkong, også har fått ansvar for vedlikehold/repasjон/utskiftning på denne balkongen.

Det foreslås nå at alt som har med balkong/terrasse å gjøre, er andelseiers eget ansvar.

Praksisen med at borettslaget spanderer fasademaling til rekkverk og balkongfasade foreslås videreført, se pkt f. Dette gjelder uansett eventuelle endringer som andelseier har foretatt på sin balkong.

c) Andelseier har ansvar for vedlikehold/repasjон/utskiftning av det elektriske anlegget, sikringsskap, varmekabler, ledninger, brytere, elektriske apparater etc fra og med første hovedsikring. Dette gjelder også bryter til lofts-vifte.

Kommentar: Dette er en gammel bestemmelse. Bryter til lofts-vifte følger automatisk av bestemmelsen «fra og med første hovedsikring», men dette bør nevnes spesielt for å unngå misforståelser.

d) Andelseier har ansvar for vedlikehold/repasjон/utskiftning av sanitærutstyr, varmtvannsbeholder, vannrør, armatur, utekran etc fra og med stoppekran. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer/oversvømmelse unngås. Stoppekran for vann må være lett tilgjengelig.

Kommentar: Dette er en gammel bestemmelse.

e) Andelseier har ansvar for rensing/oppstikking av eget sluk, toalett, indre kloakkledning, vannlås etc.

Kommentar: Dette er en gammel bestemmelse.

f) Andelseier har ansvar for vedlikehold/repasjон/utskiftning av ildsted og innvendig del av pipe.

Kommentar: Gamle vedtekter inneholder ingenting om pipe. Bruksmønster mht eget ildsted, vil også ha følger for evt. skader som måtte oppstå. F.eks. sprekkdannelser i pipas indre. Ved reparasjoner her, f.eks. montering av særskilt pipeinnsats, er praksis at dette har blitt betalt av aktuell andelseier.

Noe vedlikehold er lovmessig bestemt og tas av brannvesenet - som etter inspeksjon bestemmer hvor hyppig kontroll som er nødvendig. Her legges den enkeltes bruksmønster til grunn. Dette brannvesen-vedlikeholdet betales av den enkelte andelseier.

g) Andelseier følger opp eventuelle pålegg i forbindelse med brannsikring/branntilsyn, og sørger for regelmessig egenkontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere.

Kommentar: Dette er en relativ enkel egenkontroll som alle har «oppskrift» på via hjemmesidene. 1/3 av andelseierne har røykvarslere via alarmsentral som sørger for nødvendig kontroll. Tidligere årlig brannsikkerhetskontroll via Trygg og Sikker, var frivillig og fanget ikke opp alle. Etter at alle andelseiere før jul fikk tilbud om røykvarslere med batteri som varer 10 år, synes sønn særskilt kontroll utenfra mindre viktig. For øvrig kan brannvesenet, når tilsyn, bistå med kontroll.

h) Andelseier har ansvar for normalt vedlikehold av garasje, inkludert eventuell reparasjon/utskiftning av elektrisk garasjeport-åpner.

Kommentar: Ved uvettig bruk kan port-åpner bli ødelagt. Om f.eks. port fryser fast til underlaget og fjernkontroll gjentagne ganger brukes. Reparasjon/utskiftning av motor som følge av dette, er ikke borettslagets ansvar. Motoren har garanti. Om noe skjer i garantitiden med våre nye motorer, følger borettslaget opp. Dette er en ny bestemmelse. Tidligere garasjer hadde ikke elektrisk portåpner.

i) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Kommentar: Denne bestemmelsen er den samme som i dag. Det kan her nevnes vår kontrakt om skadedyrbekjempelse med firma Anticimex.

j) Andelseier har ansvar for opparbeidelse og stell av nærliggende uteområde og at tilhørende busker, trær og planter beskjæres sånn at de ikke fører til skade på kledning.

Kommentar: Nåværende vedtekter har ingenting om at andelseier har ansvar for uteområde. Siden andelseier i praksis også har fått tildelt sin egen «eiendom», er det naturlig at andelseier også har ansvar for at denne stelles på forsvarlig måte. Råteskader på kledning som måtte oppstå ved at f.eks. hekk står for nærme boligfasaden, er det andelseiers ansvar å utbedre.

k) Andelseier sørger for strøing på egen gangvei/trapp, samt forebygging av snøras fra egen bolig.

Kommentar: Dette er nytt punkt i forhold til nåværende vedtekter.

(3) Annet

a) Oppdages skade som andelseier mener er borettslagets ansvar helt/delvis å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra til borettslaget.

Kommentar: Dette er samme som i nåværende vedtekter.

b) Dersom andelseier ønsker å foreta fasadeendring eller arbeid som helt/delvis hører inn under borettslagets ansvarsområde, må borettslagets samtykke innhentes før arbeidet tar til. Jfr 5-1(3)c.

Kommentar: Nåværende vedtekter har ingen bestemmelser om dette. Det som foreslås er en stadfesting av dagens praksis. Samtykke må også innhentes dersom andelseier for egne midler ønsker å skifte f.eks. et eller flere vinduer utenom oppsatt vedlikeholdsplan.

c) Andelseier som har foretatt bygningsmessige endringer i og/eller utenfor egen bolig, er selv ansvarlig for ekstra vedlikehold som disse endringene kan medføre, samt eventuell bygningsskade som følge av ombyggingen. Dette ansvaret overføres til neste andelseier når eierskifte.

Kommentar: Dette nevnes ikke i nåværende vedtekter, selv om det har vært vanlig praksis. Viktig å klargjøre at ansvaret for sånne endringer går

i «arv» ved eventuelt salg.

d) Tilfeldig skade, herunder skade som skyldes innbrudd eller uvær, må snarest mulig utbedres.

Kommentar: Dette er det samme som i nåværende vedtekter.

e) Borettslaget og/eller andre andelseiere kan kreve erstatning for tap/merkostnader som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, jfr Borettslagslovens §5-13 og §5-15.

Kommentar: Dette er det samme som i nåværende vedtekter.

f) Dersom andelseier har behov for borettslagets bistand til en eller flere av aktuelle vedlikeholdsoppgaver, tas kontakt med borettslaget. Dette gjelder også dersom andelseier trenger fasademaling til vedlikehold.

Kommentar: Dette med at borettslaget spanderer fasademaling til vedlikehold er i tråd med dagens praksis. Ellers tenkes det her spesielt på andelseiere som trenger bistand til lettere oppgaver, f.eks. kontroll av brannslukningsapparat. Evt også andelseiere som har vansker med å vedlikeholde eget uteområde – kanskje kan de få hjelp når vi har dugnad? Evt bistand her vil avhenge av kapasitet. Dersom flere andelseiere har samme problem, kan det også – for et aktivt borettslag – være naturlig å bistå med råd, vegledning, eventuelt også å engasjere fagfolk. Regninga for det utførte arbeidet vi bli sendt de aktuelle andelseiere – noe som også er i tråd med dagens praksis.

g) Andelseier betaler selv egenandel ved eventuell forsikringsskade i egen bolig, med unntak av skade som skyldes borettslagets disposisjoner eller felles installasjoner, jfr pkt 5-2(2)e.

Kommentar: Dette er i tråd med dagens praksis i vårt borettslag, jfr. advokatuttalelse på våre hjemmesider, se www.danvikbl.no/50.htm Om skaden skyldes uaksomhet, slitasje eller dårlige fagfolk, er for borettslaget uinteressant. Andelseier som får problemer kort tid etter f.eks. en håndverker-reparasjon, bør selv ta kontakt med håndverker og kreve at han/hun dekker egenandel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Hovedregel

Når vedlikeholdsplikten ikke er under andelseiers ansvarsområde, er borettslaget ansvarlig for å holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand.

Kommentar: Dette er samme bestemmelse som i dagens vedtekter.

(2) Nærmere om borettslagets ansvarsområder

a) Beising/maling av boligenes kledning, vindskier, vinduer og dører etter fastsatt vedlikeholdsplan. Jfr ellers pkt 5-1(2)b og 5-1(3)c.

Kommentar: Denne bestemmelse er ny, og stadfester at borettslaget – og ikke som tidligere den enkelte andelseier - har ansvar for periodisk maling av boligene. Det utarbeides vedlikeholdsplan og i denne

vil det gå fram når boligene etc skal males. Dette gir forutsigbarhet, også mht eventuelle endringer i fellesutgiftene.

Merk at balkonger/terrasse/balkongskille/levegge fortsatt skal være den enkelte andelseiers ansvar å male, og at borettslaget her spanderer maling til rekkverk/fasade, men ikke til golv.

b) Beisning/maling av garasjene etter fastsatt vedlikeholdsplan.

Kommentar: Selv om garasjene regnes som en del av boligen, skilles de ut som eget vedlikeholdspunkt. Også fordi disse kanskje ikke tas samtidig med husene. Maling av garasjene skal også framgå av vedlikeholdsplanen.

c) Utskiftning av vinduer og ytterdører etter fastsatt vedlikeholdsplan.

Kommentar: Borettslaget skal ha ansvar for utskiftning av hele vinduer og dører etter fastsatt vedlikeholdsplan, mens reparasjoner etc mellom utskiftningsperiodene blir andelseiers eget ansvar. Det samme gjelder for ytterdører. I følge dagens vedtekter har borettslagets ikke noe ansvar for å reparere ytterdører, bare for å skifte de ut. Dette videreføres. Skifte av kun glass i termoruter, foreslås heretter ikke å være borettslagets ansvar. Begrunnelsen er at reparasjon etc av termoruter kan avhenge av hvordan andelseier bruker sin bolig. Ved fabrikasjonsfeil søkes reparasjon tatt på garantien. Her vil det eventuelt være borettslagets ansvar å reklamere.

d) Vedlikehold/reparasjon/utsiftning av tak, pipebeslag, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Kommentar: Etter dagens vedtekter har borettslaget ikke noe vedlikeholdsansvar her, bare reparasjon og utskifting. Manglende vedlikehold av tak et kan resultere i store utgifter, jfr vår omfattende takutskifting for 7 år siden - som mange mener skyldtes at en tidligere generalforsamling nærmest enstemmig vedtok at takvedlikehold ikke var borettslagets ansvar.

e) Vedlikehold/reparasjon/utsiftning av felles rør/ledninger og andre felles installasjoner i tilknytning til bolig.

Kommentar: Dette er i tråd med dagens vedtekter.

f) Rensing, reparasjon og utskiftning av takrenner og nedløp.

Kommentar: Dette er tildels en ny bestemmelse. Rensing av takrenner har tidligere vært den enkelte andelseiers ansvar. Manglende rensing kan føre til tette takrenner, isdannelse og lekkasjer, noe som det da blir borettslagets ansvar å utbedre/reparere. Noen andelseiere er dessuten redde for å gå i stige. Takrenne-rensing kan eksempelvis være en passende dugnadsoppgave.

g) Reparasjon/utsiftning/installering av loftsvifte.

Kommentar: Dette har også tidligere vært borettslagets ansvar. Grunnen er at god ventilasjon er viktig både for inn klima samtidig som det forebygger råte og muggdannelse. Bryter til loftsvifta,

fortrinnsvis regulerbar, betales av andelseier.

h) Service og utskiftning av brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Kommentar: Dette er en ny bestemmelse og i tråd med dagens praksis. Nevnes ikke i de gamle vedtektenes. Service av brannslukkingsapparatene er etter 5 år. Både brannslukkingsapparatene og røykvarslerne skal skiftes hvert 10. år, og er en pålagt plikt for borettslaget.

i) Vedlikehold av leikeplass og stell av utearealer som ikke er den enkelte andelseiers ansvar. Jfr 5-1(1).

Kommentar: Dette nevnes ikke i nåværende vedtekter, men er en innarbeidet praksis. Her tenkes spesielt på leikeplass, interne kjøreveier, parkeringsplasser, garasjeområder og skråningen nedenfor husrekka 80-92.

j) Snømåking, strøing og feiing av garasjeområde og felles veier.

Kommentar: Dette nevnes ikke i dagens vedtekter, men er en innarbeidet praksis. Noe feiing har tidligere også vært utført på dugnad.

k) Vedlikehold av felles kjeller med ventilasjonsanlegg.

Kommentar: Kjeller nevnes ikke i nåværende vedtekter. Kjelleren er i lite bruk, men for å hindre muggdannelse, slås vifte på i sommerhalvåret. 4 boliger hviler på kjelleren, som er en arv fra den gang det var eddikkfabrikk på vårt område.

(3) Annet

a) Skade på bolig eller inventar skal utbedres av borettslaget dersom skaden skyldes mislighold fra annen andelseier.

Kommentar: Dette er i tråd med dagens vedtekter.

b) Naturskade eller skade som skyldes borettslagets disposisjoner, skal utbedres av borettslaget.

Kommentar: Dette nevnes ikke i dagens vedtekter. Det tenkes her også på skader som skyldes feil konstruksjon i bygningsmasse. Her vil det være naturlig at borettslaget – innenfor gitte frister - reklamerer overfor entreprenør. Uansett må det være borettslagets ansvar å utbedre sånne skader, dette skal ikke overlates til den enkelte andelseier.

c) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr Borettslagslovens §5-18.

Kommentar: Dette er i tråd med dagens vedtekter.

(4) Adgang til bolig

a) Andelseieren skal gjøre boligen og/eller nærliggende uteområde tilgjengelig i forbindelse med ettersyn, vedlikehold, reparasjon eller utskifting for de borettslaget utpeker.

Kommentar: Dette er i tråd med dagens vedtekter.

b) Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier/bruker av boligen.

Kommentar: Dette er i tråd med dagens vedtekter.