

HØRING OM VEDTEKTER - VEDLIKEHOLD

Styret tar sikte på å foreslå endringene i §5 og § 6 i vedtektene, som handler om andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslaget sendes ut på høring, slik at styret kan motta spørsmål, kommentarer, innvendinger og endringsforslag fra andelseierne.

Innspill sendes til til adm@havebyselskapet.no innen mandag 28. februar 2022.

Hensikten med høringen er at eventuelle feil, mangler og klarheter kan rettes opp, innen forslaget legges frem for generalforsamlingen i april 2022.

Endringene er merket i tabellen nedenfor.

Hensikten med endringene er

- å oppnå samsvar mellom andelseiers ansvar i §5 og borettslagets ansvar i §6
- at grensen mellom andelseiers ansvar og borettslaget ansvar blir tydelig og i samsvar med selskapets praksis.

Et lignende, mer omfattende forslag ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling 2021, men ble ikke vedtatt. Innvendingene gjaldt endringer som ikke er med i det forslaget som legges fram nå.

§ 5: ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Tekst i gjeldende vedtekter	Forslag til nye vedtekter
<p>5.1 Forsvarlig stand</p> <p>Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.</p> <p>Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme.</p>	<p>5.1 Forsvarlig stand</p> <p>Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vannrør fra forgreningen fra felles vannledning, sikringsskap fra og med første leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør fram til felles soil, apparater og innvendige flater.</p> <p>Vedlikeholdsplikten omfatter også utomhusarealer som andelseieren disponerer eksklusivt. Arealene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, og på en måte som ivaretar eiendommens omdømme. Gierder skal holdes fristilt.</p>
<p>5.2 Våtrom</p> <p>Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.</p>	<p>5.2 Våtrom</p> <p>Våtrom inklusive vannrør og avløp må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.</p>

5.3 Reparasjoner og utskifting

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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 skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fra forgreningen fra felles vannledning, sikringsskap fra og med første leilighetens hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, og utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker samt avløpsrør fram til felles soil, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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 skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseiers vedlikehold, reparasjoner og utskifting skal gjennomføres håndverksmessig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og retningslinjer i borettslaget. Eventuelle skader ved andelseiers tiltak, må repareres av andelseier, evt borettslaget med regress overfor andelseier. Tilsvarende gjelder dersom andelseiers tiltak ikke har forsvarlig materialvalg, utforming eller utførelse.

Nytt punkt 5.4 legges til vedtektene

5.4 Ombygging/påbygging

Inngrep i bygningskonstruksjonen i boligene, utbygging i fellesarealer eller andre byggearbeider utenom vanlig innvendig oppussing, kan ikke iverksettes uten forutgående godkjenning av borettslaget, eventuelt også offentlige myndigheter. Søknad stiles til styret og sendes til selskapet.

Borettslaget har egne regler og vilkår for ombygging/påbygging. Andelseiere som ønsker å iverksette ombyggings-/påbyggingstiltak plikter å sette seg inn og følge gjeldende regler og retningslinjer for ombygging og påbygging, samt gjeldende offentlige regler og pålegg.

Andelseiers ansvar for ombygging/påbygging er knyttet til

andelen/boligen og følger denne ved overføring til ny andelseier (eierskifte).

§ 6: BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Tekst i opprinnelig vedtekt	Forslag til endret tekst i vedtekt
6.1 Forsvarlig stand 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.	6.1 Forsvarlig stand 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. Borettslaget skal vedlikeholde felles utearealer, samt gjerder mot offentlig vei, mot kvartalsvei og mellom hageparseller der borrettslaget har satt opp gjerde.
6.2 Felles installasjoner 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.	6.2 Felles installasjoner Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde holde ved like . Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig på en fornuftig måte som gir minst mulig ulempe for andelseieren.
6.3 Reparasjoner og utskifting 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.	6.3 Reparasjoner og utskifting Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av utvendig vedlikehold, reparasjon og evt utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
6.4 Erstatningsansvar Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.	<i>[Utgår fordi dette framgår av loven.]</i>
Nytt punkt 6.4 erstatter det nåværende	6.4 Andelseiers vedlikehold mm Styret kan vedta supplerende regelverk for vedlikehold, reparasjoner, utskifting samt ombygginger/påbygginger som andelseier utfører eller får utført.

