



Sameiet Gamle handelsgym
www.handelsgym.no

SEKSJONSEIERS/SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiets vedtekter § 14 + Eierseksjonslovens § 32 og 34

Oppdatert 21.03.2023

HVA SKAL VEDLIKEHOLDES/PASSES PÅ	KOMMENTAR
Stenge av hovedvannkranen ved langtidsfravær	Anbefaling Gjensidige Forsikring og «Huseieren».
Opprettholde varme i leiligheten ved langtidsfravær. Bør være minst 12 varmegrader.	Anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Dette for å kunne holde fukt/kondens ute fra bygningskroppen/yttervegger.
Montere vannstoppkran på vaske – og oppvaskmaskin.	Anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Viktig for å unngå vannlekkasje.
Rens filter i vaske – og oppvaskmaskin, samt tørketrommel. Bytte ut gamle/defekte slanger.	Anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Viktig for å unngå vann/brannskader.
Sjekke varmtvannstank. Tanken har en levetid på ca 25 år. Etter det anbefales det å bytte tank.	Anbefaling fra Gjensidige Forsikring. Skifte av varmtvannstank er seksjonseiers ansvar.
Sjekke synlige rør i alle rom, for mulig vanddrypp.	Lekkasjer fra innvendige rør (gulv, vegger og tak) er sameiets ansvar, såfremt lekkasjen ikke skyldes seksjonseiers uansvarlighet.
Rengjøre sluk og vannlåser.	Eierseksjonsloven. Skifte av defekt sluk/vannlås er seksjonseiers ansvar.
Rens av røykvarsler i leilighet minst 2 ganger pr år.	Styrevedtak, samt anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Skifte av defekt røykvarsler er sameiets ansvar.
Årlig kontroll av brannslukningsapparat inne i leilighet.	Brannforskriftene. Skifte av brannslukningsapparat er seksjonseiers ansvar.
Kontrollere alle elektriske kontakter og brytere.	Brannforskriftene, samt anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Viktig for å unngå brann.
Rengjøre kjøkkenventilator/filter, minst hver 3. måned.	Styrevedtak, samt anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Skifte av ventilator/filter er seksjonseiers ansvar.



Sameiet Gamle handelsgym

www.handelsgym.no

Rengjøre avtrekksvifte på alle våtrom.	Anbefaling fra Gjensidige Forsikring og «Huseieren». Viktig for å unngå bakterier.
Knuste glass. Punkterte glass (vinduer, dører).	Eierseksjonsloven. Knuste glass er seksjonseiers ansvar. Skifte av punkterte glass er i de aller fleste tilfeller sameiets ansvar, der hele vinduet må skiftes. Skifte av selve glasset kan være seksjonseiers ansvar.
Utbedring av sprekkdannelser forårsaket av naturlig bygningsbevegelse (gulv, vegger, tak, - i alle rom).	Eierseksjonsloven sier: Utbedring av skader ved naturlig bygningsbevegelse er seksjonseiers ansvar. Ved større, unaturlige bygningsbevegelser, vil utbedringsansvaret bli en sak gjennom sameiets forsikringsselskap.
Vedlikehold/maling av vinduer (innvendig og utvendig). Vedlikehold/maling av dører, herunder balkongdør og egen inngangsdør.	Skifte av dører og/eller vinduer ved konstruksjonsfeil, eller langvarig, naturlig slitasje, er sameiets ansvar. ANSVAR FOR ØVRIG VISES TIL NOTAT NEDENFOR

UTDRAG FRA EIERSEKSJONSLOVEN (Bente Brunnes Andersen):

Med mindre vedtektene bestemmer noe annet skal sameieren/seksjonseieren selv sørge for forsvarlig vedlikehold av bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere/seksjonseiere. Foruten bruksretten omfatter sameiers/seksjonseiers vedlikeholdsplikt også tilleggsdeler som boder og innretninger som sameieren/seksjonseieren har bruksrett til, for eksempel terrasser og balkonger.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres/seksjonseieres bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Med sameiers/seksjonseiers vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendig vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør – og vindusrammer, innvendig del av balkong/veranda/terrasse, samt rekkverk som hører til vedkommende sameierseksjon, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, andre apparater med tilbehør, klosett med skål samt istandsetting og oppsteking av vann – og avløpsrør til og fra egen vannlås. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle andre senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.



Sameiet Gamle handels gym

www.handelsgym.no

UTDRAG FRA EIERSEKSJONSLOVEN (Bente Brunnes Andersen):

Innredningsmessig og /eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjonene kan foretas uten godkjenning. Utvendig tilbygg, som for eksempel utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/utvendig persiener, antenner/parabol eller andre inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret – og i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver, sameiermøte/årsmøte har gitt samtykke, og det foreligger nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene.

UTDRAG FRA HUSEIERNE (advokat Annita Magnussen)

Både etter den gamle og den nye eierseksjonsloven er balkonger/verandaer/terrasser å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av balkonger/verandaer/terrasser er å anse som vanlig vedlikehold av fasaden, og er dermed sameiets ansvar etter loven.

Det er imidlertid forskjell på vedlikeholdsansvar på innsiden og utsiden av balkongen/verandaen/terrassen.

Det innvendige vedlikeholdet av balkongen/verandaen/terrassen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet o.l. Men balkongens/verandaens/terrassens utside, rekkverk (utvendig) og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Når det gjelder den enkelte seksjonseiers ansvar for indre vedlikehold av balkong/veranda/terrasse o.l. baserer det seg på regler skapt av domstolene. Seksjonseier har altså ansvar for de delene av den innvendige balkongen/verandaen/terrassen som kun har til formål å høyne trivselsfaktoren for brukeren. Det kan for eksempel dreie seg om innvendig maling av brystning eller vedlikehold og utskifting av tremmer eller liknende. Det har sammenheng med at dette er forhold som kun angår brukeren. Dersom tremmer o.l. råtner opp eller brystningen blir stygg fordi den ikke males, har dette som regel ingen betydning for bygningen som sådan, eller for noe andre av sameierne/seksjonseieren. Dette gjelder selv om for eksempel tremmene ikke er anskaffet av brukeren.