

# VEDLIKEHOLDSVEDTEKTER FOR LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært årsmøte 2022

## DEFINISJONER

- Indre vedlikehold er det som defineres som sameiers eget ansvar og forpliktelse til å gjøre, og som sameier må bekoste, gjøre selv eller innleie tjenesten.
- Ytre vedlikehold er det som defineres som sameiets felles ansvar, og som sameiet utfører og bekoster felles for alle sameiere. Dekkes via felles utgifter.

## INDRE VEDLIKEHOLD

### Leiligheten

F.o.m. egen leilighetsdør t.o.m. hagedør. Elektrisk anlegg, regnet fra og med eget sikringsskap og oppvarming i leilighetene, slik at rør ikke fryser.

Vedlikehold/utskiftning av vinduer/hagedør/verandadør/balkongdør. Manglende vedlikehold som medfører råte på ytterpanel/karm, må dekkes av den enkelte sameier.

Vedlikehold og ettersyn av varmvannsbereder. Installerte vann og sanitærutstyr. Vannledning fra leilighetens stoppekran. Innvendig råte, herunder vindu og karm.

### Kjeller

Innvendig kjeller, herunder både fellesrom og egne boder. Alt vedlikehold utføres av sameierne selv. Kjellervinduer på innsiden, samt netting foran disse (er viktig pga. rotte/museplagen). Vask og oppussing utføres av det enkelte hus.

Ønskes egen stikkontakt i kjeller må ny kurs fra eget sikringsskap legges opp av godkjent installatør. Skjøteledning i kjeller skal ikke brukes permanent.

Det er ikke lov å benytte felles strømuttak i kjeller til eget husholdningsbruk, så som vaskemaskin og andre varige husholdnings- eller hobbyverkstedsutstyr. Dette uttaket er ment til bruk for felles vedlikeholdsoppgaver og andre oppgaver av kort varighet.

Lett antennelig veske, må ikke oppbevares i kjelleren. (Eks. bensin og propanbeholdere.)

Når lysarmatur blinker, MÅ lysstoffrør og tenn-patroner skiftes, ellers kan det forårsake brann.

Tørking av tøy og lagring av fuktig ved i kjelleren, er ikke tillatt. Skader/vedlikehold av rør/kloakkpumper, som går ut i opprinnelig kjeller og som tilhører påbygg, må bekostes av seksjonens eier. Denne må også bekoste skader fra varmtvannsbeholdere som er plassert i kjelleren. Gjelder også opprinnelige kjellere.

### Oppgang

Skifte av lyspærer/lysrør og batterier til røykvarslere i oppgang/kjeller, samt utelys. Skifte av lysarmatur i oppgang/kjeller evt. andre fellesrom. Brannvesenets pålegg sier at oppgangen er Rømningsvei. Der er det ikke tillatt å oppbevare vogner, skiutstyr, akebrett, sparkesykkel o.l.

### Balkonger/terrasser

I andre etasje: Toppdekke på gulv, membran, rensing av takrenner og avløp fra balkong, innvendig paneling, toppbord balkong, samt evt. Oppsatte sideplater og markiser (ref vedtektenes §11 og §20).

I første etasje: Fra verandadør, herunder trapp ned til hage, terrasse samt evt. side-/ levegger.

### **Uteområde**

Det området ute som tilligger de enkelte leiligheter. Alle beboere har en forpliktelse til å se til at eget område er vedlikeholdt, hva gjelder gressklipping, ettersyn av frukttrær og prydbusker o.l og generelt holde sitt eget ansvarsområde i så god stand som mulig. Hekker mot gate og nabo må klippes hvert år, og holdes lave og slanke slik at de ikke er til hinder for ferdsel på fortau o.l.

### **Diverse**

- Tørkestativer og annet utsyr ute.
- Utvendig vannuttak og elektriske uttak/lamper settes opp og vedlikeholdes for egen regning.
- Postkasser, såfremt ikke annet er bestemt ved sameiermøte.
- Brannslukkningsutstyr og røkvarslere er påbudt, og må finnes i hver leilighet i forskriftsmessig stand.
- Ringeapparater/dørklokker.
- Utskiftninger av låser på alle leilighetsdører.
- Oppussing av oppgang/kjeller og andre arealer innfor husets fire vegger
- Innvendige vann- og avløpsledninger. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved oppussing av bad mp gjeldende standard brukes (Membran).

### **YTRE VEDLIKHOLD**

- Bytte av felles inngangsdør og vedlikehold
- Dele ut batterier til røykvarslere i oppgang og kjeller.
- lås i inngangs – og kjellerdør.
- Utvendig panel på hus, herunder husvegger, utvendig balkongbekledning, baldakiner, vindskier, hjørnekasser, toppbord og beslag.
- Tak, pipe, ventiler samt takrenner og nedløp.
- Infrastruktur for nett og tv-signal.
- Stigeledninger (felles elektrisk anlegg opp til leilighetenes sikringskasse).
- Utvendige fastmonterte stiger til tak.
- Stikkveier mht. asfaltering. Unntatt er snømåking og strøing.
- Vedlikehold av Langerudveien (Privat vei).
- Vedlikehold av nummererte biloppstillingsplasser 1-40 tilhørende sameiets ansvarsområde.
- Kloakkanlegget, i opprinnelig bygningsmasse, til og med slukpotte.
- Fuktsikring av grunnmur.
- Erstatningsmessig skade på bygning såfremt forsikrings-selskapet har erkjent dette. Skader som oppstår som følge av grov uaktsomhet er beboernes eget ansvar.
- Forsikring i henhold til sameiets huseierforsikring. Innboforsikring tegnes av hver enkelt sameier.
- Vannledning frem til leilighetens stoppekran.
- Maling, og tidsintervall mellom maling av hus bestemmes av sameiet, men vil være ytre vedlikehold.
- Fjerning av store trær innenfor en sameiers ansvarsområde.

Det påligger også sameiet å stå for kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og som ikke er nevnt under punkt «Indre vedlikehold».

### **FELLESKAPETS ANSVAR, MIDLER FRA SAMEIET, DUGNAD**

- Vedlikehold av støyskjerm, som beising og annet vedlikehold av denne er å betrakte som fellesskapets ansvar og man forventer at dette skjer ved dugnad etter behov.

- Fellesarealer, herunder lekeplass, barnepark og andre definerte fellesarealer så som snipp mellom Løvsetdalen og Langerudveien, området ovenfor garasjelegget og skråning ovenfor biloppstillingsplass i Løvsetdalen, er å betrakte som felleskapets ansvar og man forventer at dette skjer ved dugnad etter behov.
- Om man ikke har anledning til å delta på dugnad eller ikke er istand til å skaffe “vikar”, har sameiet ved styret rett til å fastsette en betaling for arbeidet som den enkelte må betale.

## **FORMALIA**

- Ingen av de vedtatte punkter har tilbakevirkende kraft, men gjelder fra vedtaksdato.
- Enkelt saker/tvilstilfeller behandles av det til enhver tid sittende styret.