

Billingstadlia Boligsameie II, november 2015

Klargjøring av ansvarsforhold for regler og vedlikehold av fellesarealer mellom sameiet bbs2 og den enkelte sameier.

Selv om vedtektene fastslår at hver enkelt sameier alene har ansvar for alt vedlikehold i tilknytning til egen bruksenhet inkl. balkong, terrasse eller uteområde hvor en har bruksenerett, er det vanlig praksis at sameiet har ansvar for «det ytre» vedlikehold av balkonger, baldakiner og terrasser som er del av bygningen - på samme måte som sameiet har ansvar for taket, dvs. funksjonen av membraner og beslag for å holde bygningen tett mot vannlekkasjer. Slik sett inngår den «ytre del» av balkonger/terrasser/uteareal i definisjonen av fellesarealer.

Sameiets ansvar gjelder altså ikke «innsiden» av terrasse/balkong. Den enkelte sameier har ansvar for renhold og rensing av sluk, og selvsagt ansvar for vedlikehold og eventuelt reparasjon av utførte påkostninger på egen bruksenhet. Eksempelvis gulvfliser, glassvegger/vindskjerming utover det opprinnelige, samt markiser og persiener.

Styret ønsker å klargjøre at i den grad slike installasjoner kan medføre skade på bygningen, og derved påføre sameiet en felleskostnad – eventuelt en annen bruksenhet en skade eller ulempe, kan sameieren måtte bære slike kostnader selv. Før slike arbeider med påkostninger påbegynnes skal styrets tillatelse innhentes (jfr. vedtektenes pkt. 11). Kun autoriserte håndverkere med garantiansvar kan benyttes.

Dersom påkostede installasjoner må fjernes fordi de er til hinder for vedlikehold/reparasjon av membraner og beslag o.l. i byggets konstruksjon, må bruksenheten selv bekoste eventuell tilbakeføring av installasjonen.

Eksempler på dette er et flislagt balkong/terrassegulv, eller «frostet» balkongglass.

Vedtekter

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende sameiermøte 1. mars 2006, med endringer av 02.04.06 - pkt. 2:

Hver seksjon består av én sameiedel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av

- *Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal*
- *Biloppstillingsplass i garasjekjeller*
- *Sportsbod*

I henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 21.02.2006.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Boligsameiets fellesareal på gnr. 38, bnr. 777 og bruksrett til felles biloppstillingsplasser og kjøreareal på gnr. 39, bnr. 453

Pkt. 4 b under Medlemmenes rettigheter og plikter:

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning.

Vedlikeholdsansvaret regnes for:

- *Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen*
- *Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks*
- *Hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer*
- *Tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger*

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Det er også grunn til å minne om pkt. 11 – Bygningsmessige arbeider/endringer:

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

Vedtektene er i overenstemmelse med lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23.5.97 nr. 31.

Montasje av parabolantenne er ifølge husordensreglene ikke tillatt. Om bruksrett til felles biloppstillingsplasser, dvs. gjesteparkering: Bestemmelser er gitt i husordensreglene og ved eget oppslag.

Rydding av garasje og fellesarealer.

Garasjeanlegget skal forbeholdes parkering av motorkjøretøy, og i begrenset omfang bilrelatert materiell som f.eks. et sett med bildekk. Det skal ikke oppbevares brannfarlig væske i garasjeanlegget, og det skal heller ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlig arbeide av noe slag. Sykler bør plasseres opphengt på takkroker i felles kjellerlager eller i egen brukers kjellerbod.

Det er fortsatt ledige takkroker i nr. 4.

Utrangerte eller defekte sykler hensatt i utvendige sykkelstativer eller innvendige på fellesområder bør fjernes før vinteren.

Bilen bør parkeres innenfor parkeringsplassens oppmerkede avgrensning. Remedier som er plassert og til hinder for slik parkering, skal fjernes.

Personlige møbler, planter eller pyntegjenstander skal ikke plasseres i ganger, trapperom eller på felles uteområder hvis de er til hinder for rømningsveier, eller det ikke er enighet om slik plassering blant beboerne (jfr. husordensreglene).

Det oppfordres til alle å foreta en opprydding!

Av brannverns hensyn skal alltid alle branndører, dører mellom garasje og trapperom, og mellom trapperom og gang i alle etasjer holdes lukket.

Skilting

Vedr. skilting av ringeklokker ute, og på postkasser inne, er det en del som ikke har tilfredsstillende skilt. Skilt kan bestilles hos Asker Produkt AS – Telefon: 66 76 14 80

Øvrig info finnes på våre nettsider www.bbs2.no

Styret