

Grensesnitts dokument - Stokkabrautet borettslag.

Definisjon av grensesnitt mellom borettslaget og andelseier

Oppdatert: 16.4.2008

Revidert på Generalforsamling 16 mars 2015

Revidert på Generalforsamling den 11 april 2016

Revidert på Generalforsamling 23 april 2021

1. Generelt

Dette dokument er basert på borettslagets vedtekter og har til hensikt å gi andelseier og borettslagets styre klare retningslinjer når det gjelder ansvarsforhold mellom andelseier og borettslaget.

2. Borettslagets utvendige vedlikeholdsansvar.

Generelt er borettslaget ansvarlig for utvendig vedlikehold av den samlede bygningsmasse, felles grønt - og friareal.

Borettslagets vedlikeholdsansvar dekker følgende:

- Utvendig maling
- Grunnmur
- Utvendige vegger inklusiv stendere, isolasjon, papp og utvendig kledning.
- Tak inkludert bærende takkonstruksjoner, isolasjon, sutak og panner
- Innvendige bærekonstruksjoner mellom etasjene
- Vinduer og utvendige dører med låser og klinker
- Takrenner og nedløp
- Vann- og avløpsanlegg frem til den enkelte bolig
- Strømforsyning frem til den enkelte bolig
- Lyse kabel
- Pipe over tak
- Takhatter for ventilasjon

Dersom innvendige installasjoner medfører råte eller annen form for skade på den utvendige bygningskropp vil dette være andelseiers ansvar (eksempelvis downlights plassert i tak).

3. Borettslagets innvendig vedlikeholdsansvar.

Borettslagets vedlikeholdsansvar dekker følgende:

- Bærende konstruksjoner
- Strømforsyning frem til innvendig hovedsikring
- Brannvarslingsanlegg
- Felles avløpsanlegg under husrekkene
- Felles vannforsyning frem til hovedkran i den enkelte bolig

4. Andelseiers ansvar.

Andelseier har ansvar for vedlikehold av:

- Innvendig vannledninger frem til hovedkran
- Avløpssystem frem til felles avløpsledning under boligen
- Elektriske installasjoner inkludert varmtvannsbereder og sikringsskap
- Nødvendig ventilasjon av oppholds- og våtrom, kjeller og krypkjeller
- Øvrig innvendig vedlikehold
- Tildelt hageareal
- Carport, boder over og under bakkenivå. Nedgravde boder skal være fysisk avskilt fra husets grunnmur.
- Gjerder, inkludert porter, mot gate og utvendige vegger mot nabo
- Innvendig pipe
- Ildsted
- Varmepumper, disse tillates installert i husets forhage dersom støynivå er under 50dB.

5. Trær og større hekker

Beskjæring og hugging av trær og kraftig beskjæring av større hekker, både på fellesområder og på tildelt hageareal, skal ikke foretas uten styrets godkjenning. Beskjæring på tildelt hageareal bekostes av andelseier, på fellesområde av borettslaget.

Styret kan pålegge andelseier å plante nye trær i tilfeller hvor det gis anledning til å hugge trær.

Beplantning på fellesområder skal forhånds godkjennes av styret.

Hekk mot vei: innen siktsoner skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebane. Se vedlegg 1

Hekk mot nabo: Hekk som er lavere enn 2 meter, er ikke ulovlig etter naboloven.

Trær som sjenerer for utsikt og/eller lys skal holdes nede.

6. På – og utbygg i den enkelte bolig.

Ethvert på- og/eller utbygg skal godkjennes av styret, herunder også det som ikke er faller inn under borettslagets driftsansvar som boder, carporter, levegger ol.

I forbindelse med byggearbeider som ligger under borettslaget driftsansvar vil styret stille krav om at det kun benyttes godkjente håndverkere. For å sikre god håndverksmessig utførelse har styret anledning til å føre tilsyn med byggearbeider. Kostnader med slikt tilsyn kan bli belastet andelseier.

Naboer skal varsles om ethvert utvendig byggeprosjekt.

Andelseier plikter å kontakte styret i god tid før arbeider planlegges igangsatt. Kopi av ferdigstillelsesattest skal sendes styret når arbeidene er avsluttet.

For tiltak som krever godkjenning av kommunen plikter andelseier å innhente nødvendige offentlige godkjenninger før byggearbeider igangsettes.

7. Vedlikeholdsarbeider

Alt utvendig vedlikeholdsarbeid, eller utbedringer av forhold som faller inn under borettslagets ansvar, skal utføres etter styrets godkjenning. Styret skal som hovedregel selv kontakte aktuell leverandør og avtale arbeidets omfang inkludert pris.

I de tilfellene hvor arbeider igangsettes uten styrets forhånds godkjenning, må andelseier selv påregne å dekke kostnadene med rivning.

8. Prinsipper ved vedlikeholdsarbeid

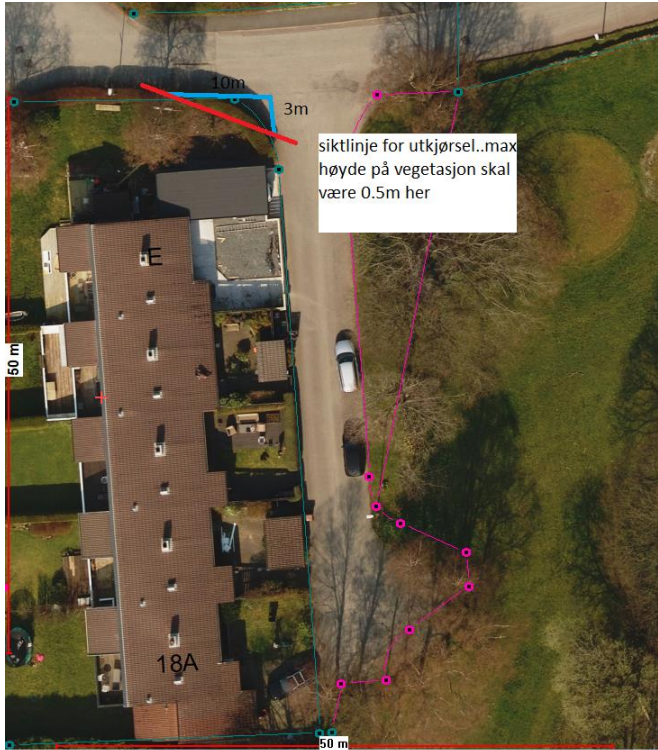
Mange andelseiere har gjort oppgraderinger og installeringer som kan fordyre Borettslagets vedlikeholdsarbeid. Det er derfor viktig å klargjøre hvem som dekker disse merkostnadene.

- ved nødvendig renovering av drens og takvann i forhage - andelseier tilrettelegger eller tar merkostnadene ved fjerning og remontering av boder, terrasser, trapper, heller eller betongdekke.
- ved skifte av vinduer/ dører – der andelseier har valgt listefrie løsninger dekker andelseier merkostnad i forhold til standard listing
- ved skifte av vinduer eller kledning – der solskjerming må fjernes/remonteres gjøres dette av andelseier eller for andelseiers regning.
- ved vedlikehold av kledning og musesikring rundt boenhet – der terrasser, varmpumper, benker og andre installasjoner må fjernes/remonteres gjøres dette av andelseier eller for andelseiers regning.

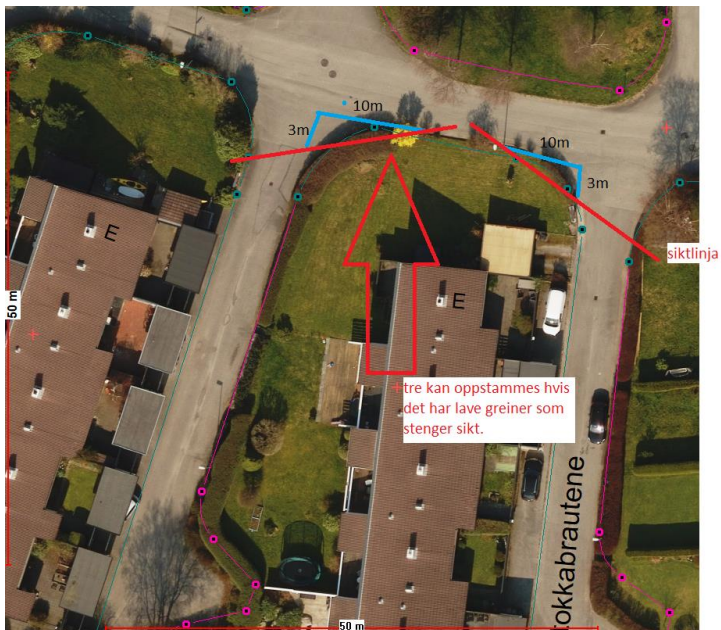
Stavanger 23.04.2021

.....
Styreleder

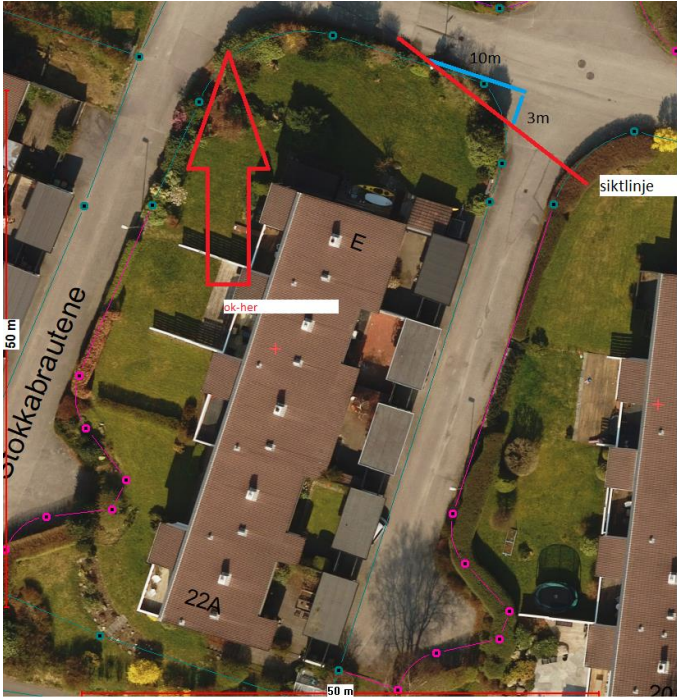
Vedlegg 1 Siktlinjer SB18E



SB 20E



SB 22E



SB103A

