

Ansvarsfordeling i forhold til vedlikehold av dører og vinduer

I et sameie kan det være usikkerhet rundt vedlikeholdspliktene til sameierne. Hva har sameiet ansvar for, og hva må hver enkelt seksjonseier stå for selv? Med endringene i eierseksjonsloven er det blitt klargjort ytterligere.

Retningslinjer - ansvar for vedlikehold av dører og vinduer i Akersbakken 39

Sameiet Akersbakken 39 forholder seg til gjeldende regler vedr ansvar for vedlikehold og utskifting av dører og vinduer.

Generelt: Akersbakken 39 er bygget i 1989 og det er standard og tekniske krav fra byggeår som ligger til grunn for de tekniske egenskapene elementene i bygget har. Oppgraderinger til gjeldende tekniske krav kan frontes av sameierne som ekstraordinære tiltak, men dette innebærer kostnader i en størrelsesorden som blir en sak for sameierne å ta stilling til på sameiermøtene. Styret vurderer enkelt tiltak utover dette, men støtter seg da til faglige vurderinger av teknisk tilstand. Tekniske vurderinger konkluderer med at bygget er stabilt, det er ikke tegn til setninger, sprekker eller fukt i kjeller.

Inngangsdørene til leilighetene:

Inngangsdørene til hver seksjon tilfredsstiller tekniske krav fra byggeår med klassifisert brannmotstand B30 og lyd 38 dB. Dette er ikke i tråd med dagens gjeldende forskrifter, men det er ikke krav til at eksisterende bygningselementer skal oppgraderes for å møte nye krav. Det vil derfor måtte påregnes at dørene ikke oppleves som like lyd og lys tette tilsvarende som i et nybygg.

Leilighetene er bygget med en ekstra dør i mellom oppholdsrom og gang. Gangen fungerer som en lydsluse mot korridor ved bruk av skyvedør mellom gang og stue. Styret oppfordrer til aktiv bruk av denne for å bidra til å dempe skjemmende støy. Eventuell senere fjerning av denne døren reduserer muligheten til skjerming av lyd mot korridor og er den enkeltes sameiers sitt valg. I nybygg i dag er det også vanlig å installere en ekstra dør for å danne en lydsluse mot fellesarealer og denne regnes med som del av det totale lydkravet.

Ifølge eierseksjonsloven §36 står den enkelte seksjon ansvarlig for vedlikehold, mens sameiet står for bytte av dør om denne dokumenteres som skadet. Styret skal kunne henvise til kvalifiserte eksterne aktører som kan påta seg å vurdere tilstanden til dørene. Justeringer, bytte av tetningslister osv. er å anse som vanlig vedlikehold som må utføres av spesielt kvalifiserte håndverkere. Utførsel av dette avklares med styret. Ved skade av dører skal dette meldes inn til styret.

Dørene er pr i dag de originale og disse ansees som i generelt god stand etter alder. Det er ikke planer om en generell utskifting av disse. Sameiet kan velge å vedta å bytte dører, men dette blir en ekstraordinær kostnad av en størrelse som må fremmes til sameiermøtet og stemmes over der. Vedlikehold er å anse som et kontinuerlig behov og utføres fortløpende. Om det av spesifikke årsaker er ønskelig med individuelle oppgraderinger av dørene kan dette vurderes som del av planlagt felles oppgradering av korridorene. Dette kan da tilbys som et tillegg som hver seksjonseier selv dekker i tråd med gjeldende føringer for oppgradering. Dørene skal til enhver tid ha et helhetlig uttrykk og alle utskiftninger skal samkjøres med styret. Styret forholder seg til Eierseksjonsloven §36 i tråd med gjennomført dialog med jurister tilknyttet Huseiernes Landsforbund.

Vinduer

Vinduene er per i dag originale med de tekniske kravene fra byggeår. De er eldre, men velholdte. Det er ingen planer om en generell utskifting av vinduene, nødvendig vedlikehold utføres ved behov med mål om å forlenge levetiden lengst mulig. Vedr. ansvarsfordelingen for vedlikehold og utskifting av vinduer forholder styret seg til Eierseksjonsloven §36 i tråd med gjennomført dialog med jurister tilknyttet Huseiernes Landsforbund.

Tre-vinduer:

Justeringer av vinduene, bytte av tetningslister osv. er å anse som vanlig vedlikehold som ivaretas av seksjonseier og skal utføres av kvalifiserte håndverkere. Utvendig vedlikehold og eventuelt behov for utskifting er sameiets ansvar.

Buede vinduer:

De buede vinduene er spesielle og må ivaretas etter [gjeldende rutiner](#) for vedlikehold i sameiet utarbeidet av C. A. Suphammer i 2005 som er publisert på sameiets hjemmeside. Det er spesielt viktig at vedlikehold på de buede vinduene utføres av fagfolk som kjenner konstruksjonen. Sameiet skal ha tilknyttet seg håndverkere med denne kunnskapen som kan kontaktes ved behov. Arbeid på vinduene skal samkjøres med styret.

Utførende:

Anbefalt utførende av forefallende vedlikehold for hver enkelt seksjonseier:
Engelstad Gårdservice: 67531862/ 917 58 566