



INSTRUKS FOR VEDLIKEHOLD

Utarbeidet: 2015, revidert 25.08.2020, endringer merket rødt

Formål

Formålet med denne instruksen er å dokumentere rutiner for godt vedlikehold **og god utvikling** av boenhetene i Tyrikollen boligsameie.

Gjennom gode rutiner for vedlikehold opprettholdes forhåpentligvis også husenes markedsverdi best mulig og en unngår nabokrangler om vedlikehold. **Gjennom gode rutiner for utvikling unngår man bygningsmessige endringer naboene ikke aksepterer og en unngår å gjøre ting som ikke harmonerer med reguleringsplan for området.**

Et homogent utseende er et mål for noen, men det skal også være rom for individuelle tilpasninger. Det er noe av sjarmen og fordelene ved organisasjonsformen vi har valgt å ha hos oss.

En viktig forutsetning for å lykkes er å snakke med naboene dine og bli enige om hvordan en vil ha det. Styret anbefaler at hver rekke samles til et vedlikeholdsmøte en gang i året, gjerne innen utløpet av februar. Her kan seksjonseierne i samme rekke snakke om aktuelle vedlikeholdssaker slik som snømåking, levegger, beskjæring, beplantning og avtale vedlikeholdsintervall for maling av kledning.

Dersom instruksene ikke overholdes vises det til husordensreglene § 11 om varsling til styret og erstatningsplikt.

Seksjonseierens utvendige vedlikeholdsplikt

Utvendig kledning, tak på inngangsparti, vinduer og markiser er seksjonseiers ansvar jfr. vedtektene § 8. Seksjonseier plikter å holde dette i alminnelig orden jfr. husordensreglene § 8.

Terrasser, boder, gjerder, hekker, skillevegger og annet som er satt opp av seksjonseier er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Bygningsmessige endringer **og frittstående bygninger (Bod/uthus)**

Sett ikke opp boder, terrasser, plattinger, gjerder, levegger, **støttemurer** e.l. uten å avklare med naboene. **Med nabo forstås enhver som er gjenboer i sameiet og blir berørt av det du ønsker å gjøre.** Dersom naboer ikke blir enige kan saken fremmes for styret, **men styret har ingen myndighet til å innvilge noen noe annet enn det som fremgår av reguleringsplanen for området vårt.** Vi gjør oppmerksom på at enhver bod og konstruksjon med tak etter gjeldende regler er søknadspliktig til PBE og ofte krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser. Se også Direktoratet for byggekvalitet sin veileder på nett. Tiltak som er unntatt søknadsplikten skal også meldes inn i etterkant jft direktoratet sin veileder.

Fasader, skillevegger, terrasser, gjerder og lignende bør ikke avvike **fra reguleringsplanens bestemmelser** og bygningenes utforming **og utseende uten at det er avklart med naboene.**

Innbygging av inngangsparti er også et søknadspliktig tiltak.



Farge

Det skal være samme farge på samtlige seksjoner i en rekke. Her bør man i tillegg forsøke å benytte samme malingskode og leverandør, da maling fra forskjellige leverandører kan se forskjellig ut, selv om koden er den samme.

Endring av fasadenes farger krever at alle seksjonseiere i rekken er enige, og at dette gjøres innenfor en rimelig tidshorisont for alle i rekken. Styret utarbeider en liste over de fargekoder som er i bruk. Ny farge skal i utgangspunktet velges blant disse eller godkjennes av styret før bruk.

Markiser

Alle seksjonene i samme rekke bør ha markiser som til en viss grad harmonerer med de øvrige på samme rekke.

Endring av markisenes farge skal i tilfelle gjelde alle i en og samme rekke. Ved endring av farge skal alle i samme rekke enes om dette på vedlikeholdsmøtet.

Tak på inngangsparti og boder

Takene på inngangspartiene bør ha samme farge som taket på huset ellers. Alle seksjonene i samme hus bør ha samme farge og mønster på takene på inngangspartiet og evt. tilhørende boder.

Endring av takets farge og/eller mønster skal i tilfelle gjelde alle i en og samme rekke. Ved endring av farge og/eller mønster skal alle i samme rekke enes om dette på vedlikeholdsmøtet.

Dører og vinduer

Husene er opprinnelig bygget med en vertikal sprosse i vinduene og enkel verandadør. Styret anbefaler å bevare et enhetlig utseende. Merk at fjerning av sprosser og andre fasadeendringer er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten.

Levegger

Levegger på en rekke bør ha noenlunde enhetlig høyde, lengde og utforming.

Terrasser

Terrasser på en rekke bør ha noenlunde lik bredde fra vegg. Terrasser skal ikke gå utenfor husets gavlvegg. Blir hele terrassen eller plattingen lavere enn 0,5 meter over bakken kan du bygge uten å søke så lenge kommunens planer ikke setter begrensninger. Er hele terrassegulvet lavere enn 0,5 meter over bakken, men skal den ha rekkverk? Da må du kontakte kommunen for å høre om du likevel må søke. Skal du bygge en terrasse hvor terrassegulvet er høyere enn 0,5 meter over bakken regnes terrassen i de fleste tilfeller med i det bebygde arealet på eiendommen og blir søknadspliktig.



Beplantning

Beplantningen på den del av fellesarealet som disponeres av den enkelte seksjonseier bør til en viss grad harmonere med de øvrige på samme rekke og med evt. tilstøtende fellesareal. Beplantningen må ikke være til urimelig ulempe for naboene. **Unngå at ugress får frø seg til naboens hage.**

Sameiets ansvar og refusjon fra sameiet

Sameiet representert ved styret har vedlikeholdsansvar for alt som ikke er den enkelte seksjonseier (sameier) sitt ansvar i henhold til våre vedtekter. Dette er hjemlet i eierseksjonsloven § 33.

Ved noen tilfeller er det praksis i sameiet at beboer utbedrer forhold som er sameiets ansvar når de likevel skal utbedre forhold i sitt hus og så får refusjon fra sameiet. Per august 2020 gjelder dette utbedring av felles vertikalt vann- og avløpsrør etter vedtektene § 8 andre ledd.

Enhver refusjon skal godkjennes av styret skriftlig *før* tiltaket utføres. Forespørsel med beskrivelse av arbeidet, fremdriftsplan og budsjett sendes til styret@tyrikollen.no. Styret vil vurdere og eventuelt godkjenne at arbeidet igangsettes og så varsle sameier. Sameier igangsetter og gjennomfører arbeidet. Utleggsskjema fylles ut av seksjonseier og sendes til styret. Pengene blir refundert.

Dersom en sameier ser noe som en mener styret burde ta tak i skal beboer uten unødig opphold varsle skriftlig til styret@tyrikollen.no, gjerne med bildedokumentasjon. Styret kan, dersom beboer selv ønsker å utbedre forholdet vurdere og godkjenne at arbeidet igangsettes og dekkes av sameiet. Ellers vil styret normalt utføre arbeidet med en leverandør som styret bestemmer at skal utføre det.

Vi presiserer her at refusjon ikke utbetales dersom en sameier utbedrer noe selv uten først å varsle styret skriftlig. Styret viser her til eierseksjonsloven § 33 fjerde ledd der det gjøres klart at sameiet må ha unnlatt å oppfylle sin vedlikeholdsplikt og at det mangelfulle vedlikeholdet ha resultert i at eiendommen står i fare for å bli påført skade eller ødeleggelse før en kan utføre såkalt selvhjelpsvedlikehold. Bestemmelsen gir ikke adgang til å gripe inn hvis andre interesser er truet, eksempelvis hvis det er fare for personskader. Faren for skade eller ødeleggelse må være reell og aktuell - det er ikke nok at skade eller ødeleggelse er en sannsynlig følge av det mangelfulle vedlikeholdet om lang tid.

Revisjon av denne instruksjonen

Instruksjonen revideres etter behov av styret. Revisjonen gjøres veiledende gjeldende inntil neste ~~sameiemøte~~ årsmøte finner sted. Endringen legges frem for neste ~~sameiemøte~~ årsmøte.

Styret

Tyrikollen Boligsameie

10.06.2015 **25.08.2020**