

VEDLIKEHOLD I EIERSEKSJONSSAMEIER

Tirsdag 28. november 2023



Advokatfirma Bull Årstad DA

- Advokat Angeline H. Riis
- Stavanger
- Sandnes
- 15 advokater
- Kjerneområder

Ansvarsfordeling vedlikehold i eierseksjonssameier

- Eierseksjonsloven 2017
- «Vedlikehold»

Bruksenheten

*§ 32: **Seksjonseieren** skal vedlikeholde **bruksenheten** slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.*

Vedlikeholdsplikt omfatter betalingsplikt. Eks:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Våtrom

- Vedlikehold slik at lekkasjer unngås
- Rense sluk og holde avløpsrør åpne
- Reparasjon eller utskiftning av sluk
- Etablering av ny sluk?

Fellesarealene

*§ 33: **Sameiet** skal holde **utvendige og innvendige fellesarealer**, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.*

Oppfølging av sameiets plikter

- Styret
- Vedlikeholdsplan
- Vaktmestertjenester
- Beslutningsmyndighet
- Finansering

Eksempler fra hverdagen

- Støy
- Husdyr
- Reklamasjon
- Finansiering av entreprisearbeider
- Oppfølging av overtakelse av fellesareal i nybygg
- Adkomst i bruksenhetene
- Innkreving av fellesutgifter, tvangssalg
- mm

TAKK FOR OSS