

# Retningslinjer vedrørende oppussing, vedlikehold og ansvar i lavblokkene i Romolslia borettslag

## INNHold

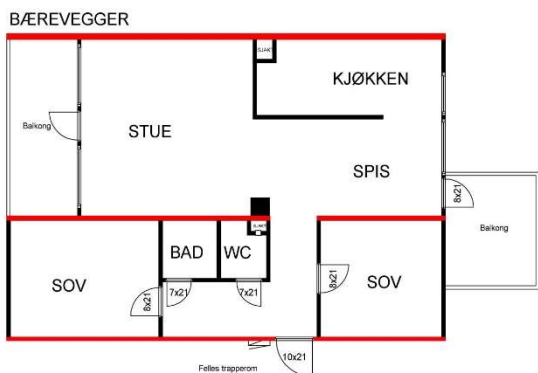
Side 2	Vegger
Side 3	Kanaler og sjakter
Side 4	Pipe og ildsted Vann og avløp Elektriske installasjoner
Side 5	Balkonger, plattinger og inngangsparti



# Vegger

Det er tre typer vegger i leilighetene i lavblokkene; bærevegger av betong, yttervegger i tre og innvendige lettvegger i tre.

## Bærevegger

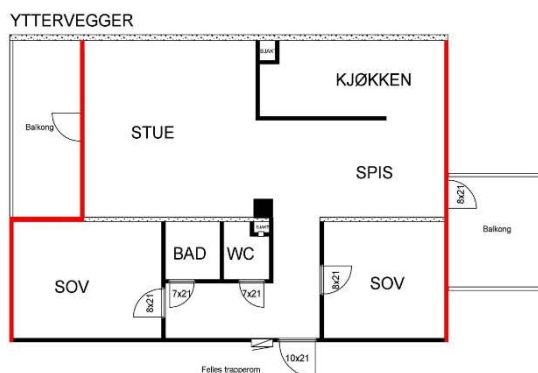


Bæreveggene er borettslagets ansvar. Andelseier har svaret for å vedlikeholde overflaten på veggene (pusse, male, flislegge o.l.).

Bæreveggene er borettslagets ansvar og pga usikkerheten med tanke på byggemåte, eventuelle setnings-skader og de store kostnadene ved eventuelle skader har styret besluttet at det ikke er lov til å lage åpninger i disse veggene.

**Med andre ord det er ikke lov til å lage dører mellom soverom og stue!**

## Yttervegger

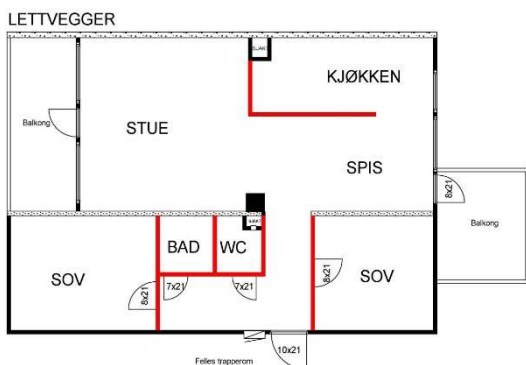


Ytterveggene i tre er borettslaget ansvar. Andelseier har ansvaret for å vedlikeholde overflaten på innsiden av disse veggene (dampsperre, plater, tapet, maling o.l.). Det er strengt forbudt å lage åpninger i disse veggene (katteluker, ventiler o.l.).

Det er tillatt med varmpumper i leilighetene, men det skal leveres en søknad med nabovarsler til enhetslaget om dette og jobben skal utføres av fagfolk.

**Se eget søknadsskjema angående varmpumpe!**

## Lettvegger



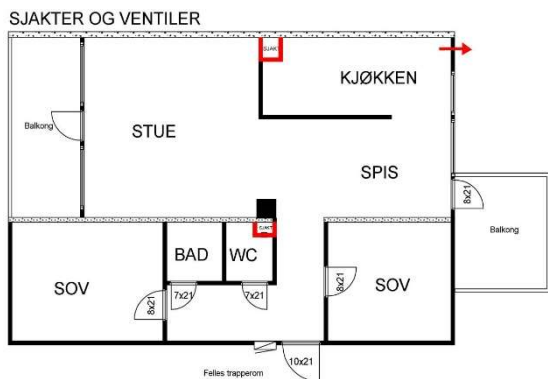
Alle lettveggene inne i leilighetene er andelseieres ansvar og andelseier står fritt til å endre disse.

*Nyttig info ved planlegging av oppussing: De originale veggene i leilighetene er 48 mm vegger. Dvs med dagens dimensjoner på vannrør og elektriske kabler er det ikke mulig å krysse to rør/ledninger i veggene.*

# Kanaler og sjakter

Det er tre typer kanaler i leilighetene; luftekanal i sjakt ved kjøkken, luftekanal i sjakt fra bad/wc og kanal for ventil over kjøkken (yttervegg).

## Avtrekk fra kjøkken



Kanalen ved kjøkken (mellom kjøkken og stue) er laget av leca. I denne kanalen går vannrørene fra kjeller til kjøkken samt en luftekanal. Denne sjakten er det ikke lov til å endre/fjerne på da den er en del av branncellene til hver leilighet.

Skal man gjøre noe med vannrørene inne i kanalen må man benytte seg av fagfolk (rørlegger med ansvar for vann og avløp og snekker/murer med ansvar for branncellen).

Hvis du pusser opp kjøkken og ikke har mulighet til å føre avtrekkslufta (fra ventilatoren over kokeplatene) ut ventilen i ytterveggen, så må du bruke kullfilter. Rød pil markerer ventil som skal brukes.

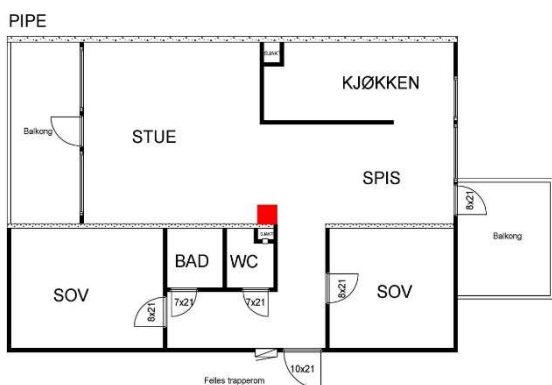
### **Det er strengt forbudt å koble kjøkkenviften til luftekanalen i sjakten mellom kjøkken og stue!**

Det er fordi en eventuell slik kobling vil presse forurenset luft (matos og fett) oppgjennom kanalen og inn til naboene. Dette medfører også større fare for spredning av brann siden fett brenner.

## Sjakt inne på wc

Sjakten inne på WC inneholder både en luftekanal (naturlig ventilering) og vann og avløpsrør for bad og WC.

## Pipe og ildsted



Pipene er laget av store lecaelementer og hver pipe deles med alle 3 leilighetene som er rett over hverandre. Andelseiere har lov til å skifte selve ildstedet selv, men endringer i selve pipen (tetting av hull og lagning av nytt hull) skal utføres av fagfolk.

*Husk: piper skal ha tre sider som er synlige for inspeksjon, dvs muligheten for å se sprekker og rifter skal være tilstede. Det betyr at du kan kun benytte døde materialer (gips, puss, flis) som overflate på pipen!*

Hvis du gjør endringer på pipa så varsle gjerne enhetslaget om endringene.

## Vann og avløp

Vannrør inne i leilighet og avløpsrør bort til sluk er andelseier sitt ansvar. Bruk alltid fagfolk ved arbeid med vann og avløp.

Borettslaget gir noe støtte til bytte av originalt soilsluk. Det gis kun støtte til selve bytting, meisling og nytt påstøp dekkes ikke.

**Ønskes det støtte til bytting av soilsluk må enhetsleder kontaktes på forhånd!**

I kjelleren skal det alltid være fri tilgang til stoppekranene.

## Elektriske installasjoner

Andelseier har selv ansvar for sine sikringer og de elektriske installasjonene i sin egen leilighet.

Hvis du bytter ut dine sikringer til automatsikringer så varsle gjerne enhetslaget om dette.

## Balkonger, plattinger og innganger

### Balkonger

Det er to balkonger i hver leilighet i lag 82, og en pr leilighet i lag 83. Andelseier er ansvarlig for det som er inne på balkongene, dvs dekket (vanligvis terrassebord) og andelseier skal spyle og holde avløpsrørene fri for blad og andre ting som kan tette løpene.

### Plattinger i første etasje

Det er ulike regler for plattinger i første etasje angående plattningene på inngangsplanet fordi i lag 82 er disse privatiserte på baksiden av blokkene, mens i lag 83 er disse vendt mot hovedinngangene.

**Gjelder lag 83:** Plattingene i første etasje på baksiden av blokkene er en del av borettslagets felles eiendom. De er ikke å anse som en privat platting tilhørende leilighetene i første etasje.

**Gjelder lag 82:** Etter dreneringsjobben i 2022 ble det laget nye plattinger med gjerder. Andelseierne i første etasje har bruksretten på disse mot at de vedlikeholder plattingene i samme grad som balkongene.

Da det er lagt fiberduk under grusen er det ikke tillatt med beplanting direkte i bakken mellom husvegg og gangstien. All beplanting må skje i potter.

## Beplanting inngangsparti

Ved inngangene er det en blomsterkasse. Disse beplantes hvert år med blomster rundt 17.mai i regi av enhetsstyret.

Beplanting langs husveggen gjøres av andelseierne. Beplanting på fremsiden dekkes av enhetslagets bomiljømidler, men beplanting langs balkong på baksiden dekkes av den enkelte andelseier.

Hvis du ønsker støtte til beplanting, vennligst ta kontakt med enhetsleder.

## Inngangsparti

Trapperommene er røningsvei og skal holdes ryddig med tanke på sikkerheten til beboere og brannvesen ved en eventuell brann. Det tillates ikke å sette møbler, stumtjenere, skohyller o.l i trapperommet.

## Renhold trappeoppgang og kjeller

Gulv i trappeoppgangene vaskes en gang pr uke av innleid firma.

De enkelte enhetslagene står fritt til å fremforhandle vaskeavtaler som gjelder for trappeoppgangen og eventuelt kjeller rommene. Info om vaskerutiner står på oppslag på oppslagstavlene i hver oppgang.

Kontakt enhetsleder i ditt lag, om du er i tvil om noe.