

1. INFORMASJON TIL 1. ETASJE BLOKKER

1.1 TRAPP. KRAV I BYGGTEKNISK FORSKRIFT (TEK 10)



§8-10 OG §12-16 gir krav som andelseier plikter å følge.

§ 8-10. Trapp i uteareal

(1) Trapp i uteareal skal være lett og sikker å gå i.

a) jevn stigning og samme høyde på opptrinn. Eventuelt avvik i trinnhøyde skal plasseres på nederste trinnet i trappa. (Maks 30° stigning).

b) rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant

Trapp høyere enn 500 mm **skal** ha rekkverk med håndlist begge sider.

Figur 1: dette er en illustrasjon
Hentet fra gjør det selv:

Trappevange

Å bygge trapp gjøres enklest med trappevange. De kan kjøpes ferdig eller man kan lage selv. Benytt da 48 x 198 mm i vangen. Stigningsvinkelen på trappa bør være 30 grader eller slakkere og den vanlige trappeformelen er (2 opptrinn + 1 inntrinn) 620 mm ± 20 mm. Husk at hvis ordinært trykkimpregnert treverk benyttes, tåler dette ikke jordkontakt og trappa må settes på en betonghelle el.

Trappen bør være løs

En utetrapp må ha mulighet til å bevege seg litt i forhold til telehiv. Trappevangene kan for eksempel festes til forkantbjelken på terrassen med kroker, vinkeljern e.l. På bakken kan trappen hvile på et par heller, eventuelt på en kraftig planke festet til begge vengene, gjerne med et underlag av trykkfast isolasjon. Særlig hvis det er fare for bevegelser i grunnen, er det siste alternativet en god løsning.

Trinn

Bruk solide materialer i trappetrinn (36 eller 48 mm tykkelse) for å unngå svikt.

Rekkverk

Dersom veranda, trapp og repos er mer enn 50 cm over bakken, skal det være rekkverk. Rekkverket bør være 90 cm høyt, for trapp målt fra forkanten av trinnet. Bruk alltid gjennomgående låseskruer når rekkverksstolpene skal festes til vengene, til nød franske treskruer. Trekk til skruene når treverket har tørket og krympet, så unngår du slark. Kledningsbordene bør også skrus. Du kan bruke 75 mm terrassebordskruer som du setter inn med batteridrill. Ved å unngå spikring, unngår du også at rekkverkssammenføyningene blir slarkete pga. bankingen.

1.2 PORT I REKKVERK

De som har port i rekkverket må sikre at den ikke kan åpnes dersom trapp ikke er montert. Den skal da sikres med lås (hengelås el.) eller skrues fast.

1.3 ANSVAR FOR PERSONSKADER

Andelseier som monterer opp trapp eller har port, har den hele og fulle ansvar for eventuelle personskader som kan oppstå ved bruk av trappa eller porten. Borettslaget har ingen forsikring som dekker bruken av trapper ned fra veranda eller åpen port. Der små barn kan

komme i kontakt med trappa, gjelder det spesielle regler som trappeeier må sette seg inn i, (en kule Ø 100mm skal ikke kunne passere åpninger mm). Borettslaget vil ta regress for alle kostnader som påføres laget ved personskader.

1.4 STELL AV PLEN VED TRAPP OG BLOMSTER/PLANTER

Andelseier som har oppsatt trapp, blomsterkrukker eller planter, skal stelle plenen rundt de på samme nivå som vaktmesteren steller resten av plenen. Husk at planter i skille mellom leilighetene kan medføre at du må klippe hos naboen. Vaktmesteren skal i størst mulig utstrekning kunne kjøre rett fram.

Borettslaget tillater at andelseier graver ut under trappa og legger duk som stopper grasveksten. Småstein til å fylle på over duken finner dere i dalen ved skitrekket.

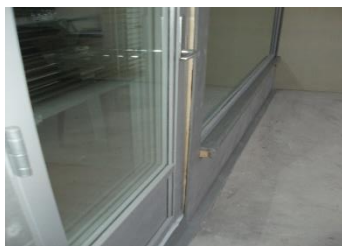
2. HVORFOR MÅ MITT UDOKUMENTERTE FLISGULV BORT OG FORBUD MOT Å LEGGE NYTT?



Her ser dere hvorfor vi må ta bort flisgulv som er over 10 år eller mangler dokumentasjon på riktig legging for utendørs bruk.

Verandagulvene hadde før utvidelsen i 94/95 varierende nedbøying fra 2-3 cm til som vist 7-8 cm. Her var det nødvendig med forsterkning før avretting. For 2-roms: 1 cm avretting gir ca. 120 kg punktlast på midten. Korrekt fall for utvendig flis er 2 cm pr m. Det vil gi 618 kg + flis ca. 300 kg.

Betongkonsulenten anbefalte at det ikke måtte legges flis da det går ut over normal sikkerhetsfaktor for konstruksjonen. Ytterleilighetene var helt uaktuelt for flis på gulvet.



Veggen er bygget med tett stålprofil over verandagulvet som skal føre eventuelt kondensvann ut fra veggen. Ved legging av tremmegulv må det derfor sørges for at kondensvannet har fri bane ut. Enhver endring som gjøres på veggen vil medføre problem for borettslagets garanti fra Petter Bakøy AS. Garantien er på 5 år fra prosjektet overtas av Vestlia. Se tidligere informasjoner.

3.KOSTNAD UTBEDRING AV GULV FØR MALING



Utbedringskostnad for verandagulvene før påføring av polyuretan er nå estimert til **kr 2.032.000,-**. Vi har avdekket store frostskader pga manglende rengjøring under tremmegulv (tregulv) og ved bruk av plast/gummifliser. Det samme finner vi under «vegg til vegg» matter. Vann samler seg og blir stående.

Det er ikke ønskelig at det legges «gulv».

Legges det «gulv» på verandagulvet må det lages for enkel rengjøring under «gulvet» og med god lufting. Husk sikring mot skade på plastbelegget. Verandagulvet under det ekstra «gulvet» **skal** rengjøres hver høst før frosten setter inn. Det er eneste måten for å sikre luft til tørking av verandagulvet.

- Fakler, engangsgriller, sigarettglør eller andre varme gjenstander må ikke anbringes direkte på verandagulvet. Toppbelegget er av plastmaterialet polyuretan, og det kan punktere og smelte ved eksponering for sterk varme (vanlig solvarme tåler det selvsagt).



- Det er ikke tillatt å skru, borre, spikere eller på annen måte ta hull i gulvbelegget på verandaen. Dette fører til punktering og fare for vannskader.

Skades verandagulvet pga. «nytt gulv» eller feil bruk, kan andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedring av verandagulvet og maling av undersiden av gulvet.

4. MALING AV VERANDAGULV, HERDETID

Plastmaterialet polyuretan på verandagulvet skal herde. Malerne vil sette varsel på verandadøra som sier når verandaen tidligst kan tas i bruk. Ignorering av herdetiden kan medføre at gulvet ikke blir tett, og at malerfirmaet fraskriver seg garantiansvaret. Utbedringskostnadene vil bli belastet andelseier.

5. TETT GULV ETTER PÅFØRING AV POLYURETHAN

Vi har mottatt kommentarer fra andelseiere med nymalte gulv. De ser nå flere små damper på gulvet noe de ikke hadde tidligere. Det kommer ikke av sliping, men at gulvet nå er tett, og at vannet ikke lenger trenger ned i betongen.

6. AVSTAND/SPALT MELLOM BETONGPLATER

Vi legger de nye platene på gammel konstruksjon og har derfor noen problemer med å få like stor avstand mellom platene. Kravet fra leverandøren er 8 mm ± 2 mm. Det skal være åpning mellom platene for å sikre at det kommer luft bak de for å tørke ut eventuelt kondensvatn. Vindtettingen blir synlig i spaltene. Vennligst ikke dekk til spaltene i vegg.

Det må ikke under noen omstendigheter spikres eller skrues i de nye platene. Det tåler ikke platene!!!

7. UMALT TREVERK UNDER METALLPROFILER

Det umalte trematerialet under stålprofilene skal være umalt for å slippe ut fuktigheten i materialet.

8. VANN- OG AVLØPSTENGING I EBS 2-12 KAN BLI I FLERE DØGN

Styret har fått melding om at kvaliteten på avløpsrørene i EBS 2-12 er i dårlig forfatning og at det er fare for at de kan revne under arbeidet med rørfornyningen. Revner ett eller flere rør, må vann og avløp i blokka stenges i flere døgn uten mulighet for oppkopling på natt og helg.

9. KLAGE PÅ KONDENS PÅ BAD ETTER VEDLIKEHOLD SARBEIDET

Noen andelseiere klager på kondens på badene etter vedlikeholdsarbeidet. Vi har nå fått tett vegg på stue/kjøkken og bedret vindtettingen i bunn av vegg på soveromssiden. Det kommer nå ikke inn luft gjennom veggene i samme mengde som før. Det er derfor **MEGET VIKTIG AT VENTILENE ER ÅPNE**. Det må komme luft inn før den kan bli sugd ut og ta med seg vanndampen fra badet.

10. KLAGE PÅ UTFØRELSE AV ARBEIDE SOM UTFØRES FOR BORETTSLAGET

Om andelseier ønsker å klage på arbeide utført for borettslaget, skal klagen rettes skriftlig til styret. Andelseier **SKAL IKKE** kjeft på arbeideren/e.



11. LEIE UT BOLIGEN DIN MENS DU ER BORTE

Fra borettslagets vedtekter:

3.3 Bruksoverlating av boligen. (Tidligere kalt fremleie)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige samtykke og da bare på de vilkår borettslaget setter. Se vedtektenes punkt 4.

Andelshaver som ønsker bruksoverlating av sin leilighet, må i god tid før dette er aktuelt henvende seg til forretningsfører.

Borettslagslovens §§ 5-3 til 5-10, og vedtektenes punkt 4 gir retningslinjer om dette.

Alle som ønsker å leie ut sin leilighet, **skal** følge lagets lover og vedtekter. For hvert utleietilfelle skal det søkes skriftlig til TOBB. Skjema for bruksoverlating finnes på vår hjemmeside.

Dette gjelder også for kortidsutleie via AIRBNB eller lignende selskaper.

12. LEKEAPPARATET ER KOMMET PÅ Plass MELLOM EBS 6/12

Styret er glad for å melde at vi nå har fått på plass det nye lekeapparatet på lekeplassen i rødfeltet i EBS. Men det er fortsatt noe finpuss igjen før plassen er slik vi ønsker den skal være.

Styret jobber videre med utbedring av de resterende lekeplassene og uteområder.

Med hilsen

Styret i Vestlia borettslag

styret@vestliaborettslag.no

<http://www.vestliaborettslag.no>

Fordeles i alle postkasser.