

2021

Skåreråsen 2 - borettslag



Foto Jane Odland

Brannsikring
Brukerveiledninger
FDV
Forsikringer
Husordensregler
HMS
Kontaktpersoner
Retningslinjer
Søppel
Vedlikehold
Vedtekter

INNHALDSFORTEGNELSE

1. SKÅRERÅSEN II BORETTSLAG ORG NR 950 406 879.....	2
2. BRUKERVEILEDNINGER - FDV (FUNKSJON DRIFT VEDLIKEHOLD).....	3
3. LØRENSKOG GJENVINNINGSTASJON ER STENGT FOR OMBYGGING.....	4
4. BRANNSIKRING.....	5
5. SJEKKLISTER – FOR ANDELSEIER.....	6
6. OM NOE SKJER.....	7
7. VEDTEKTER FOR SKÅRERÅSEN II BORETTSLAG	9
8. HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERÅSEN II BRL.....	16
9. REGLER FOR BYTTE AV ENTRE - OG BALKONGDØR	19
10. PARKERING – GJESTEPARKERING - FELLESELBILPLASSER	20
11. RETNINGSLINJER FOR PARKERING MED HC-KORT PÅ SKÅRERÅSEN 2 BRL OMRÅDE.....	21
12. VENTILASJON I LEILIGHETENE ER VIKTIG!	23
13. INTERNKONTROLL I BORETTSLAGET - H M S.....	24
14. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV BOLIG - ANDELSEIERS ANSVAR.....	25
15. FORSIKRINGER	26
16. ELEKTRISKE ANLEGG	27
17. VVS	28
18. DRIFT OG VEDLIKEHOLDSINSTRUKS! VÅTROM – FDV.....	29

1. Skåreråsen II borettslag Org nr 950 406 879

På www.skarerasen2.no kan du til enhver tid lese siste nytt som nyhetsbrev, protokoller, retningslinjer mv.

Dette informasjonshefte erstatter hefte utgitt i 2019

Styret i Skåreråsen II –brl

Styreleder:	Birgith Sørensen	bs@birgith.no
Nestleder:	Bente Larsen Strand	blangne@online.no
Styremedlem:	Andreas Solberg	andreas.solberg@nexans.com
Styremedlem:	Amanda Ericsson	amaericsson@gmail.com
Styremedlem:	Fredrik Lygre Bergesen	fredrik.bergesen@gmail.com
Varamedlem:	Georg Ellingsen	Georg@rcbil.no
Varamedlem:	Dilawaiz Yaqub	2dil4dil@gmail.com

E-post adressen: post@skarerasen2.no videresendes til alle i styret

Blokktilitsvalgte:

Skårer Terr 6-10:	Frank Hagen	fr-olav@online.no
Skårer Terr 12-16:	Saravanan Vasantharajan	saravanan@netel.no
Skårer Terr 18-22:	Richard Rist	richard.rist@scania.no
Skårerlia 16-18:		
Skårerlia 20-22:	Terje Strand	ja-t-str@online.no

Borettslagets kontoradresse er

Skårer Terrasse 12 – her er også styrets postkasse.

Kontoret er åpen hver mandag fra kl 1800-1900 (*vår, sommer 2021 koronastengt*)

På kontoret får du kjøpt ekstra låsebrikke og nøkler til avfallsbrønn (mot å vise legitimasjon, - bare med forskuddsbetaling)

- Låsebrikke og systemnøkler koster kr 200.- bestillingstid min 7 dager
- Skal du ha håndverker og har bruk for en parkeringsdispensasjon? Kom på styrekontoret så får du dispensasjon for håndverkerparkering.

- Fakturaadresse: 950406879@bori.no

Siste nytt finner du på <http://www.skarerasen2.no>

Hjemmesidene oppdateres jevnlig.

- På siden «Ofte stilte spørsmål» finner du svar på det meste
- For de som ikke er på Facebook – følg med på Nyheter «Siste nytt- Nyheter»
- På siden "Å bo hos oss" finner du vedtekter og husordensregler
- Små daglige saker legges ut på Facebookgruppen "Skåreråsen – vi som bor på Skåreråsen"

BORI BBL

- BORI BBL er borettslagets forretningsfører. Blant oppgavene som BORI utfører som forretningsfører er: innkreving av felleskostnader, betaling av regninger, håndtering av lån, regnskapsfører.
- Bori er alltid tilgjengelige for deg og vil hjelpe deg så godt det lar seg gjøre. Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål om din andel, fellesgjeld etc
- Du kan logge deg inn på Boris medlemsside <https://minside.bbl.no/BORI/> her finner du alt om din andel og dine medlemsfordeler i Bori.

Det er likevel styret – de tillitsvalgte og kontaktpersoner i borettslaget - som skal være din primære kontakt.

Åpningstider: mandag - fredag 08.00 – 16.00
Fra 15.05 til 14. 09 08.00 – 15.00
Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Bjørnsons gate 35, Lillestrøm.
Sentralbord: 63 89 02 00

Spør etter Forvaltningskonsulent for Skåreråsen II btl –
Hege Birgitte Hatlem, Tlf. 63 89 02 00
hege.birgitte.hatlem@bori.no

Service på kabel TV anlegg og Internett -

Telenor 915 09000 eller via www.telenor.no/ gå inn på "Min side"

Vi har grunnpakken og kollektiv internettabonnement «Bredbånd 50» ☺

Å bo i borettslag:

Betyr at andelseier - du

- har både rettigheter og plikter
- må ta hensyn til andre beboere, som du ønsker de skal ta hensyn til deg
(*"Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil"* --- «Kardemommeloven» – er en god lov ☺)
- du legger din søppel i avfallsbrønnene og kjører selv bort gamle møbler, kjøleskap og annet du ikke kan ha i leiligheten eller i dine kjellerboder – kjør det opp på **Lillestrøm Gjenvinningsstasjon, avd Berger** - se side 5
- I fellesrommene skal **bare** stå sykler og barnevogner i **funksjonell stand**
- Du har også vedlikeholdsplikter iht § 4.1

Det er også laget en del retningslinjer som ikke står i Husordensreglene – men de gjelder likevel for beboere i Skåreråsen 2 btl – overtredelse kan påtales av styret iht vedtektene.

Vi har laget en del brukerveiledninger -- og FDV (Funksjon Drift Vedlikehold) se <http://www.skarerasen2.no/brokerveiledninger/>

Vedtekter for Skåreråsen 2 - se side 9 §5 er ny fra 2020 med tillegg vedr entre- og balkongdører

Husordensregler Skåreråsen 2 – se side 16

med tillegg Parkeringsregler - gjest og for funksjonshemmede, se side 21

2. Brukerveiledninger - FDV (Funksjon Drift Vedlikehold)

- Balkongdør – smøring
- Balkongvinduer – solavskjerming
- Pulverslukker/brannslukker
- Entredør stramme låsestykket
- Housegard-Røykvarsler
- Ringeklokke – Calling
- Vinduer
- Rens av sluk på bad -FDV

finner du på: <http://www.skarerasen2.no/brokerveiledninger/>

Praksis for snøbrøyting i borettslagene (Skåreråsen 2 og 3)

gammel etablert praksis

Brøyting på parkeringsplassene!

Eier av parkeringsplass rydder egen plass.

Vaktmesterkompaniet brøyter veier/utkjøring og når de får tid kommer tilbake og tar der det er mulig mellom bilene – hvis det er mer enn 5 m.

Etter avtale med styrene bestemmes bortkjøring av snø - og der står vi i kø med mange andre borettslag - firma.

Til info koster det omlag 40-45.000 per dag de kjører bort snø.



Brøyting ved garasjene!

Der har vi alltid fått beskjed om at sjåføren ikke skal kjøre nærmere enn 75 cm - fra stolpene som stikker ut.

Fjerning av snø fra tak, er en ordning som kom i gang fra vinteren 2016-17, betales av garasjeeierne.

At det er lurt og ha en spade i bilen fra nov til mai – bør ikke være nødvendig å skrive

Det settes opp snøskuffe/spade i alle oppganger. Å skuffe snø og gruse ved døren **til oppgangen** – er et felles ansvar for alle beboere.

Blir kassen med grus tom? Send melding til styret fortest mulig.

3. Lørenskog gjenvinningsstasjon er stengt for ombygging

Du må kjører til Lillestrøm Gjenvinningsstasjon, avd Berger, Bølerveien 93
2020 Skedsmokorset



**Alt avfall må være forhåndssortert!
og leveres i gjennomsiktede avfallssekker,
en avfallstype pr. sekk.**

Avfall kan også leveres løst på henger/bil, sørg da for at det er godt sikret.

Sortert avfall skal legges i riktig container på gjenvinningsstasjonen – spør hvis du lurer.

4. Brannsikring

Borettslagets ansvar

Brann – borettslaget har delt ut en røykvarsler og en pulverslukker til hver andel. Kontroll blir gjennomført iht gjeldende bestemmelser.

- Brannslukningsutstyr er installert og skal følge leiligheten
- Kravet er at det skal være minst en røykvarsler i leiligheten, og at den skal kunne høres på soverommene.

Andelseiers ansvar

Ettersyn og vedlikehold av røykvarsler og pulverslukker er å

- å *snu pulverslukkeren opp ned og sjekke at pilen står på grønt* –
- å *foreta evt bytte av røykvarsler og*
- å *bytte pulverslukker dersom denne ikke behandles iht den brukerveiledning som står på beholderen*
- og de skal kontrolleres av andelseier og etter en periode kontrolleres av kvalifisert fagpersonell (borettslagets ansvar)
- Gjennomgå rømningsveier (balkong, vinduer og dører) med husstanden, spesielt barna
- Oppbevaring av brannfarlige varer (vare i flytende eller halvfast form med
- Flammepunkt på høyst + 55 ° C eller brannfarlige væsker uansett flammepunkt) utover tillatt mengde i leilighet eller garasje skal ikke forekomme
- Det er videre strengt forbudt å ta inn i trappen i kjeller eller kjellerboder gass, brennbar væske som bensin, diesel, parafin, rødsprit, aceton og lign
Gjelder *også* en liten boks til skismøring eller tomme flasker som aldri blir helt tomme
- Borettslaget *anbefaler andelseierne å montere flere røykvarslere*, helst en i hvert rom og å koble disse sammen. Røykvarsler skal monteres i taket og minst 50 cm fra vegg
- Ildsteder som settes inn eller endres når pipe er satt opp i leiligheten skal godkjennes av Feierseksjonen i Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen eller murer med lokal/sentral godkjenning. *Kopi av godkjennelse leveres styret.*
- **Andelseier er ansvarlig for at raketter og lignende utstyr ikke benyttes inne på borettslagets område**

Les mer om brannvern og forebygging på Norsk Brannvern Forening sine nettsider: <https://brannvernforeningen.no/>

Brannvern på mange språk

"Brannsikker bolig" er en brosjyre som gir grunnleggende kunnskaper om brannsikkerhet **under norske forhold på 32 språk**. Det er også laget en kort informasjonsfilm basert på brosjyren, foreløpig tilgjengelig på 8 språk.

<https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-pa-mange-sprak/> og se <https://www.youtube.com/watch?v=tZFAkzAS1Dw>

Pålagt sikkerhetsutstyr i alle andeler/leiligheter

- Røykvarsler (sjekk batteri) pulverslukkere, testes og vedlikeholdes av andelseier
- Borettslaget sørger for årlig kontroll
- Jordfeilvarsel/vern (forskrifter etter 1991)
- Koblingsur, komfyrvakt – Et krav i nye anlegg:
I elektriske anlegg som er nye etter 2010 er det krav til komfyrvakt.
Det betyr at det skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget.
Hvis kjøkkenet ditt er eldre enn dette bør du montere komfyrvakt

Anbefalt sikkerhetsutstyr

- Overspenningsvern
- Jordfeilvarsel/vern (forskrifter før 1991)
- Lurt og ha en automatisk stoppekran/ventil (Waterproof) ved varmtvannsbereder og for oppvaskmaskin på kjøkkenet

5. Sjekkliste – for andelseier

Sjekkliste brannårsaker for andelseiere

Andelseier må ta seg tid til å gjennomgå denne sjekklisten minst en gang i året, fortrinnsvis i den kalde årstiden.

ELEKTRISKE BRANNÅRSAKER	JA	NEI
Sjekker du at komfyren er skrudd av når du forlater huset eller legger deg? Nye komfyrer skal ha komfyrlås.		
Trekker du alltid ut støpselet i termostatstyrte apparater som f.eks. kaffetrakter etter bruk?		
Er du klar over faren ved å tildekke varmeovner?		
Passer du på at du aldri bruker sterkere pære enn det lampen er merket med?		
Er det alltid noen til stede når vaskemaskin eller tørketrommel er i bruk?		
Renser du lofilteret i tørketrommelen etter bruk?		
Har du nok stikkontakter så du unngår bruk av skjøteledninger og dobbeltkontakter?		
Har du bare fastmonterte ovner og lamper på barnerommet?		
Følger du alltid bruksanvisningen for elektriske apparater?		

RØYKVARSLER	JA	NEI
Har du røykvarsler i din bolig?		
Tester du røykvarsleren en gang pr måned, og hver gang du har vært bortreist over lengre tid?		
Skifter du batteri hvert år?		

SLOKKEUTSTYR	JA	NEI
Har du slukkeutstyr lett tilgjengelig i din bolig?		
Dersom du har håndslukkeapparat		
Kontrollerer du en gang i måneden at manometerpilen står på det grønne feltet?		
Vender du apparatet opp ned en gang pr år for å hindre at pulveret klumper seg?		

ILDSTEDER OG FYRING – andelseier er ansvarlig for alt – pipe og ovn er "privat" betalt av andelseiere og alle løpende / kommende kostnader skal betales av de som har pipen	JA	NEI
Fyrer du riktig - tørr ved og god trekk?		
Oppbevarer du aske i en ubrennbar beholder og tømmer aske på en forsvarlig måte?		
Unngår du rundfyring?		
Har du gnistfanger foran peisen?		

RØMMING	JA	NEI
Har du snakket med familien om hvordan dere skal komme dere ut? Balkong eller oppgang		
Mange beboere pr oppgang: Er rømningsveiene ryddige?		

Borettslaget har rammeavtale med Ing Morten Fure As – elektriker

6. Om noe skjer

Viktige telefonnummer

BRANN 110
Rørlegger 23 03 54 00

POLITI 112
Elektriker 916 90 613

AMBULANSE 113
Låsesmed 63 81 01 01

VED BRANN

Hovedregel: VARSLE - REDDE - SLUKKE

1. Lukk alle vinduer og dører i berørt del og redd menneskeliv. Varsle andre beboere
2. Ring brannvesenet 110.
3. Foreta slokking etter evne.
4. Evakuer øyeblikkelig ved plutselig og ukontrollert brann!
5. Meld fra til styret og BORI BBL i etterkant.

VED PLUTSELIG VANNSKADE

Hovedregel: STENG - BEGRENS - VARSLE

1. Steng boligens hovedkran (*sitter i fordelerskapet over toalettet*)
2. Begrens skadens omfang. Legg ut vannabsorberende håndklær, sett ut bøtter og kar og lignende
3. Meld fra til styret og BORI BBL i etterkant.

VANNLEKKASJER

For å stoppe vannlekkasjer kontakt IF forsikring - be naboer om fort hjelp

Vakttelefon **21 49 24 00**

NB! Ved andre oppståtte skader skal styret alltid kontaktes.

Skåreråsen 2 btl har rammeavtale med:



Kontakt: Morten Fure mob 916 90 613 – e-post: morten@fure.no



Kontakt: vakttelefon 63 81 01 01 – e-post: post@rls.as

Rørlegger 22 32 35 14 -92 88 30 15 Tor Orvei AS, e-post: tor.egil@orvei.no se side 29

Nybilsalget i mars 2021

56 prosent valgte elbil



Det er nå flere i SÅ2 som går og venter på sin nye elbil og flere står på listen for å få leie fast ladeplass.

Har også du elbil i bestilling? Kanskje det kan være lurt å kontakte styret for å sikre deg plass?

SÅ2-2021-04-19

Du kan bytte ut din faste parkeringsplass og få fast elbil-ladeplass. Her kan du stå og lade når det passer for deg uten og tenke på klokken. Pris: kWh er kr 1,50



Ny samarbeidspartner på de 6 elbilstasjoner for felles bruk

Vi ser frem til et godt samarbeid med SmartCharge.

Er du ikke registrert? må du

gjøre det nå via <https://app.smartcharge.io/me/>

SÅ2-2021-04-22

Plassene 105-110 kan brukes av alle i begge borettslag. Ladding i maks 4 timer og prisen pr kWh er kr 3.-

7. Vedtekter for Skåreråsen II Borettslag

Org nr 950 406 879 - tilknyttet Boligbyggelaget Romerike
Vedtektene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.04.09. og 21.03.2011
§§ 4.1 og 4.2 endret på generalforsamling 08.04.2014, ny §5 fra 1.04.2019, med tillegg i
§ 5 15.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skåreråsen II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike – BORI - som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Det gjelder ingen forkjøpsrett i Skåreråsen II borettslag

2-4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmtvannsbereder, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av Balkongdør og entredør til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.¹

¹ Borettslaget har bortsett fra sluk og stoppekran ikke noe vedlikeholdsansvar i leiligheten. Stoppekran og sluk byttet 2017 – neste bytte tidligst 2042
Skåreråsen II btl – Infohefte 2021/V2

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 5. Parkering

- 1) Parkeringsanlegget er felles med Borettslaget Skåreråsen III
- 2) Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget.
- 3) Hver andel har en bilplass (garasje eller biloppstillingsplass). Plassen følger andelen ved salg.
- 4) Ingen andelseier kan ha mer enn en fast parkeringsplass (garasje, biloppstillingsplass eller ladeplass).
- 5) Garasje kan selges internt i borettslagene. Kjøper av garasje må gi fra seg sin parkeringsplass til selger. Styret skal informeres ved salg/kjøp
- 6) Borettslaget har noen ekstraplasser som kan leies. Plassene regnes som midlertidig, og tildeles etter venteliste. Ingen andel kan leie mer enn en ekstraplass.
- 7) Borettslaget legger til rette for at andelseierne kan lade bilen på våre parkeringsplasser.
Styret får fullmakter til å omdisponere p-plasser, jmf. GF-vedtak i 2019.
- 8) Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for EL-bil og ladbar hybridbil.
Andelseiere som ønsker å leie ladeplass melder sin interesse til styret. Styret tildeler ladeplasser etter venteliste og ansiennitet.
- 9) Andelseiere som disponerer EL-bil eller ladbar hybridbil har fortrinnsrett til en ladeplass.
En forutsetning for å leie en ladeplass er at vedkommende fra før disponerer en parkeringsplass (bytter plass).
- 10) Andelseiere kan ikke bytte, selge eller leie ut sin tildelte ladeplass.
De som leier en ladeplass, betaler fast månedsavgift. I tillegg har hver plass egen måler og bruker betaler pr. kWh (vanlig strømpris) samt et administrativt tillegg, fastsatt av styret.
Andelseier vil belastes for drift av anlegget, fastsatt av styret, selv om det i en periode ikke er registrert strømforbruk på ladeplass.
- 11) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen jmf. Borettslagsloven § 5-22.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen,

jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

8. Husordensregler for Skåreråsen II brl.

Husordensregler

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.mars 2003

§ 11 endret på ordinær generalforsamling 2004

§ 10, 12, 13 og 15 endret på ordinær generalforsamling 16.03. 2010

§ 4.1 tillegg fra 2014 om utskifting av entre- og altandører

§ 5.1 søppel i fellesarealer – tillegg iht styresak 130-2016, 29.08

§ 10. tillegg om oppbevaring i fellesarealer – alt om vaskerier fjernet – styresak 183-11.04.2019

§ 5 konteiner er erstattet med avfallsbrønn – 19.01.2021

§ 12 tillegg for elbil og garasjer – styresak 30.1.-02.02.2021

§ 1 Innledning

Borettslaget Skåreråsen II er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre andelseieren orden, ro og hygiene i hjemmene.

§ 2 Vedlikehold og fellesarealer

Leilighetene må behandles omsorgsfullt.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelseier selv ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av flyttingen.

Andelseierne er forøvrig ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følger av bruk av vaskemaskin i leiligheten, eller annen vasking på badet.

§ 3 Ro og orden

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 07:00.

Barn skal ikke leke eller på annen måte støye i oppgangene. Sang og bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg, samt bruk av slagdrill og annet støyende verktøy er ikke tillatt i tidsrommet mellom **kl. 21:00 og kl.**

07:00, mellom kl. 18:00 lørdag og kl 07:00 mandag, samt på helligdager.

Enhver andelseier har et ansvar for ikke å være til sjenanse for andre andelseiere. Dersom det skulle oppstå en tvist må saken fremlegges styret.

§ 4 Bad og wc

Det må ikke kastes bleier, bind etc. i toalettene. Det må bare benyttes toalettpapir.

Enhver beboer er ansvarlig for å holde sanitærutstyr i orden slik at man unngår skader, lekkasjer, etc. Dette innebærer at beboer er ansvarlig for skifting av pakninger og utbedring av skader.

Oppussing av bad må skje i henhold til våtromsnorm

§ 4.1 Altan- og Entredører

Rutine for utskifting av entredører skal følges

§ 5 Søppel – husholdningsavfall

All søppel skal pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønnene.

Søppelet skal være så tørt som mulig.

Papir skal kastes i engen brønn for papp/papir også glass og metall skal kastes i egen brønn.

Tilse at lukene på avfallsbrønnene til enhver tid er lukket igjen.

Dersom styret finner søppel (gamle møbler eller annet) hensatt i fellesområder, kjeller, trapperom eller ved siden av avfallsbrønn kan styret fakturere andelseier for rydding – min kr 500,- eller videresende faktura fra ryddefirma.

§ 6 Lufting av tøy m.v.

Banking og lufting av tepper og sengetøy m.v. skal utføres uten å sjenere naboene.

Vinduene må ikke benyttes til lufting av tøy, sengetøy, matter og tepper.

Ved bruk av balkong til dette formålet skal dette foregå inne på balkongen.

§ 7 Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning at skjema "Søknad om dyrehold" er utfyllt og erklæringen er undertegnet og godkjent av styre, samt at forpliktelsene i erklæringen overholdes.

§ 8 Veggdyrkontroll

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre hvis det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignede i leiligheten.

Styret eller boligbyggelaget skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjoner i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller andre skadedyr.

Dersom det er påvist at veggdyr eller annet skadedyr i leiligheten skyldes uforsiktighet fra andelseier er andelseieren forpliktet til straks å iverksette tiltak for egen regning for å fjerne dette. I tillegg kan andelseier også bli gjort ansvarlig for veggdyr/skadedyr i andre leiligheter.

§ 9 Framleie

Framleiere må godkjennes av borettslagets styre, boligbyggelaget og Lørenskog kommune der kommunen står som eier.

Andelseieren er ansvarlig overfor Borettslaget for alle skader og ulemper som Borettslaget eller andelseier måtte påføres av framleiere.

Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Framleiere kan godkjennes for et år av gangen.

§ 10 Fellesrom

Enhver beboer plikter etter kl. 22:00 å sjekke at ytterdøren går i lås etter seg.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller eller kjellerboder ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

Det er videre strengt forbudt å ta inn i trappen i kjeller eller kjellerboder gass, brannbar væske som bensin, diesel, parafin, rødsprit, aceton o lign

Det er ansatt vaskefirma til å holde trappeoppgangene rene og ryddige Post, aviser, reklame etc., skal ikke legges i trappeoppgangene eller ved postkassa, det er andelseiers ansvar å fjerne dette.

Det skal ikke hensettes sykler/barnevogner i trappeoppgangene.

Fellesrom i kjelleren skal ikke brukes til oppbevaring av ting som skal kastes eller oppbevaring av andre private eiendeler. Unntaket er sykler og barnevogner som er i funksjonelle og som er i bruk.

§ 11 Tørking av klær - tørkebåser

Tørkebåsene skal kun brukes til tørk av klær. Tørkebåsene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

§ 12 Ytre orden

Enhver er ansvarlig for å holde orden utenfor den enkelte blokk og på fellesarealene.

Biler skal kun parkere på anviste parkeringsplasser. Parkering utenfor oppgangene er kun tillatt for av/pålessing, maks 20 minutter. Husk Ur-skive. Biler skal ikke gå på tomgang i borettslaget
Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene
Parkering forbudt for biler over 5 meter
Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene til fuglene da dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr til eiendommen. Det er forbudt å mate duer. Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater, male vinduer eller vegger, sette opp skilter, flaggstenger, fuglebrett, **antenner etc.**

§ 13 Vaktmestertjenesten

Vaktmester er tilstede en dag i uken,
Evt feil og mangler eller klager på vaktmestertjenesten skal fremmes skriftlig og legges i styrets postkasse i Skårer Terrasse 12

§ 14 Meldinger, rundskriv m.v.

Meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseier ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

§ 15 Styret

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre ved styreleder.
Styrekontoret og postkasse er i Skårer Terrasse 12

Se også egne regler for:

Bytte av entre- og balkongdør
Parkering – Gjesteparkering
Retningslinjer for parkering med HC-kort
Parkering-lading av elbil på plassene 105-110
Ventilasjon



9. Regler for bytte av entre - og balkongdør

Rutine for utskifting av entredører – vedtatt i styremøte 06.10.2014 godkjent av generalforsamlingen 2015

Dører – utskifting er andelseiers ansvar

Det står imidlertid ikke fritt til å velge type dør. Vi skal ha et likt utseende.

Ta kontakt med styret hvis du overveier å skifte dør, borettslaget vil med jevne mellomrom innhente felles tilbud på nye dører for de som er interessert

Dører inn til leiligheter er en del av brannskille mellom fellesarealer og boenhet.

Utskifting skal skje i henhold til de enhver tid gjeldende standarder.

Dører ut i et felles trappeløp må minst ha samme brannklasse som den døra som skal skiftes ut. Vi anbefaler å sette inn bedre dør enn dagens type. (min B-30)

*Det er **andelseier**, som overfor kommunale bygningsmyndigheter, har ansvaret for at arbeidet blir forskriftsmessig gjort. Kjøper man den tjenesten må man forsikre seg om at tilbyder har kvalifikasjoner og kompetanse. Avtalen mellom eier og foretaket som gjør jobben må **sikres** i privatrettslig kontrakt.*

Mange håndverkere/foretak har «sentral godkjenning» som ansvarshavende, dvs de er registrert og godkjent i et landsdekkende register hvor kompetanse og ansvarsforhold i foretaket er dokumentert. Firma kan søkes opp/sjekkes via nettsidene til dibk (direktoratet for byggkvalitet).

Men det viktigste er at arbeidet blir utført av firma som KAN det og det skal dokumenteres

Kopi av dokumentasjon skal sendes styret.

Det understrekes at andelseier er ansvarlig for at for at arbeidet er utført iht gjeldende bestemmelser, at styret er informert gjelder på ingen måte for noen godkjenning.

Utskifting skal følge gjeldende standarder.

Minimums krav til dør: B-30

Farge: Eik –struktur (*må sjekke hva vår dør heter*) på siden ut mot trappen.

Hvite karmen

Platen over døren må holde samme brannstandard som døren for øvrig



Om lag 50 andelseiere byttet entredør på våren 2019 og 2021 og det ble byttet 9 balkongdører i 2021

Borettslaget gikk inn med tilbud om å forskuttere kostnaden som så ble avdraget over 3 år med om lag kr 500.- pr måned. En del andelseiere benyttet seg av dette tilbud.

Man tenker seg at samme tilbud kan gis igjen på høsten 2023 – så de som ønsker det kan bytte dører fra januar 2024

10. Parkering – Gjesteparkering

Vedtatt på styremøte 24.08.2006

1. **P-tid for** korttids parkering er 25 minutter.
2. **P-ur** brukes for dokumentering starttid for parkering. Det vil si dersom du parkerer bilen kl 10:30 vris uret til kl 10:30.
3. P-uret skal til alltid ligge synlig i frontruten.
Hvis P-uret ikke ligger i frontruten kan kontrollavgift ilegges umiddelbart
4. Ved parkering på grøntanlegg/plen ilegges kontrollavgift uavhengig av grunn til parkering.
5. Ved ureglementert bruk av p-ur ilegges kontrollavgift umiddelbart.



Skåreråsen II og III Brl.



Gjesteparkering

Maks 3 døgn med p-tillatelse uavhengig om kjøretøyet er flyttet/ benyttet, deretter 2 døgn karenstid før ny parkering kan skje.

Gjester som skal parkere utover 3 døgn kan søke styret om dispensasjon. Kjøretøy registrert på beboere kan ikke benytte gjesteparkeringen.

 **Utenfor anviste plasser.**



2019-03-20/bsø

Alle andelseiere har fått utdelt 2 gjesteparkeringskort (delt ut i uke 3 - 2009)

Kortene er nummerert og er registrert på den respektive andelseier

Det er andelseiers ansvar at alle besøkende får låne gjesteparkeringskort. Dersom beboer mister sine kort eller har bruk for flere kort kan disse kjøpes fra styrekontoret, hver mandag mellom kl 1800-1900

Parkering forbudt for biler **over 5 meter**

11. Retningslinjer for parkering med HC-kort på Skåreråsen 2 brl område

Disse retningslinjer er vedtatt av styret 03.02.2014 Retningslinjene trer i kraft fra vedtaks dato – rettet iht styrevedtak 155/2016 / april 2018/106/2020/okt 2021

Skåreråsen 2 brl – har lagt til rette for parkering med HC-kort utstedt av kommunen. Borettslaget har opprettet noen plasser for parkering med HC-kort. Besøkende med HC-kort som har behov for parkering i nærheten av inngangene - må alltid innhente dispensasjon fra styret. Det betales ikke for bruk av plassene.

Parkering for forflytningshemmede skal skje med minst mulig sjenanse for øvrige beboere og det skal være mulig for alle å kunne kjøre frem til inngangsdøren.

1. Styret har et begrenset handlingsrom når det gjelder omdisponering av parkeringsplasser eid av andelseierne, ettersom en slik omdisponering vil krenke den enkelte andelseiers eiendomsrett med mindre den er basert på avtale med den det gjelder.
2. Borettslaget kan ikke pålegges å opparbeide en parkeringsplass på fellesarealet ut fra lovens forbud mot indirekte diskriminering, så lenge det medfører et inngrep i de andre andelseiernes eiendomsrett.

*(Diskriminerings - og tilgjengelighetsloven:
Universell utforming etter lovens §9 gjelder ikke for borettslag)*

3. **Dersom** det må opparbeides plass på fellesområder utenom de arealer som i dag er asfaltert er dette en sak som skal avgjøres av generalforsamlingen. Fellesområdet tilhører alle andelseiere og ingen enkelt andelseier kan kreve plass til sin bil.
4. **Før beliggenhet** av plass bestemmes må det derfor vurderes:
 - Kan utrykningskjøretøy komme frem til døren?
 - Er det mulig å kjøre frem til døren for av- og pålessing for beboere og leverandører?
 - Er det mulig å foreta normal snøbrøyting? (vaktmester må med på befaring)
 - Plasseringen må ikke komme i konflikt med de øvrige andelseiernes eiendoms- og bruksrett til fellesarealene
 - Parkeringsplass er som øvrige plasser i borettslaget 2,50 * 5,00 m. Biler over 5 meter må ikke parkeres.

Tilrettelegging / kostnad:

- Borettslaget betaler bare for skilting og eventuell oppmaling på asfalt.
- Ved bytte av reg.nr skal skiltet endres. Andelseier betaler kostnaden

Fra 01.01.2021 vil ekstra parkeringsplass for brukere med HC-kort blir regnet som vanlig ekstraplass og betales med kr 500.- pr md - **eller** andelseier kan la styret disponere den faste plassen.

Beboere som har fått tildelt "Parkeringskort for forflytningshemmede" kan søke om å få tildelt HC-plass på borettslagets område.

- Skåreråsen 2 btl *er ikke bygget* med livsløpsstandard. Det er altså ikke lagt til rette for at det kan/skal opprettes parkeringsplasser inne på boområdet og det er ikke noen selvfølge at plass kan opprettes ved eller i nærheten av oppgangen
- Ettersom alle andelseiere også har fast parkeringsplass, forutsettes det at biler ikke står parkert ved blokkene om natten dersom beboer ikke er hjemme.

2020-05-19

12. Ventilasjon i leilighetene er viktig!



luftespalte ved vindu

Veggventil - Lufteventil på vinduer – la dem stå åpen

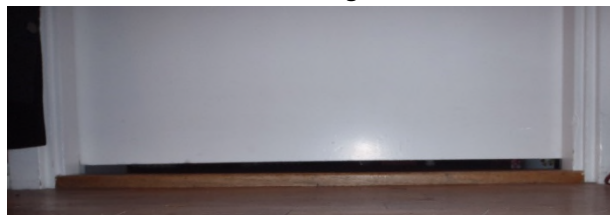
Hver vinter – får vi melding om at noen har fukt mugg på veggene.
Dette skyldes dårlig ventilasjon i leilighetene.

Vårt borettslag er bygget i 1965-66 – vi har ***naturlig ventilasjon*** som er typisk for boliger fra før 1970-tallet. Med naturlig ventilasjon blir luft trukket ut av og inn i boligen gjennom *avtrekksventiler i vegger, vinduer og avtrekkskanaler på bad og kjøkken og husk det må være min 2,5 cm luftespalte under dørene.*

Det er utelukkende naturkreftene som påvirker luftutskiftingen som følge av trykkforskjellene (ute vs. inne), slik at luftskiftingen i boligen varierer mye gjennom året og du kan ikke sette inn elektrisk vifte på badet eller benytte kjøkkenvifte som blåser luften ut. Årsaken til begrensningene bør være enkle å forstå. Baderomsvifter vil medføre at du presser luften fra ditt badetrom inn i andre beboeres leiligheter.



Dør til bad med høy terskel og 2-3 cm luftespalte



Dør til øvrige rom. 2-3 cm luftespalte

Det må være spalte under **alle** dørene, slik at luft kan strømme fra rommene ut i stue eller gang til bad eller wc som har direkte avtrekk.

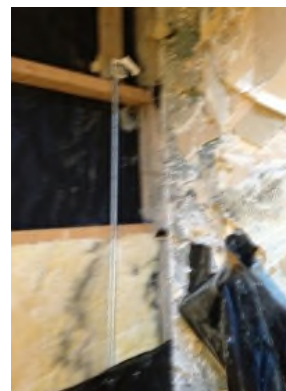
Dette er helt nødvendig for ventilasjonen i leiligheten. Ventilene må også alltid stå åpne. Har du nye dører kan du bore en rekke huller på 3-4 cm i diameter nederst på dørene

Yttervegger



Når ventilen er lukket, og møbler for eksempel skap er montert inntil yttervegg kan resultatet bli slik. Bruk avstandsklosser ved alle møbler som står opp av yttervegger, la det bli en luftespalte på 5-6 cm bak møblene og la ventilene stå åpne!!

Se på foto – så ille kan det bli, og det er *andelseiers* ansvar og fjerne fukt, mugg



13. Internkontroll i Borettslaget - H M S

- Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at borettslaget planlegger, organiserer, og vedlikeholder virksomheten i samsvar med krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen — HMS (Intern kontroll forskriften).
- Det er fastlagt at borettslag er å anse som virksomhet på lik linje med annen næringsvirksomhet, og at det derfor må arbeides systematisk med HMS.
- Det er styret i borettslaget som har ansvaret for å innføre og vedlikeholde Internkontrollsystemet.
- SÅ2 følger rutinene som ble laget i forbindelse med bruk av HMSmodulen.no
Vi har i dag 156 punkter som må sjekkes
- Internkontrollarbeidet skal på den måten kunne fortsette uavhengig av hvem som sitter i styret. Den er et hjelpemiddel i styrets arbeid.
- Våre rapporter lages lik de som ble brukt i HMS-modulen og de kan fremlegges for ulike tilsynsmyndigheter ved besøk i borettslaget – og den erstatter den gamle papirpermen.

Referanser

- Utgangspunktet for etablering av internkontrollsystem er "Forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)" som ble satt i kraft 1. januar 1997. I forskriftenes § 2
- Virkeområde - er det henvist til følgende lover og forskrifter som berører borettslaget:
 - Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester
 - Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr
 - Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr
 - Brann- og eksplosjonsvernloven
 - Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensingsloven)
 - Arbeidsmiljøloven

Definisjoner - Internkontroll:

- Å påse at krav fastsatt i, eller i medhold av, lov eller forskrift overholdes.
- Internkontrollsystem: Systematiske tiltak som skal sikre og dokumentere at aktivitetene utøves i samsvar med krav fastsatt i, eller i medhold, av lov eller forskrift. De systematiske tiltakene skal være beskrevet i rutiner, aktivitetsoversikter og sjekklister. (HMS-permen)
- Systemrevisjon: Systematisk granskning av virksomheten for å fastslå at internkontroll-aktivitetene og resultatene av dem stemmer overens med internkontrollsystemet, og at internkontroll-aktivitetene er hensiktsmessige for å oppnå virksomhetens mål for helse, miljø og sikkerhet

Hensikt og mål

- Borettslaget og borettslagets styre er opptatt av at vår virksomhet ikke skal forårsake ulykker, skade eller tap. Det skal skapes trivsel og trygghet for beboerne i borettslaget og tas hensyn til øvrige i området.

HMS-innsatsen skal:

- verne om menneskers liv og helse
- sørge for barns sikkerhet og mulighet for utfoldelse
- bevare det ytre miljø
- bevare bygg og anlegg

- gi informasjon, kunnskap og motivasjon til beboerne
- Dette skal skje ved at helse, miljø og sikkerhet planlegges og prioriteres på lik linje med økonomiske og andre tiltak som styret arbeider med.

Følgende 5 punkter er sentrale i dette arbeidet:

- **Kartlegge** de farer som finnes i omgivelsene og som det ikke er gjort noe for å fjerne. Kartleggingen skal også gi oversikt over tiltak som er gjennomført og at disse fungerer.
- **Planlegge og prioritere:** Styret må sette opp prioritert liste over hva det haster mest å gjøre noe med, og kostnader for dette. Sette opp handlingsplan som viser hva som skal gjøres når og innenfor hvilke tidsrammer.
- **Iverksette:** Styret må iverksette tiltakene og benytte rutiner for utbedring av feil og mangler.
- **Oppfølging:** Styret må følge opp at tiltak gjennomføres innenfor gitte tidsfrister, og se til at internkontrollen fungerer som den skal.
- **Mål:** Målet er å ha innført et internkontrollsystem som tilfredsstillende myndighetenes krav til dokumentasjon og inspeksjon samt å informere beboerne.

Ansvar

- Det er styret som har ansvaret for å innføre og vedlikeholde HMS-tiltakene i borettslaget.

Lover og forskrifter

- Når det gjelder lover og forskrifter som berører Borettslaget vises det til Lovdatas internett adresse — <http://www.lovdata.no>

Borettslaget har utarbeidet eget kontrollskjema for andelseierne

14. Bruk og vedlikehold av bolig - Andelseiers ansvar

I henhold til borettslagets vedtekter skal boligen utelukkende brukes til boligformål. Boligen kan med andre ord ikke brukes til næringsvirksomhet.

Endringer:

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre foreta forandringer av boligen, dens utstyr eller innredning. For øvrig henviser vi til borettslagets vedtekter.

- Endringer av planløsning / konstruksjonen (fjerning av bærende vegger, oppsett av pipe og endringer av røropplegget (kjøkken, bad, varmtvann etc.) og det elektriske anlegget meldes skriftlig til styret for vurdering og godkjenning.

For øvrig:

- Sørge for rensing av sluk.
- Kontroller vannlåser, stoppekraner, koblinger til vaske- og oppvaskmaskin.
- Røykvarsler og brannslukningsutstyr må være på plass og i forskriftsmessig stand.

Skader:

- Dersom det oppstår skader på din bolig, må du melde fra til borettslagets styre eller BORI.
- Vi vil hjelpe deg å få avklart om en eventuell skade er forsikringsmessig dekket.

15. Forsikringer

Borettslagets forsikring dekker skader på fellesarealer — bygg og garasjeanlegg

Borettslagets forsikring dekker **ikke** innbo og løsøre, det er derfor viktig at den enkelte andelseier har tegnet egen innboforsikring.

Det er viktig at innboforsikringen har vilkår som dekker eventuell utflytting på grunn av utbedringer i bolig etter skader som har oppstått.

Andelseier har ansvar for å vedlikeholde leiligheten slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

For å melde skade til IF **skal** styret kontaktes

Ved akutt skade kan IFs vakttelefon 21 49 24 00 benyttes- styret skal informeres umiddelbart etterpå.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille og bekjempelse ved aktivitet av stokkmaur, hus bukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr, klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakks biller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier *og lignende*

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Anticimex som også foretar skadeoppgjør.

Egenandel er kr 20.000.-

Ved skader inne i leiligheten kreves egenandelen av andelseier. I de tilfeller som borettslagets forsikring blir gjort gjeldende kan borettslaget kreve at andelseier skal dekke egenandelen - skadeeksempler (ikke utfyllende):

- Bygningsmessige vannskader som oppstår på grunn av manglende vedlikehold av våtrom som bad, WC og kjøkken. Manglende vedlikehold av installasjoner i disse rom som vannledninger, toalett med cisterne tappebatterier/kraner samt manglende renhold og vedlikehold av sluk.
- Bygningsmessige vannskader som oppstår på grunn av ikke faglig rep/vedlikehold eller installasjoner utført av uautorisert personell/firma.
- Feil i sikringsskap
- Eller dersom skaden forårsakes av uaktsomhet eller av tilleggsinstallasjoner som for eksempel varmekabler, oppvaskmaskin og lignende, må den enkelte andelseier selv dekke egenandelen. Andelseier må også dekke egenandelen ved plutselig / uforutsett vannlekkasje som skyldes slitasje / tretthetsbrudd på vannledninger innenfor boligens stoppekran

På Skåreråsens 2 hjemmesider finner du mange svar og brukerveiledninger
<http://www.skarerasen2.no/oss/> (Ofte Stilt Spørsmål)

og <http://www.skarerasen2.no/brukerveiledninger/>

- **Dører:** entre og balkong. Vedlikehold, utskifting er andelseiers ansvar, men gjeldende retningslinjer ... se side 13 skal følges
- **Vinduer** – vedlikehold, smøring av hengsler er andelseiers ansvar
- **Balkongvinduer** – vedlikehold er andelseiers ansvar. Se brukerveiledning på www.skarerasen2.no
- **Solavskjerming** - andelseiers ansvar
- **Dør-Calling. Feil på dørtelefon - i andelen betales av andelseier**
(Alle reparasjoner skal foretas av Romerike Låseservice)
- **Smøring og stramming av låsestykke i entredør**
- **Smøring av balkongdør**
- **Sluk, gulvsluk og bad** - det er andelseiers ansvar og sørge jevnlig rens av disse.

16. Elektriske anlegg

Borettslagets ansvar

- Styret har ansvar for ettersyn og vedlikehold av anlegg og utstyr på fellesområder og sikringsskap **til** første hovedsikring/ inntakssikring og til evt. garasje.
- Styret tar ansvaret for kontroll og oppfølging av felles tavler i forbindelse med garasjer.
- Styret vil ta initiativ til jevnlig kontroller og samordning av disse.

Andelseiers ansvar

- **Andelseier har ansvar for ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte leilighet, med sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring (kontroll av sikringsskap er andelseiers ansvar)**
- Andelseiere som har garasje, har ansvaret for vedlikehold av anlegget i garasjen.
- Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte kan utføre, men for sikkerhetens skyld skal og bør enkle kontroller utføres, se vedlagte informasjon og sjekklister.
- Husk at dør til sikringsskapet skal være lukket og låst, og at det er rent og at ikke oppbevares papir eller brennbare saker i sikringsskapet.
- Kontakt installatør for ettersyn / reparasjon og eventuelle endringer. Husk «samsvarserklæring» når arbeidet er utført. Den skal oppbevares i anleggets levetid, det vil si følge leiligheten. Styret kan be om kopi.

Hva har du/andelseier selv lov til å utføre

- Støpsler, skjøtekontakter, **inntil 16 A**
- Bordlamper og lampetter med bevegelig ledning
- Belysningsutstyr opphengt i takkrok
- Montering av varmeovner med bevegelig ledning
- Skifte av deksler på fast monterte brytere, stikkontakter og koblingsbokser

Husk:

- God elektrisk kontakt
- Forsvarlig strekkavlastning
- Beskyttelsesleder/jordleder (gul/grønn) skal være lengre enn faselederne!
- Det er viktig at du leser og følger brukerveiledning for alt elektrisk utstyr. Din elektroforhandler plikter å sikre at elektrisk utstyr som omsettes tilfredsstillende

gjeldende forskrifter. Sjekk at apparatet er CE-merket og at du får med brukerveiledning på norsk, svensk eller dansk.

Faresignaler

Bruk sansene — se — lukte — kjenne — høre

- Hvis støpsler, stikkontakter eller sikringer blir unormalt varme, er dette et faresignal.
- Merker du uregelmessigheter, eller unormal funksjon etter et lynnedslag?
- Får du "støt" på kjøkken, bad eller vaskerom
- Ta kontakt med autorisert elektroinstallatør eller det lokale el-tilsyn. Mange av el-brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.
- **Tørrkoking.** Har du lett for å glemme og skru av kokeplaten, finnes det utkoblingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid. For eldre og funksjonshemmede kan hjelpemiddelsentralen gi nærmere informasjon. *Husk de nye kravene til at komfyr slår seg av!*
- **Tildekking.** Ovner må aldri komme for nært brennbart materiale, eller tildekkes. Vifteovner og løse lamper må aldri brukes i barnerom uten tilsyn. Vær klar over at lav-volt belysning utvikler mye varme, og krever god lufting.
- **Vaskemaskiner** og tørketromler. Slå alltid av tørketrommelen, oppvaskmaskinen og vaskemaskinen og lignende når du forlater boligen. Rengjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk.
- **TV-apparatet.** Skru av TV'en med AV/PÅ knappen før du går og legger deg. Det er ikke godt nok bare å bruke fjernkontrollen. TV'en må ha god lufting. Pass på at den ikke støver ned.
- **Skjøteledninger.** Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner. Monter derfor et tilstrekkelig antall med faste stikkontakter. Løse flerveis kontakter og andre provisoriske løsninger går på sikkerheten løs. Strømuttak utendørs krever jordet stikkontakt.
- **Jording.** Personer kan bli utsatt for farlige berøringsspenninger når jordingssystemet ikke er i orden som manglende jording, dårlig jording, feil på elektrisk anlegg og manglende utjevningsforbindelser.

17. VVS

- På bad, våtrom og kjøkken må alle overflater være hele. Det må ikke være rifter i belegget som kan forårsake vanngjennomtrenging.
- Andelseier må sørge for *rensing av sluk*, samt kontrollere vannlåser, stoppekraner, koblinger til vaske- og oppvaskmaskin. Det er også andelseierens ansvar å sjekke at evt. husbrannslange er i orden.
- Våtrom må brukes slik at lekkasjer unngås.
- Forandringer på våtrom må skje i henhold til gjeldende forskrifter for dette.
- Husk. Du er pliktig til å la rørlegger utføre arbeid med rør og stoppekran etc
- Rørleggerarbeid – skal utføres av autorisert rørlegger. Ved evt vannskader kan forsikringen nekte å betale dersom arbeidet ikke er utført av autorisert rørlegger
- Alle bad og wc ble totalrenovert i 2017 – alle rør- også til kjøkken – ble byttet ut.

Tiltakshaver:

Skåreråsen II Borettslag
v/ Styret
Utskifting av vann- og avløpsledninger.
Rehabilitering av våtrom.

Totalentreprenør:

TORE ORVEI AS, Aut. Rørleggerbedrift
Adresse: Ryensvingen 15, 0680 Oslo
Telefon/telefaks: 22 32 35 14/22 32 35 18
Kontaktperson: Tor Egil Orvei
E post: tor.egil@orvei.no
Org.nr. 942 194 498 MVA

Oppleggskranene

I kjeller finnes det stoppekraner for kaldtvann, som er merket for hvilken seksjon de gjelder.

Stoppekraner i leilighetene.

I hver enkelt leilighet er det montert stoppekraner av typen Cim for kaldt- og varmtvann til kjøkken og bad. Disse er plassert i fordelerskap over toalettet.

Kranene stenges ved å dreie hendelen en kvart omdreining med klokken!

Avløpsledningene.

Nye spillvannsopplegg er lagt fra kjeller og opp t.o.m øverste etasje. Det er benyttet rør og deler av typen støysvak plast.

Avløp fra de enkelte tappesteder er lagt i PP plast rør og deler.

NB! *Plastmuttere på vannlåser under kjøkkenvask og servant kontrolleres for lekkasjer og etterstrammes jevnlig. (Ca. 1 gang per måned)*

Vannledninger.

Det er lagt nye kaldtvannsopplegg.

På badene er det lagt åpne vannledninger i forkrommet utførelse, samt rør i rør som tilførsler oppunder himling og i vegg.

De forkrommede rørene rengjøres enklest med for eksempel Jif rengjørings-spray for badrom iht til vanlige rengjørings-sykluser.

NB! *Det er etablert et drenerings-hull under toalettet i den vertikale systernekassen for vann og avløp på bad, kommer det vann ut av dette hullet, må vannet straks stenges i kjelleren, og rørlegger kontaktes.*

Isolasjon.

Vannoppleggene er isolert med cellegummi isolasjon mot kondens. Interne vannledninger i leilighetene er ikke isolert, men alle skjulte vannledninger er lagt som rør i rør.

Gulvsluk

Det er benyttet Joti gulvsluk på badene.

NB! Slukene bør reingjøres minst to ganger i året.

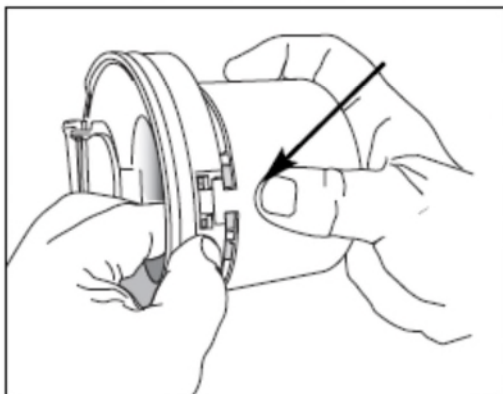
VEDLIKEHOLD

Sluket kan renses for hår, smuss etc. etter at risten er fjernet (vippes opp med f.eks. en skrutrekker).

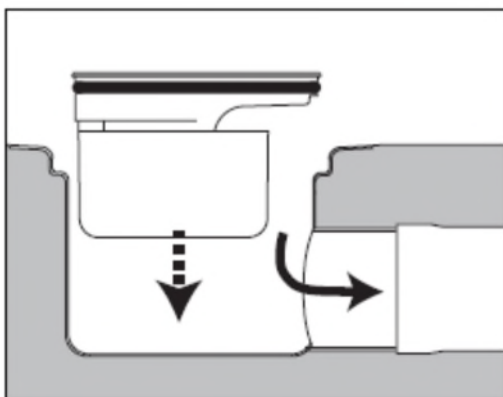
Utløpet kan renses etter at vannlåsen er tatt ut.



Vannlåsen kan løftes rett opp av sluket ved hjelp av håndtaket på toppen.



Vannlåsen kan, om nødvendig deles for renhold. Vipp ut sperretappen og trekk koppen løs fra toppen!



Vannlåsen trykkes tilbake på plass. Når håndtaket er på samme side som avløpet er vannlåsen i rett posisjon. Se fiksering på klemringen!

Bruk kun vann som smøremiddel.

Dårlig vanntrykk.

Variierende vannkvalitet og smuss i vannet kan føre til at siler i blandebatterier kan gå tett. Ved dårlig trykk i dusj må blandebatteriemonteres og siler renses, dette arbeidet må utføres av rørlegger og er ikke godtatt som en reklamasjon. Kjøkken og servanbatterier kan enkelt renses ved å demontere silen i tuten på batteriet.

Sanitærutstyr.

Det er i alle bad montert vegghengt klosett med Tece innbygningssystemer, sisternen er i disse tilfellene montert ovenpå membransystemene.

I grunnpakken er det levert ny veggskål/ toalett av typen Alterna Nika med soft close sete og lokk.

Øvrig sanitærutstyr er enten remontert eller nytt utstyr er bestilt individuelt av hver enkelt beboer.

Dokumentasjon på utstyr levert av oss, legges igjen i den enkelte leilighet.

Vaskemaskin/ oppvaskmaskin.

- Vent alltid med å forlate leiligheten til vaskemaskinen, oppvaskmaskin og andre vannførende maskiner er ferdig.
- Steng alltid kranen/ vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk.
- Avløpsvannet fra vaskemaskin inneholder alltid en del tøyrester/lo og det er derfor viktig å rense sluket noe hyppigere enn hva som er normalt ellers.
- Rens lo-filteret på maskinen jevnlig.
- Hvis jordfeilbryteren slår ut ved bruk av maskinene, kontakt elektriker.

NB! Du må aldri kople vaskemaskin eller oppvaskmaskin på varmtvannet. Tilkopling av vann til oppvaskmaskin fra kjøkkenkranens tut frarådes, da ingen kraner er godkjent for å tåle det vanntrykket som oppstår i tuten!

Rengjøring av fliser, sanitærutstyr og dusjvegger.

Benytt dertil egnet rengjøringsmiddel, f. eks. Jif baderom, jevnlig. Det er lurt å spyle veggene etter dusjing og overflatevannet fjernes lettest med en nal. Rens dusj og dusjslange i en bøtte med vann/ klorin 2 ganger årlig. Benytt samme type rengjøringsmiddel på sanitærutstyret.

NB! Grønnsåpe egner seg ikke til rengjøring av bad!

Regulering av gulvvarmen/varmekabel badegulvene.

Det er montert trinnløs regulator for varmekablene på bad/ wc rom. Bryteren har også en av/på bryter. Når varmekablene slås på, lyser det i displayet. Effekten reguleres ved å vri på det trinnløse hjulet på regulatoren.

Bruksanvisning på varmekabel, legges igjen i sikringskap sammen med annen elektrisk dokumentasjon.

Ventilasjon.

For at avtrekket på bad og kjøkken skal fungere optimalt trenger man like mye tilluft som avtrekk.

Lufteluker/ spalter ved vinduene (der dette finnes) og avtrekksventilene **må alltid** stå åpne.

For høy fuktighet på badene kan fremprovosere svartsopp i fuger og lign.

NB! Utstyr som kjøkkenventilatorer elektriske avtrekksvifter må ikke tilkoples avtrekksventilene, da dette forurenser og ødelegger ventilasjonen for de andre beboerne!

Maling.

Det er benyttet Jotun vannbaserte malerprodukter beregnet for våtrom, fargekode: 0502Y på listverk/ Råhvitt i tak.

Fliser.

Det er av beboerne valgt ut flistype fra leverandør, Fagflis.
Arbeidene er utført av Bjerkmann, Thue & Johansen AS.

Gulvmembran.

Det er lagt gulvmembran av type Protan. Membranene er lagt av Firmaet Protan - Torgersen & Høgseth AS.

Veggmembran.

På veggene er det smurt smøremembran med forsterkninger i hjørner og overgang mellom gulv- og veggmembran. Arbeidene er utført av Bjerkmann, Thue & Johansen AS.

NB! Skal man bore i flisene, er det viktig å bruke riktig bor for å unngå at flisene sprekker. Flisbor anbefales uten slag på drillen. Støvsug hullet rent før forsegling av hull/ veggmembran med silikon. Benytt egnet plastplugg for feste av skruen.

Innkassinger og nedforinger.

Disse arbeidene er hovedsakelig utført med Wedi plater og gips.

Ettermontasje av utstyr:

Det anbefales håndklekroker med limfeste eller sugekopp for å unngå boring i fliser og membran. Ved hullboring må det bores med flisborr og hullene må forsegles med sanitærsilikon.

Varmekabel

Varmekabel kan settes på etter overlevering. Varmen settes på ved å trykke inn av/ på knappen og reguleres etter behov på en skala fra 1-10.

Lys.

Enten så er eksisterende lysutstyr remontert, eller nytt kjøpt inn av beboerne selv eller i gjennom Elektrofagmannen AS.

Alt lysutstyr som er levert og montert av oss er godkjent for bad!

Vær oppmerksom på IP klasse / tetthetsgrad på elektrisk utstyr dere kjøper inn selv! Bad krever minimum IP 44.

Downlights LED pærer har en garantitid på 50000 timer (min 5 år) og må byttes av elektriker!

Se også egen dokumentasjon fra Elektrofagmannen AS!

Styret i Skåreråsen II BRL tildeles en mer komplett FDV dokumentasjon der det er mer spesifisert hvilke produkter som er benyttet i prosjektet!

Til lykke med nytt baderom!

Mvh



Skåreråsen 2 – borettslag Org.nr: 950 406 879

Mai 2021

/bso