

# FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



Copyright © Thomstad & Moen Eiendomsmegling

## RETNINGSLINJER VED BYGNINGSMESSIGE SKADER OG ENDRINGER

ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS



Folkvang Boligselskap AS  
Brettevillesgt 17  
0481 Oslo

## Retningslinjer ved bygningsmessige skader og endringer

Sandaker, september 2007

Til aksjonær/beboer

Ved eventuelle tilfeller av vannskader eller andre typer skader på eiendom/bygningsmasse skal den beboer som oppdager dette, straks:

### 1) Sørge for at skadeforvoldelsen stopper

Vannlekkasje stoppes ved å stenge hovedkran i kjelleren osv. Dersom vaktmester/hjelpevaktmester (Frogner vaktmestertjeneste) ikke er tilgjengelig, kan ekstern fagmann (se under) engasjeres til akutt skadeopprettende arbeid.

### 2) Melde fra om hva som er skjedd

Gi beskjed til vaktmesteren for registrering av skadetilfelle for videre behandling.

### Hvordan få tak i vaktmester?

Vaktmester har telefon 22 15 26 93 (betjent hverdager mellom kl 09.00-10.00). Etter kl 15.00 mandag-torsdag og etter kl 12.00 fredag, kan hjelpevaktmester kontaktes på telefon 22 60 39 01, eller ved nødstilfelle vaktmester Meijer på telefon 915 72 414.

### Hvordan få tak i fagmann?

VVV Rørleggerforretning AS: tlf 22 10 05 50 (kun dagtid)  
Elektrognisten Autorisert El. installatør: tlf 908 69 089

### Spørsmål?

Ta kontakt med vaktmesteren på telefon 22 15 26 93 mobil 915 72 414. Evt. kan du besøke vaktmesteren i kjelleren i Brettevillesgt 17 (tilstede på kontoret mellom kl 09.00-10.00).

## **Informasjon til aksjonærer og beboere i Folkvang Boligselskap**

### **Introduksjon**

Du eier/bor i en leilighet i et boligselskap med god fellesøkonomi. Hver enkelt beboer forsøker mer eller mindre aktivt å gjøre boligselskapet til et godt og trivelig sted og bo. Styret og vaktmester har gjennom de siste år fått anerkjennelse for de utbedrings- og vedlikeholdsprosjekter som er utført. Gjennom dette skrivet ønsker styret og vaktmester å formidle informasjon som gjør at den enkelte aksjonær/beboer forhåpentligvis får et bedre kjennskap til forhold i gården og i egen leilighet.

### **Om vaktmesteren**

En viktig ressurs for beboerne vaktmester/driftsleder Tommy Meijer. Vaktmesteren er den eneste ansatte i boligselskapet. Meijer har vært ansatt som vaktmester/driftsleder siden 23. desember 1996. Han bor i Folkvang mandag-fredag, men kjører hjem til Hurdal i helgen. Vaktmester har telefon 22 15 26 93 (betjent hverdager mellom kl 09.00-10.00). Etter kl 15.00 mandag-torsdag og etter kl 12.00 fredag og på helgedager, kan hjelpevaktmester (Frogner vaktmestertjeneste) kontaktes på telefon 22 60 39 01 eller ved nødtilfelle vaktmester Meijer mobiltelefon 915 72 414.

### **Boligselskapet og vedlikehold**

Styret og vaktmester satser på løpende vedlikehold og forbedring av standarden på bygningsmassen.

Vi har stadig vedlikeholds-/utbedringsaktiviteter på trappene. Du kan følge med på og påvirke hva som settes i gang, ved å delta på generalforsamlingene. I forbindelse med disse blir det også sendt ut innkalling og referat med aktuell informasjon. Fra de siste årene kan vi referere til følgende rehabiliteringsprosjekter:

- Utbedring av byggets utvendige fasade
- Rehabilitering av trappeoppgangene
- Nytt yttertak (papp og beslag)
- Utskiftning av radiatorer (start vår 2008)

### **Koordinering av aksjonærers og boligselskapets vedlikehold**

Hvis du planlegger å gjøre noe i leiligheten din, anbefaler vi at du kontakter vaktmester og styret. Dette for å vurdere om det er anledning til å koordinere bygningsmessig vedlikehold, og om boligselskapet eventuelt dekker noe av kostnadene.

### **Generelt om oppussing**

Planlegger du å pusse opp leiligheten din anbefaler vi å kontakte vaktmester. Dette bør du gjøre hvis du skal foreta større arbeider enn vanlig maling og tapetsering. Ved riving av vegger, skifting av rør eller lignende, SKAL vaktmester eller styret kontaktes på forhånd.

### **Om vedlikehold og oppussing av kjøkken og bad**

Når du pusser opp badet forutsetter vi at du bruker en fagmann. Legging av membran skal utføres av autoriserte fagfolk. Selv om du skal benytte en fagmann til jobben anbefaler vi likevel at du leser nedenstående og kontakter vaktmester i sakens anledning.

### Vannlåser og avløpsrør

Skal du pusse opp badet, kan det være aktuelt å bytte ut vannlåsen/sluket i gulvet eller vannlåsen til leiligheten over deg. I de senere år har mange av de originale slukene rustet i stykker og da renner avløpsvannet andre veier enn det skal. Til dags dato er det ca 60 leiligheter som ikke har skiftet sluk, noe vi anbefaler på det sterkeste å gjøre før det blir lekkasje.

Dersom du planlegger oppussing av badet bekoster vi utskifting av sluket. I et slikt tilfelle og ellers – dersom oppussingen på badet innebærer en endring av bygningsmessig løsning på badet, stiller vi som krav at membran legges av autorisert fagmann. Gjeldende våtromsnorm må følges. Styret og vaktmester skal informeres når et bad skal pusses opp slik at det kan bli tatt en vurdering om sluket må skiftes eller ei.

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for regelmessig å rengjøre sluk og vannlåser på kjøkken og bad (ca 3 ganger i året). Aksjonærer er også ansvarlig for vedlikehold av kraner og tilhørende pakninger.

Beboere som vil senke taket på badet skal søke tillatelse fra styret på forhånd. Styret kan, dersom sluket i etasjen over ikke er skiftet, sette krav om for eksempel luke eller nedtakbar himling.

### Luftekanaler

Det er en separat luftekanal for hver leilighets kjøkken og bad. Luftekanalene løper sammen et stykke under enden av sjakten på taket. Som følge av risikoen for nedslag i en eller flere av de andre leilighetene, må vifte som eventuelt monteres på badet ikke ha en ytelse på mer enn 20 watt. På kjøkken anbefales å bruke vifte med kullfilter. På grunn av lukt må viften ikke tilsluttes luftekanalen. Det er viktig at disse er åpne og blir rengjort regelmessig. Dette for å sikre luftventilering, og forebygging mot fuktskade og sopp i leilighetene.

### Gammel gassrørledning

På kjøkkenet i enkelte leiligheter står den gamle gassrørledningen fortsatt igjen (Pass på så du ikke forveksler denne med vann/avløp og radiatorrør!). Dersom du ønsker å fjerne denne, ta kontakt med aksjonær som eier leilighetene over og under, og bli enig med vedkommende om fjerning. Det er risiko for at festet kan glippe hvis du kutter vekk røret i din leilighet.

### Vaskemaskin/oppvaskmaskin

Vaskemaskin/oppvaskmaskin skal ikke tilkobles blandebatteri på kjøkken eller bad. Det er nødvendig å legge opp eget uttak på eksisterende vannrør. Kun et unntak gjelder: Blandebatterier som spesifikt er godkjent for uttak til vaskemaskin/oppvaskmaskin kan tilkobles. Årsaken til dette er at ved feil tilkobling kan kaldt vannet slå ned i varmtvannstilførselen og gi dårlig varmtvannsforsyning.

### **Vannlekkasje**

Vi gjør oppmerksom på at enhver ukontrollert vannlekkasje/oversvømmelse må stoppes umiddelbart. Ta kontakt med vaktmester/hjelpevaktmester. I akutte tilfeller, ta direkte kontakt med rørlegger (fortrinnsvis VVV Rørleggerforretning A/S, som kjenner boligselskapets installasjoner gjennom flere års oppdrag). VVV har telefonnummer 22 10 05 50, kun dagtid.

## **Strømbrudd**

Hvis vaktmester/hjelpevaktmester ikke er tilgjengelig anbefales det i akutte tilfeller, at man tar direkte kontakt med Elektrognisten. Dette er en autorisert el. installatør som kjenner boligselskapets installasjoner gjennom flere års oppdrag. Elektrognisten har mobilnummer 908 69 089.

## **Nøkler**

Skulle det være behov for oppfiling av systemnøkler må vaktmester kontaktes.

## **Deponering av avfall i søppelrommet**

Det er kun husholdningsavfall som skal legges oppi søppelcontainerne. Søppelcontainerne tømmes mandag, onsdag og fredag. Papircontainerne tømmes mandager. Om mulig: ikke kast ekstraordinært mye avfall i containerne fredager og i helgene, da blir det ofte overfylt. For spesialavfall henvises til andre deponeringssteder. Brobekk, Statoil-stasjonen på Storo og ved mølla rett over gata i lyskrysset.

Papir sorteres ut og kastes i en papircontainer. Kun drikkekartonger kastes (komprimert) i plastpose i papircontaineren. Pappesker brettes sammen før de legges oppi.

Ikke under noen omstendighet skal søppel kastes/plasseres andre steder enn oppi i søppelcontaineren, **ikke** oppå lokket. Søppelkjørerne tar da ikke dette med seg. Er den nærmest døren full så gå noen skritt lengre inn så finner du som regel en det er plass i. Unntak fra dette finnes det ingen unnskyldning for.

For å gi muligheten til å kaste større gjenstander vil det 5 ganger i året bli leid containere. Oppslag om dette blir satt opp på døren til søppelrommet. Bruk kjellerboden din til å samle større gjenstander til containeren kommer, ikke sett dem i søppelrommet. Alternativt kan du kjøre og levere det på en av Oslos miljøstasjoner. Merk at spesialavfall som elektronikk, løsemidler osv. ikke skal kastes i våre innleide containere, dette medfører ekstrakostnader for boligselskapet. Slikt spesialavfall skal leveres på en av Oslos miljøstasjoner.

## **Ryddighet i oppgangene**

Av hensyn til alminnelig orden og hygiene, er det ikke tillatt å sette søppelposer, sko eller andre gjenstander utenfor døren til leilighetene. Sykler skal ikke oppbevares i oppgangene, men i boder eller sykkelskur. Oppgangene skal generelt holdes ryddige og frie for alle typer gjenstander, dette gjelder også ved inngangsdørene og i kjelleren. Ved en eventuell brann er det viktig at fellesarealene er fri for gjenstander.

## **Bruk av felles uteareal**

Engangsgriller er hver enkelt beboers ansvar å kaste etter bruk. Hell på vann og la den stå til dagen etter slik at den er slukket. Kastes i søppelcontaineren i søppelrommet.

Søppelkassene som henger ved lysthusene, og som står ved flaggstangen er til for mindre søppel som papir, ispinner osv. Matrester, flasker, papirtallerkener skal **ikke** kastes der. Det tiltrekkes fugler og rotter.

Søppeldunkene ute tømmes hver torsdag. Er det fullt, så er det ikke lange veien å gå til søppelrommet.

Flyttes benker og utemøbler ut på plenen må de flyttes tilbake. Vaktmesteren kan ikke flytte på dette alene uten å ødelegge gresset. Plenen skal være fri for hinder slik at plenen kan klippes.

Sykler skal settes i sykkelskjulet i bakgården. De skal ikke låses fast på fremsiden til rekkverk, lyktestolper og lignende, da dette er til hinder for beboerne og for vaktmesteren når han skal klippe gresset.

### **Oppsummering**

Vaktmester, hjelpevaktmester og styret forsøker å gjøre sitt beste med hensyn til å ivareta bomiljøet og vedlikeholde bygningsmassen. For at alle forhold skal ivaretas på best og raskest mulig måte er vi avhengig av tips fra beboerne. Gjennom tips og forslag kan den enkelte også være med å påvirke hvilke tiltak som blir iverksatt.

Med vennlig hilsen  
vaktmester og styret i Folkvang Boligselskap A/S