



Blåbærbladet

Informasjon fra styret i Søndre Blåbærstien boligsameie

Nummer 4 ❖ 2018

Spesialnummer om vedlikehold

I dette nummeret av Blåbærbladet har vi samlet alle regler for vedlikehold.

Her finner dere også styrets tolkning av § 6 i vedtektene for sameiet, og regler som gjelder spesielt for tilbygg og utbygginger.

Vi har antatt at ikke alle vet hva som er tilbygg eller ombygging i sin bolig, og legger derfor også ved tegning av alle hustypene, sånn som de opprinnelig var bygget.

Tegningene er fra et hefte som ble gitt til alle som var interessert i husene den gangen de ble lagt ut for salg første gang i 1981. Jeg har også tatt med noen av de øvrige detaljbeskrivelsene som ble gitt den gang.

Ellen

Vedlikehold av husene i Søndre Blåbærstien sameie

Vedlikehold er regulert i sameiets vedtekter § 6.

Enkelt oppsummert betyr det at den enkelte huseier er ansvarlig for sitt hus som om det var en selveiet bolig, men med noen få unntak da sameiet, fellesskapet, tar kostnadene ved utbedring;

- Når inngangsdørene eller vinduene blir så dårlige at de ikke kan brukes lenger.
- Når det skjulte røropplegget blir så gammelt at det må byttes ut.
- Når fellesarealer (trappeoppganger, garasje osv) må vedlikeholdes eller oppgraderes.
- Når det er feil i eller behov for utskifting av bærende konstruksjon.

Eksempler på noen av disse utbedringene er arbeidet som er gjort med å bytte alle tak, bytte alle piper, foreta betongrehabilitering av bæresøylene i blokka, spyle og etterse avløpsrørene, stabilisere setningsskader og etter hvert tette lekkasjer fra trappehusene i blokka.

Utover dette kan sameiet støtte billigste løsning til utbedring der det er gjort 2 gjentatte funn av Radon i mengde over 200.

Om sameiets vedlikeholdsansvar for tilbygg og ombygginger

§ 6 i vedtektene gjelder også vedlikeholdet på tilbygg og ombygginger gjort av en tidligere eier enn den nåværende, dersom sameiet har godkjent utbyggingen, og utbyggingen er utført i henhold til hva som ble godkjent.

Dersom det oppstår skade på en ulovlig/ikke godkjent ombygging fra tidligere eier, og den nye eieren ikke var informert om skaden, eller den ikke var oppdaget ved kjøp, kan sameiet ta deler av kostnaden ved å tilbakeføre området til sin opprinnelige stand, eller til en stand som kan godkjennes fordi det ikke fører til videre merkostnader for sameiet. For eksempel gjøre en innbygget krypkjeller om til krypkjeller igjen. Grad av reparasjon og kostnadsfordeling vurderes fra sak til sak, sameiet vil normalt støtte billigste løsning som ivaretar tekniske krav. Hvis eier ønsker å opprettholde ombyggingen uendret, må vedkommende selv ta kostnadene ved utbedring av skaden.

Det kan søkes om å få godkjent ombyggingen. Dersom dette innvilges må det sikres at ikke problemet oppstår på nytt. Dette gjøres av eier eller av sameiet i henhold til § 6 i sameiets vedtekter.

Tilbygg eller nybygg som nåværende eier har fått utført vedlikeholdes i sin helhet av eier.



Begrunnelse

§ 6 i sameiets vedtekter er endret i henhold til ny Lov om sameier av 2017.

Spørsmålet om håndtering av tilbygg og utbygginger er utredet for oss av USBLs advokater, basert på tidligere dommer. Det finnes rettspraksis som sier at et sameie må påta seg ansvaret for tilbygg og påbygg gjort av en tidligere eier som om det var en del av den opprinnelige boligmassen, og eventuelt søke regress hos denne for kostnadene.

Styret tolker det allikevel sånn at dette ikke kan gjelde tilbygg eller ombygginger som er gjort uten godkjenning fra sameiet. For eksempel vil innbygging av krypkjeller endre arkitektens løsning for drenering og tilgang til rørtilførsel. Dette vil fort føre til fukt i huset, og styret finner det urimelig at fellesskapet skal fortsette å støtte noe som på lang sikt vil kunne føre til skade også på naboens husene. Derfor er det ønskelig å føre ombyggingen tilbake til den opprinnelige krypkjelleren, og sameiet kan være behjelpelige med det, da det vil tjene fellesskapet. Hvis eier ønsker å opprettholde innbyggingen, må vedkommende selv ta kostnadene for tiltak som må gjøres for å hindre skade for naboens husene, etter § 6.1 (9).

Vedtektenes §6 sier:

§ 6-1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6-2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Fakta fra historien

Sameiene Oksval III og Søndre Blåbærstien Sameie, ble bygget henholdsvis i årene 1977/1978 og 1980/1981. A/L Nesodden Boligbyggelag var byggherre, følgelig var sameiene de første årene borettslag. I 1986 søkte Oksval III og IV om å bli skilt ut som sameier, og Oksval IV skiftet navn til Søndre Blåbærstien sameie.

Boligbyggelaget tok kontakt med arkitekt Nils Alm Rosland etter å ha sett i Aftenposten at han hadde vunnet en arkitektkonkurranse om et småhusprosjekt på Røros. Arkitektene Rosland og Heinonen ble på denne bakgrunn engasjert for å tegne Oksval III og IV.

Kommunal- og arbeidsdepartementet tok i 1974 initiativ til prøveprosjekter for det som ble kalt "tett småhusbebyggelse", hvor hensikten var å innarbeide "eneboligens tradisjonelle fordeler i tett bebyggelse". Etter hvert som prosjekteringen tok form, ble det inneholdende så mange ting knyttet til variasjoner og egeninnsats at Boligbyggelaget søkte om å få Oksval III godkjent som et av prøveprosjektene. Departementet bevilget kr. 5000,- (!) til hvert av tre prosjekter, samt kr. 500,- pr. boligenhet. Kommunestyret vedtok reguleringsplanen i 1975 og bestemte at 75% av leilighetene i Oksval III skulle tildeles "innbygdsboende", folk som hadde bodd i kommunen i minst to år, eller eventuelt tidligere hadde bodd her i minst fem år.

Under byggeprosessen var beboerne representert med to personer i et arbeidsutvalg som eksisterte fram til selve tildelingsmøtet for boligene fant sted. Da borettslaget Oksval III ble opprettet, ble to representanter for borettsshaverne valgt inn. Denne formen for brukermedvirkning i planleggingen og styringen av boligprosjekter var helt ny, ikke bare i Nesodden boligbyggelag, men i hele boligkooperasjonen i Norge.

Under planleggingen av Oksval III var det derfor meget tett kontakt mellom arkitektene, Nesodden boligbyggelag og framtidige bolighavere. I byggefasen hadde arkitektene kontortid én eller to kvelder i uka ute på byggeplassen. Det ble gitt gratis veiledning og direkte snekkerhjelp, begrenset til to timer pr. husstand. Det ble arrangert kurskvelder om maling, tapetsering, oppsett av lettvegger, golvlegging, møbelstopping, hagebruk osv., samt organisert felles materialkjøp med store rabatter.

"Oksval-modellen" ble kalt for "et opplyst enevelde, der dyktige fagfolk i flere trinn fanger beboernes behov". I en NBI-rapporten fra 1985, påpekes at «problemet med modellen, er at den forutsetter en idealistisk byggherreside som vil bygge mest mulig og samtidig rimelig. Når dette gikk bra på Nesodden, skyldes det kanskje boligbyggelagets konkrete behov for å levere tett småhusbebyggelse av god kvalitet, for å møte eventuell utfordrende kritikk fra kommunepolitikere som gjerne ser mest mulig eneboliger." Og "mange vurderer Oksval III som det beste av prøveprosjektene i Kommunal- og Arbeidsdepartementets forsøksserie".







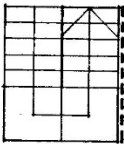
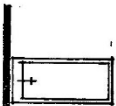


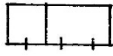



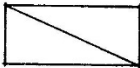

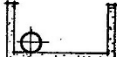

Søndre Blåbærstien sameie het opprinnelig Oksval IV.

I det følgende finner dere en beskrivelse av alle hustypene og noen tekniske beskrivelser. Målestokken som oppgis stemmer ikke helt, fordi dette er scannet fra et gammelt hefte som alle fikk utdelt da de flyttet inn, og så er det hentet inn i dette dokumentet. Dermed er størrelsen nok litt ujevn.

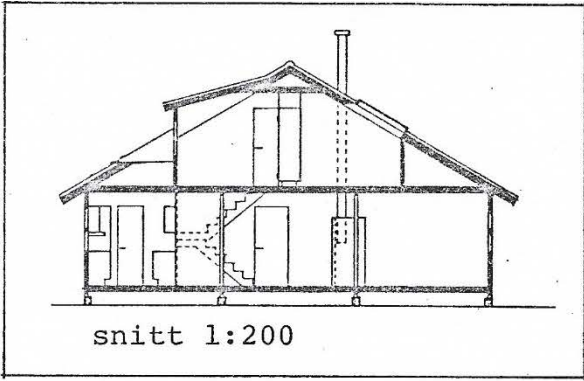
Byggherre:	A/L Nesodden Boligbyggelag
Arkitekter:	02.530112 533058 MNAL Nils Alm Rösland, Stabekk, og MNAL Seppo Heinonen, Røros Medarb.: MNAL Øistein Mangset MNAL Eva Helene Haanæs
VVA-konsulent:	Ing. Chr. F. Grøner A/S, Ski
Bygn. tekn. konsulent.	Siv.ing. Bjørn Darvik A/S, Haslum
VVS-konsulent:	Kåre Haukås A/S, Oslo
Elektrokonsulent og lev. kabelanlegg:	Nesodden Elektrisitetsverk
Hovedentreprenør:	Eivind Normann Nilsen A/S
VVA-entreprenører:	Arne Olav Lund A/S, Larvik
Sanitær:	Rør-Tangen A/S, Nesodden
Ventilasjon:	Alf Leversund A/S
Elektroinstallasjon:	USB elektriske A/S
Fellesantenneanlegg:	Expert Antenner A/S, Nesodden

Nesodden, januar 1980.

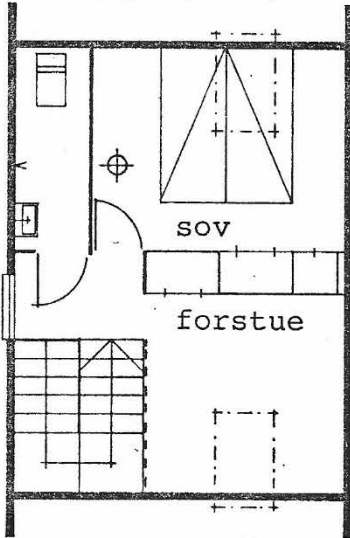
Tegnforklaringer

	dør		oppvaskbenk m/ overskap
	vindu		kjøleskap
	overlysvindu (takvindu)		komfyr
	trapp m/spilevegg		badekar
	garderobehylle		dusj
	skap		servant
	sikringsskap		vaskemaskin
	seng		klosett
	peisnisje (brannmur) og stålpipe		varmtvannsbereder

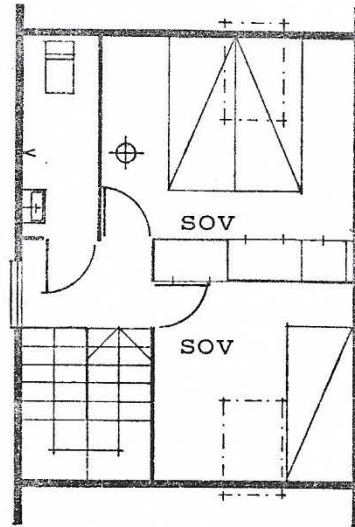
ca. 73 m³ kr. 136.000,-



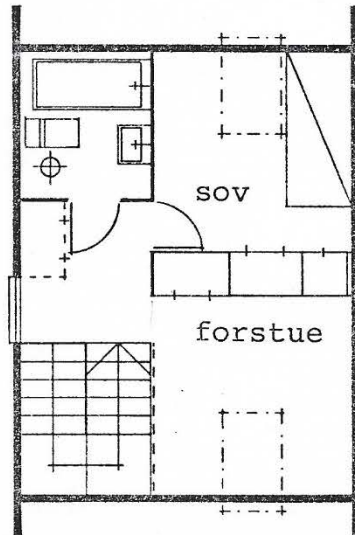
TYPE
A5



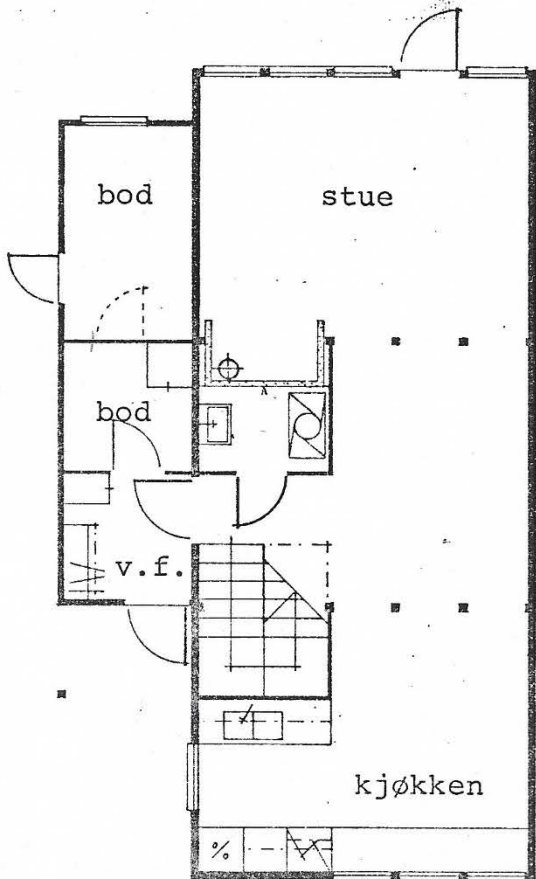
Loft
alternativ 1



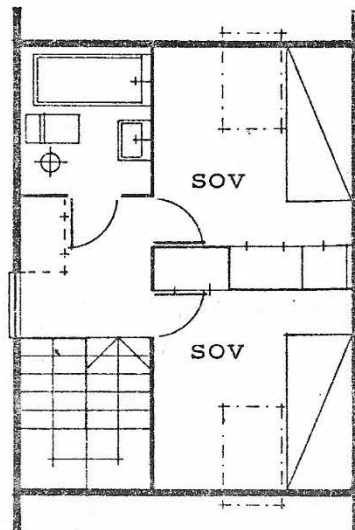
Loft
alternativ 2



alt. 3

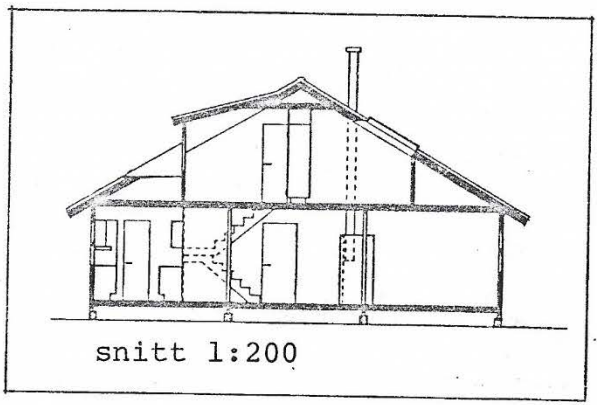


Grunnplan



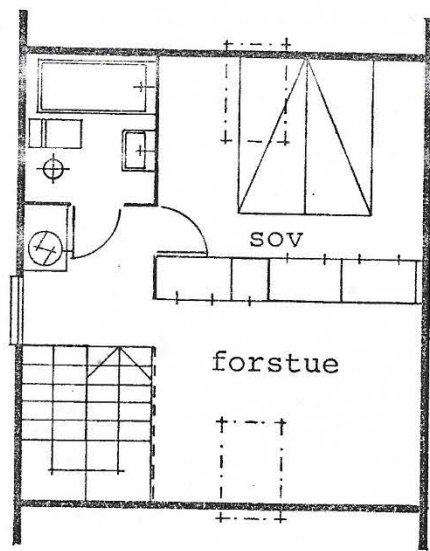
alt. 4

87 m² kr. 162.000.-

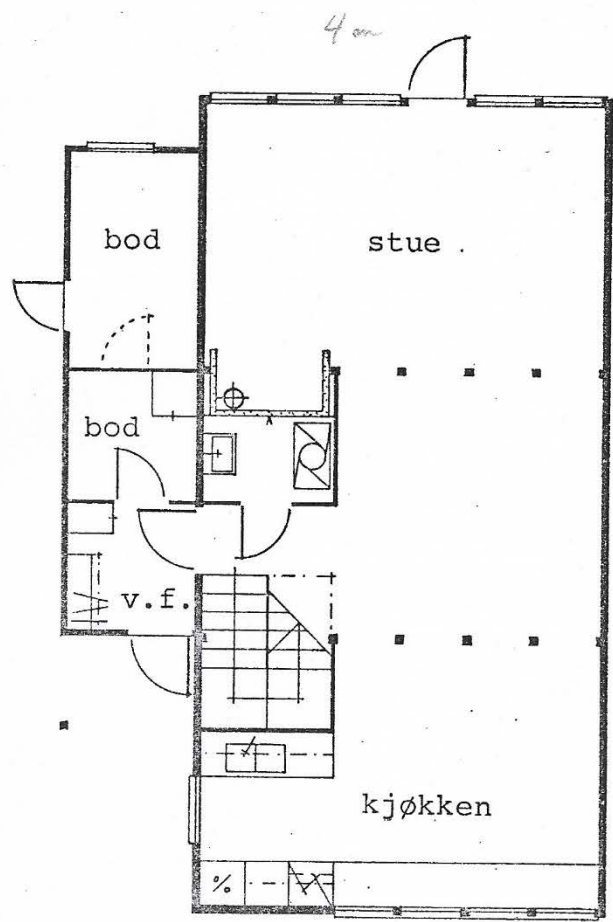


TYPE A6

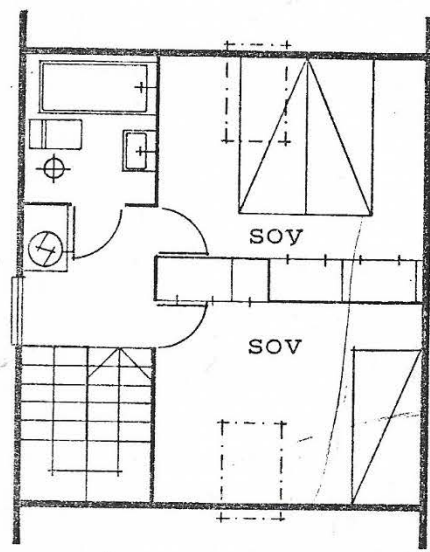
målestokk
1:100



Loft
alternativ 1



Grunnplan

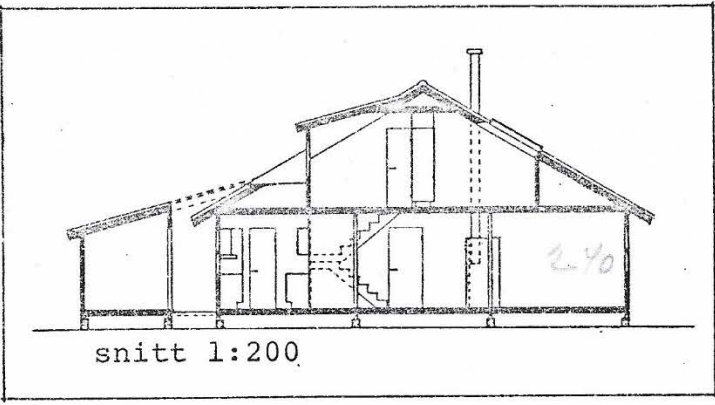


alt. 2

95 m² - 176.000,-

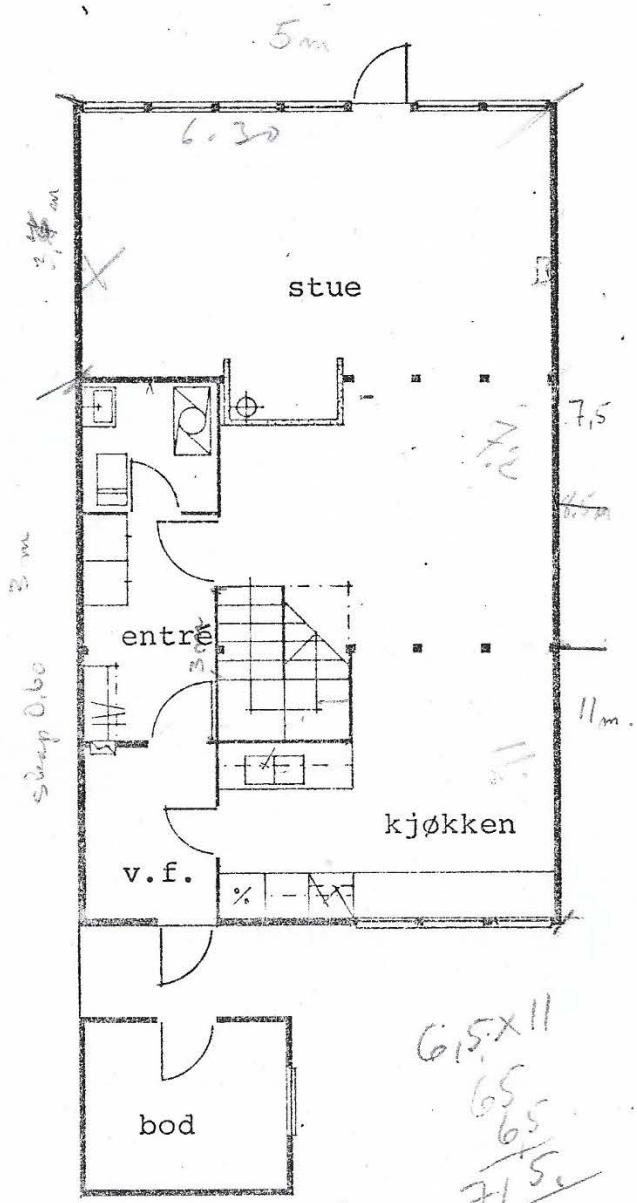
TYPE A7

målestokk
1:100



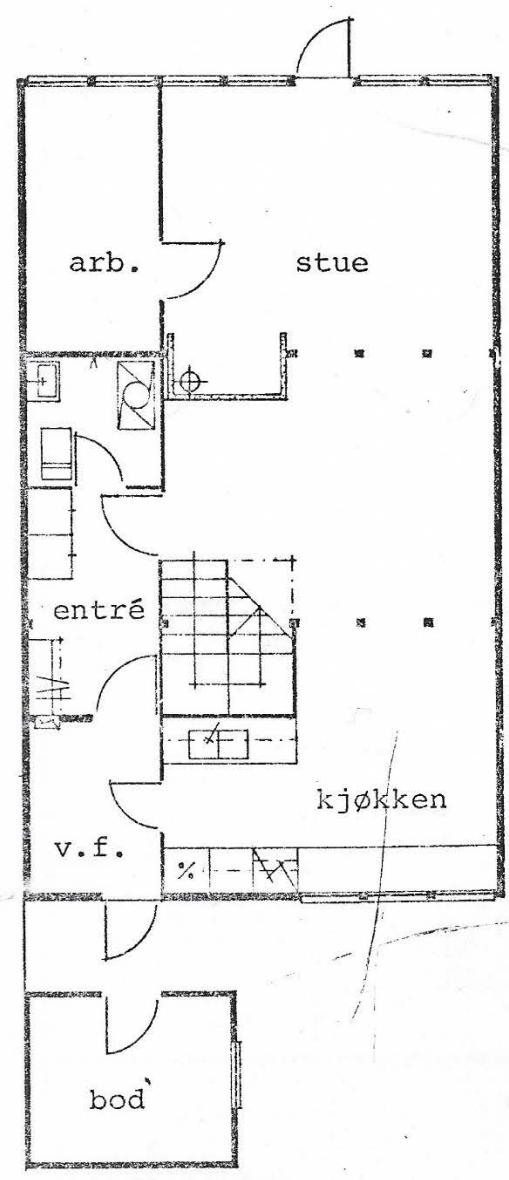
3 1/2 x 6 1/2 / 11.20

6.6 x 11 = 72.6



Grunnplan
alternativ 1

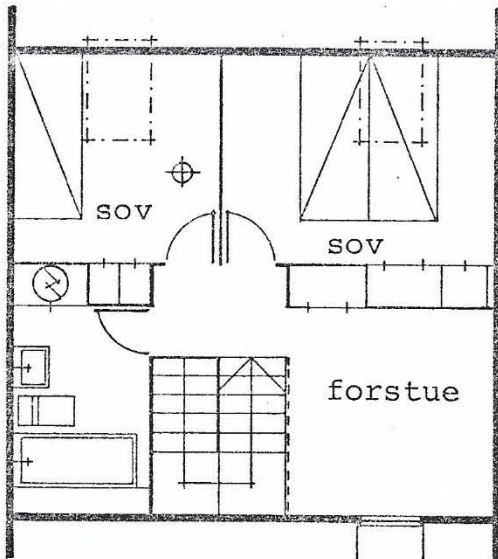
61.5 x 11
65
65
71.5



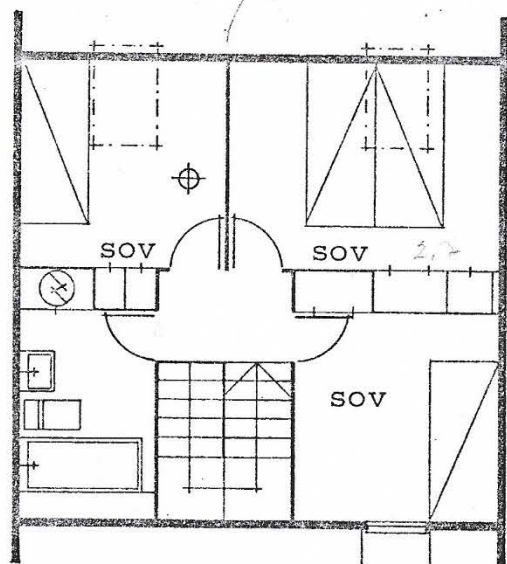
alt. 2

TYPE A7

målestokk 1:100

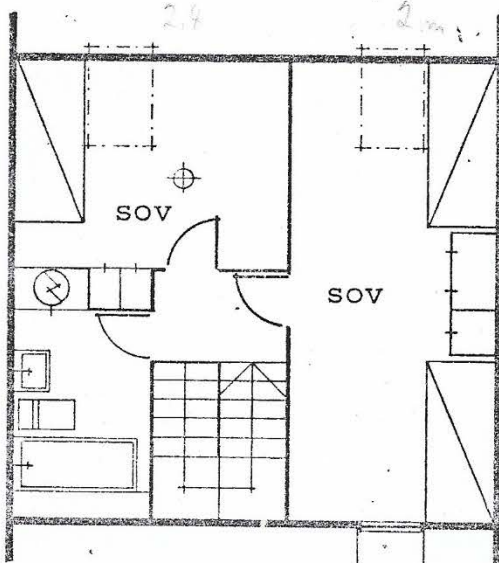


Loftsplan
alternativ 1

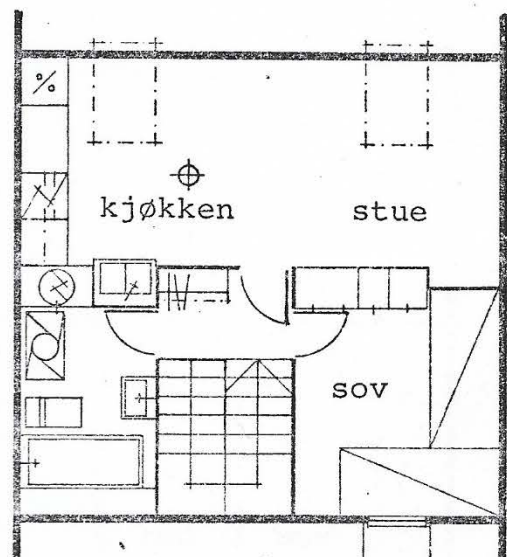


alt. 2

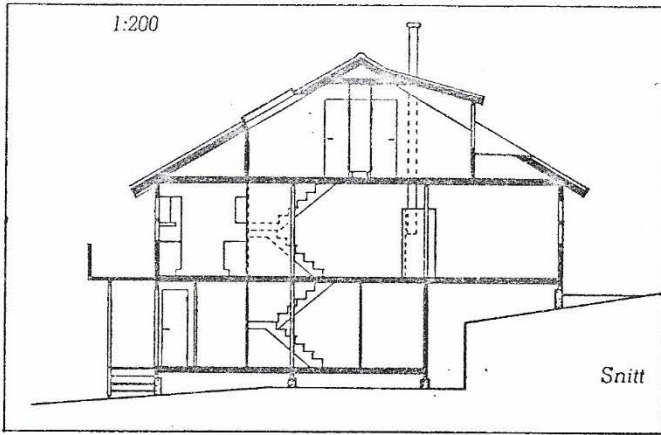
6,5 40



alt. 3



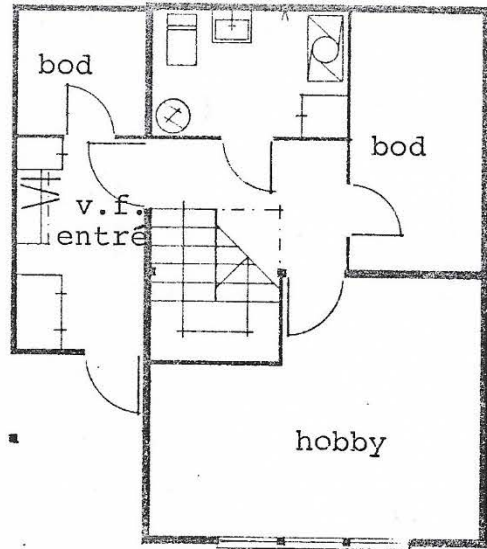
alt. 4
(pristillegg)



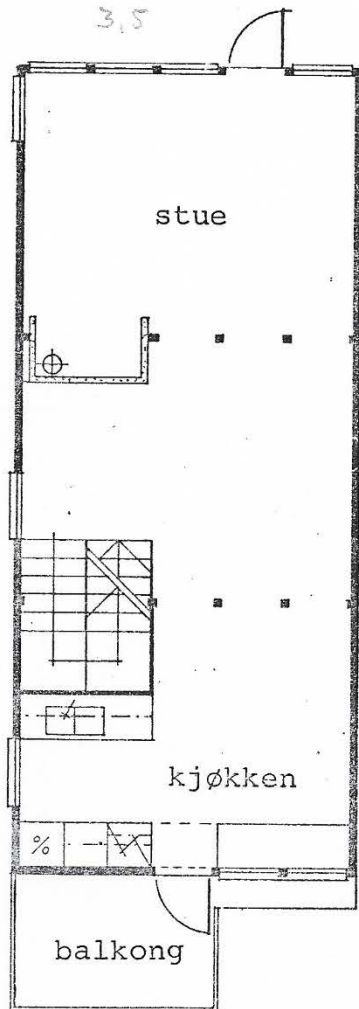
89 m² - 166.000,- side 7

TYPE **B5**

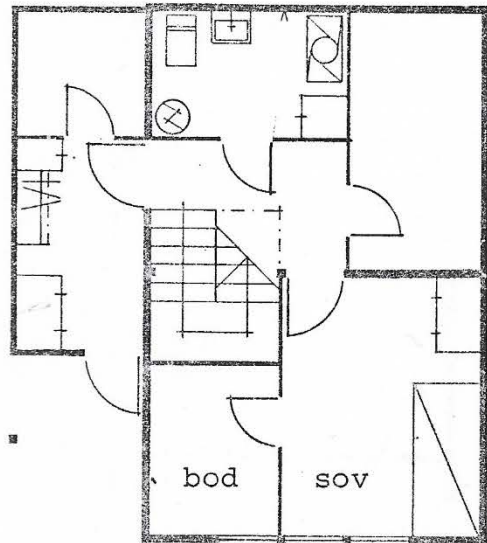
målestokk
1:100



Kjellerplan
alternativ 1



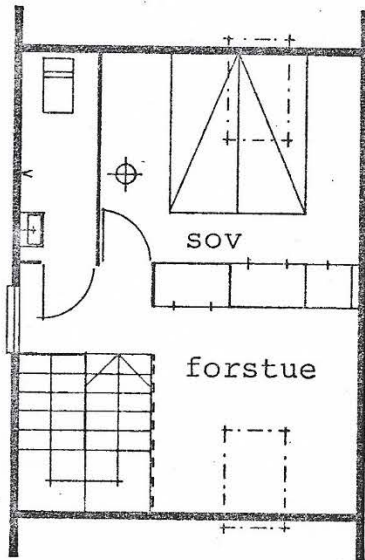
Grunnplan



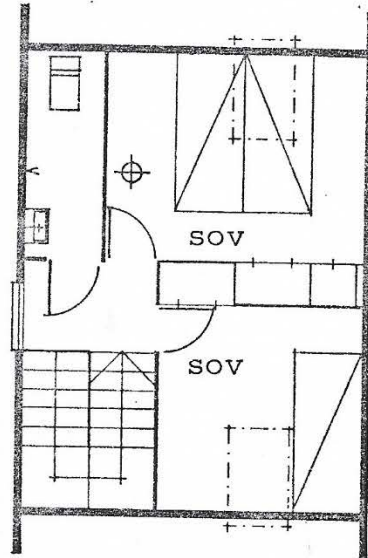
alt. 2

TYPE B5

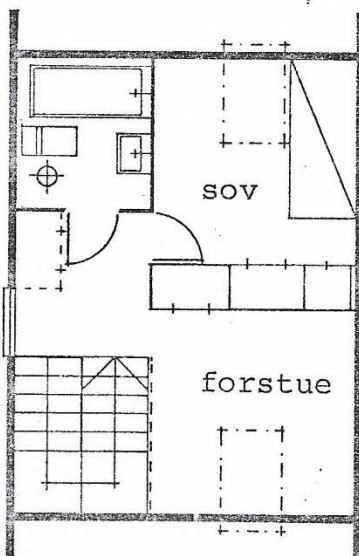
målestokk
1:100



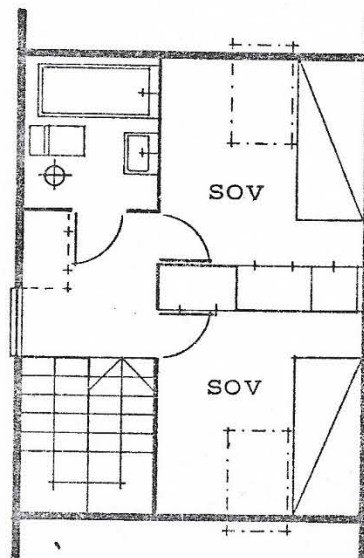
Loftsplan
alternativ 1



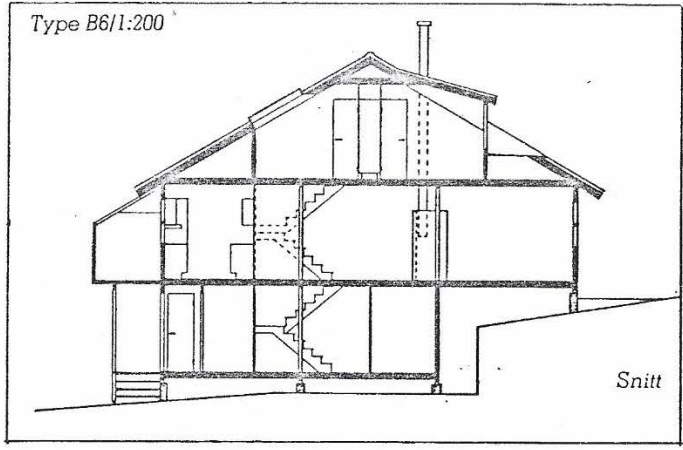
alt. 2



alt. 3



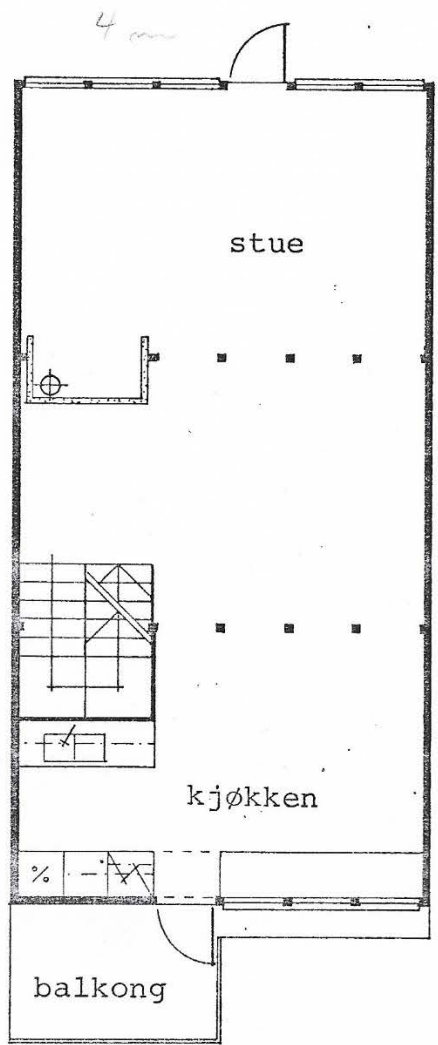
alt. 4



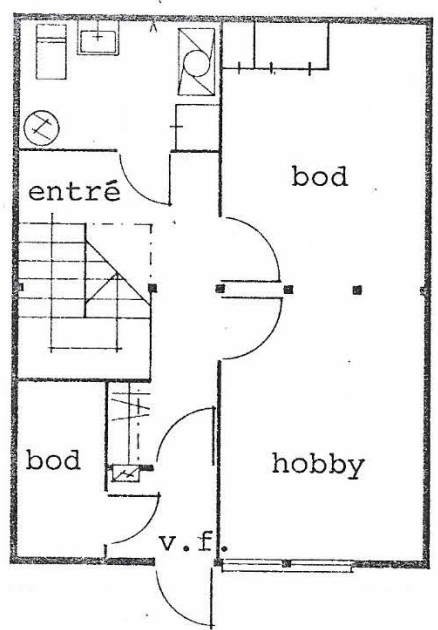
106m² 198.000.

TYPE B6

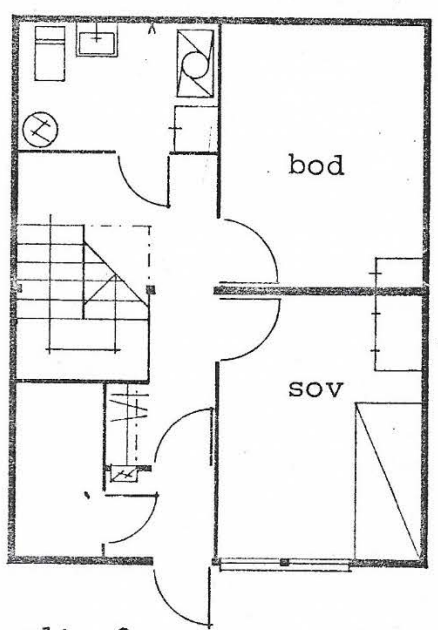
målestokk
1:100



Grunnplan



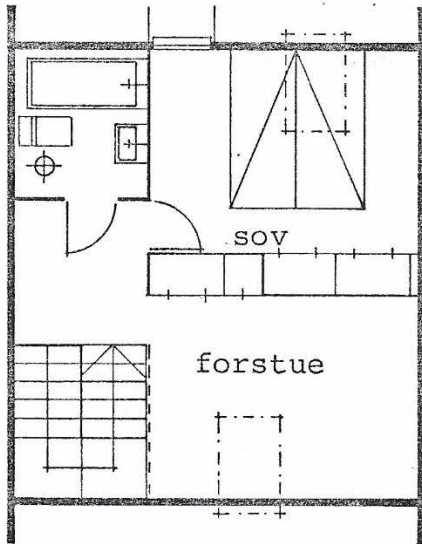
Kjellerplan
alternativ 1



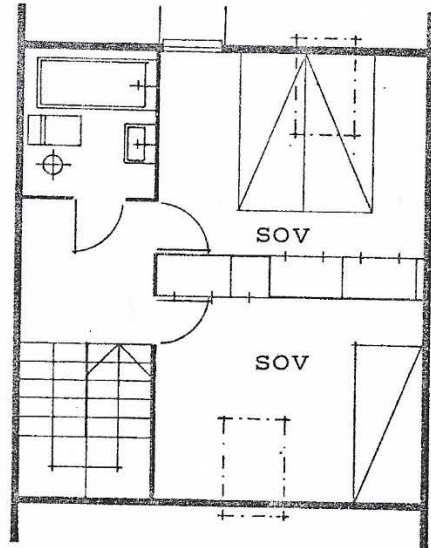
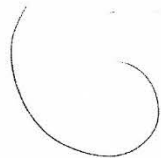
alt. 2

TYPE B6

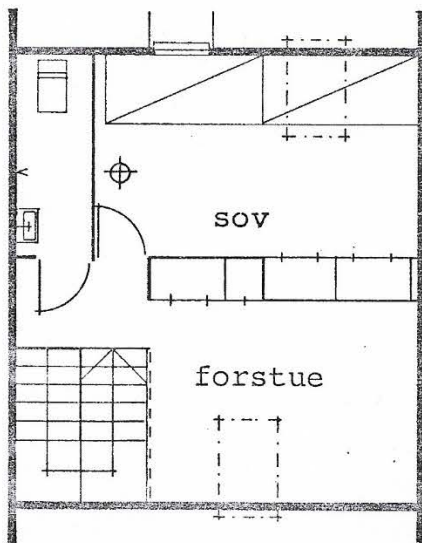
målestokk
1:100



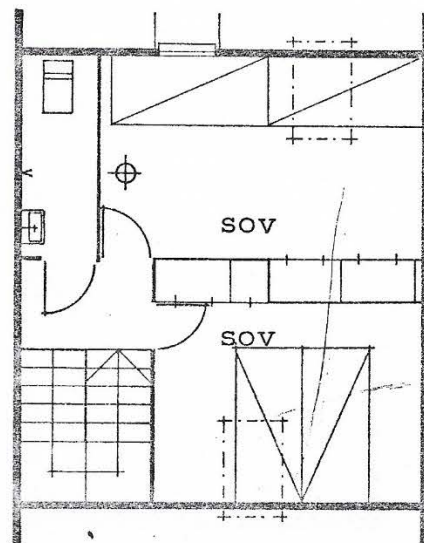
Loftsplan
alternativ 1



alt. 2

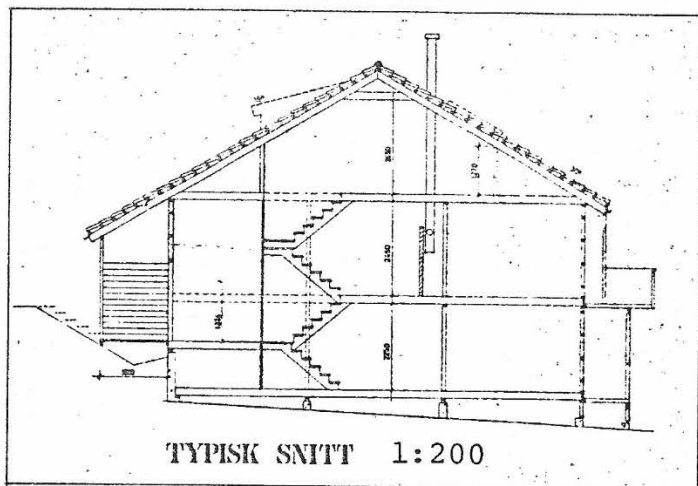


alt. 3



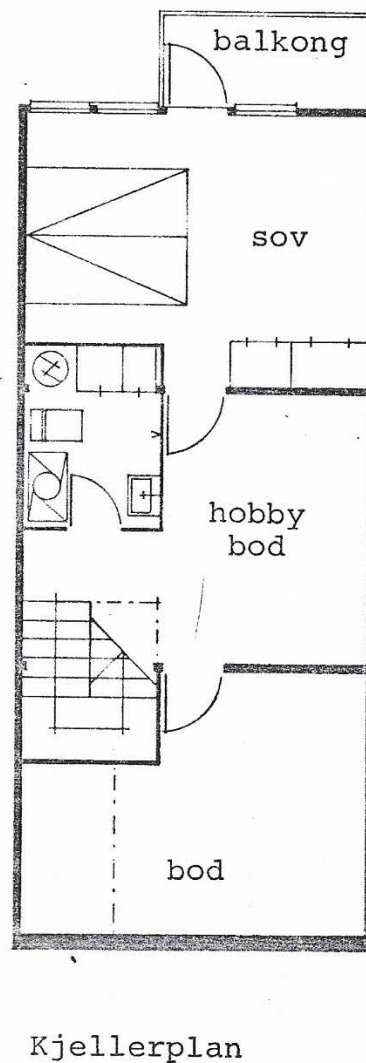
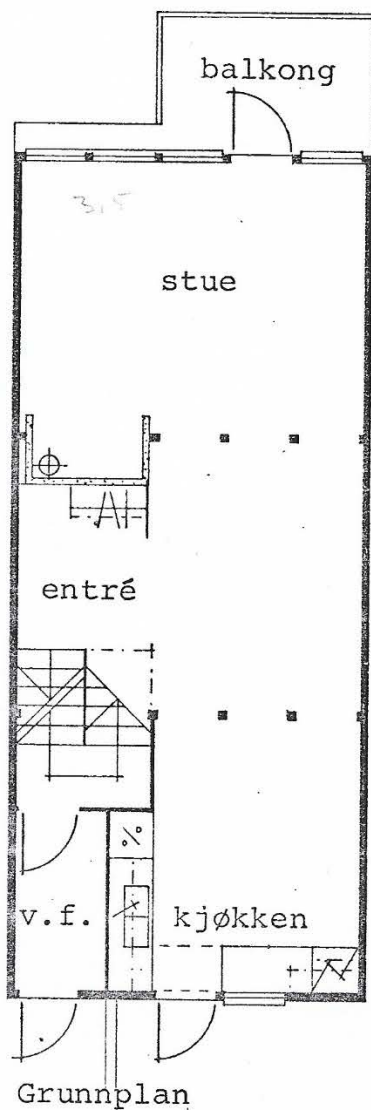
alt. 4

90 m² - 168.500,-



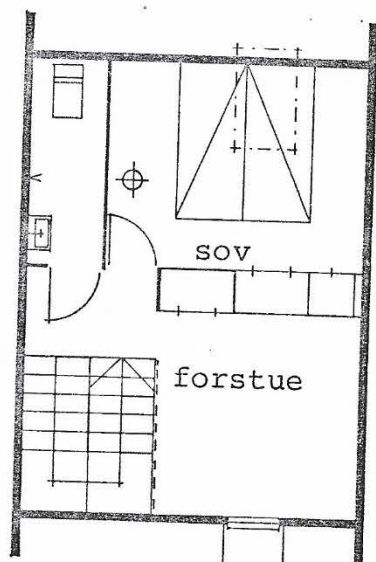
TYPE 05

målestokk
1:100

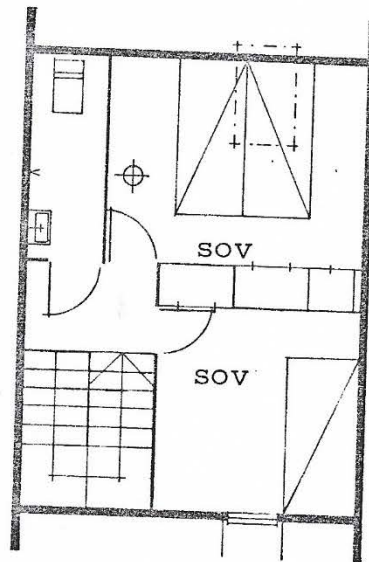


TYPE C5

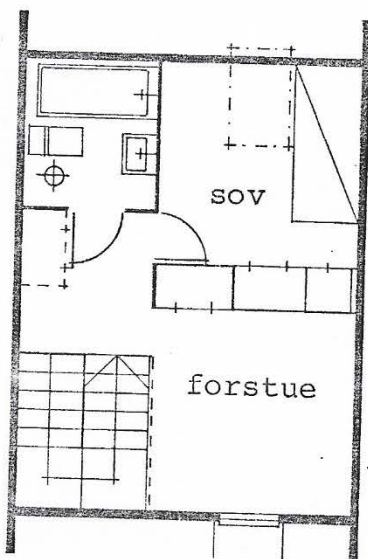
målestokk
1:100



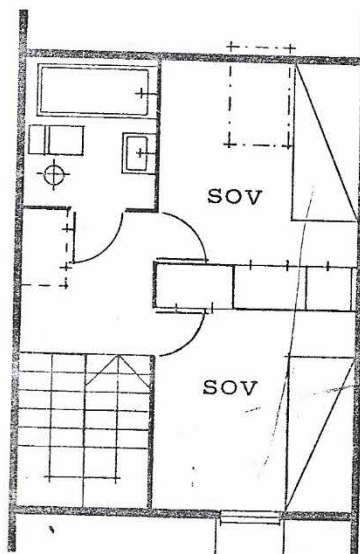
Loftsplan
alternativ 1



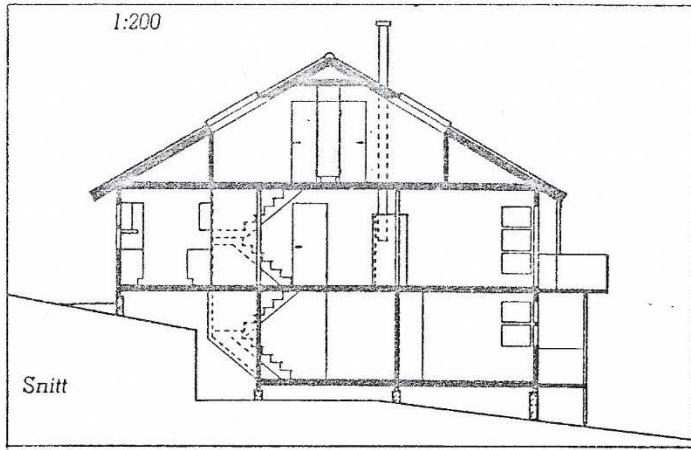
alt. 2



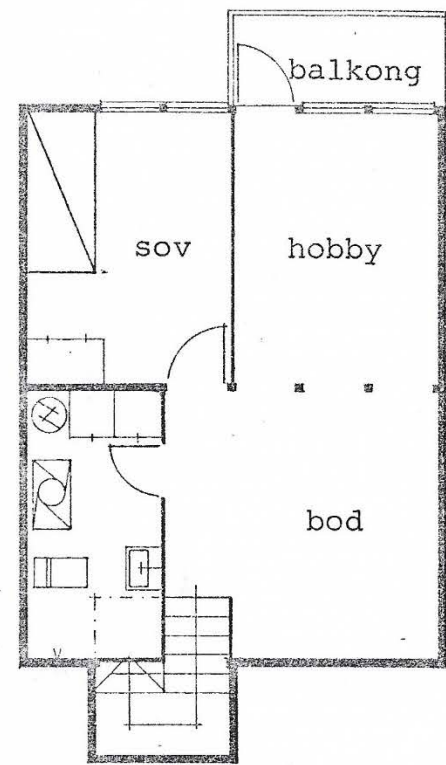
alt. 3



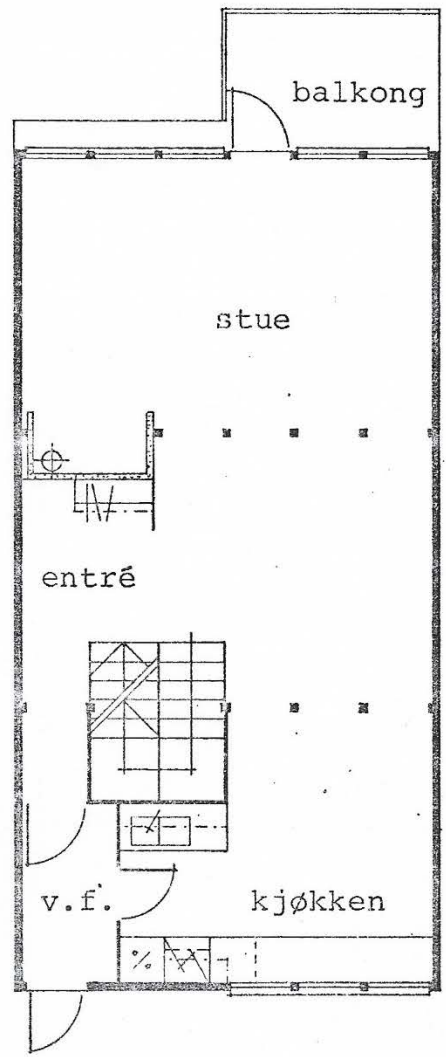
alt. 4



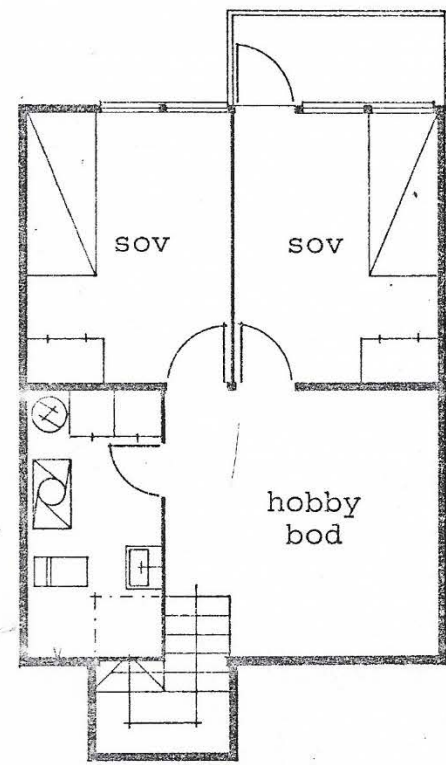
TYPE **CG**
 målestokk
 1:100



Kjellerplan
 alternativ 1



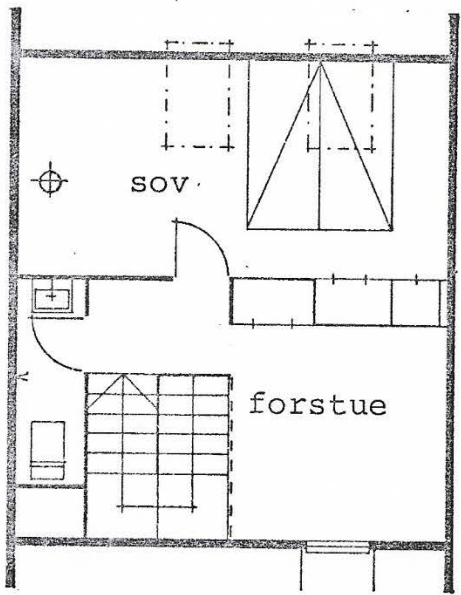
Grunnplan



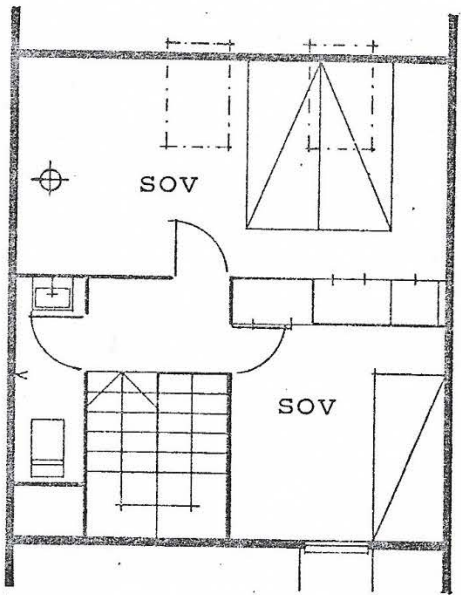
alt. 2

TYPE CG

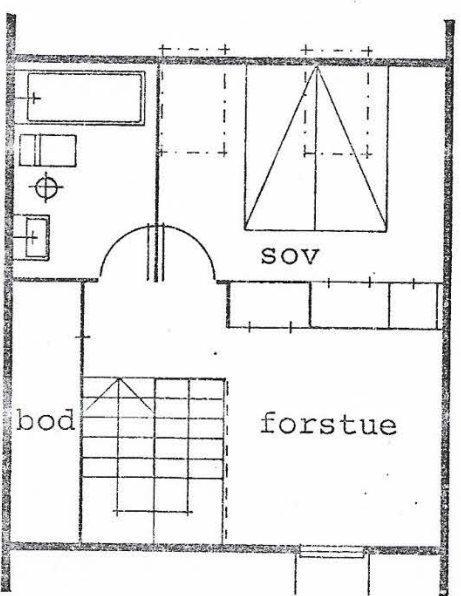
målestokk
1:100



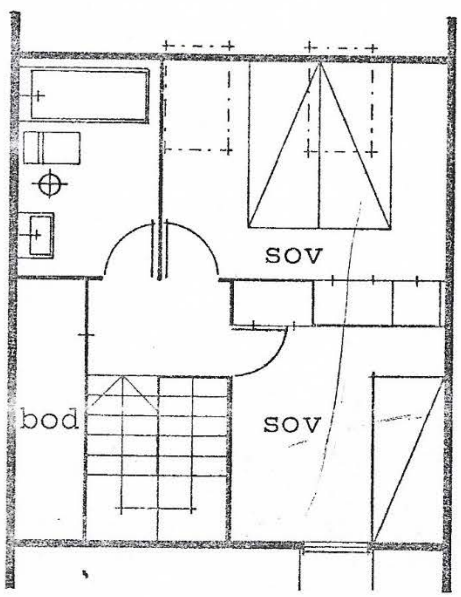
Loftsplan
alternativ 1



alt. 2



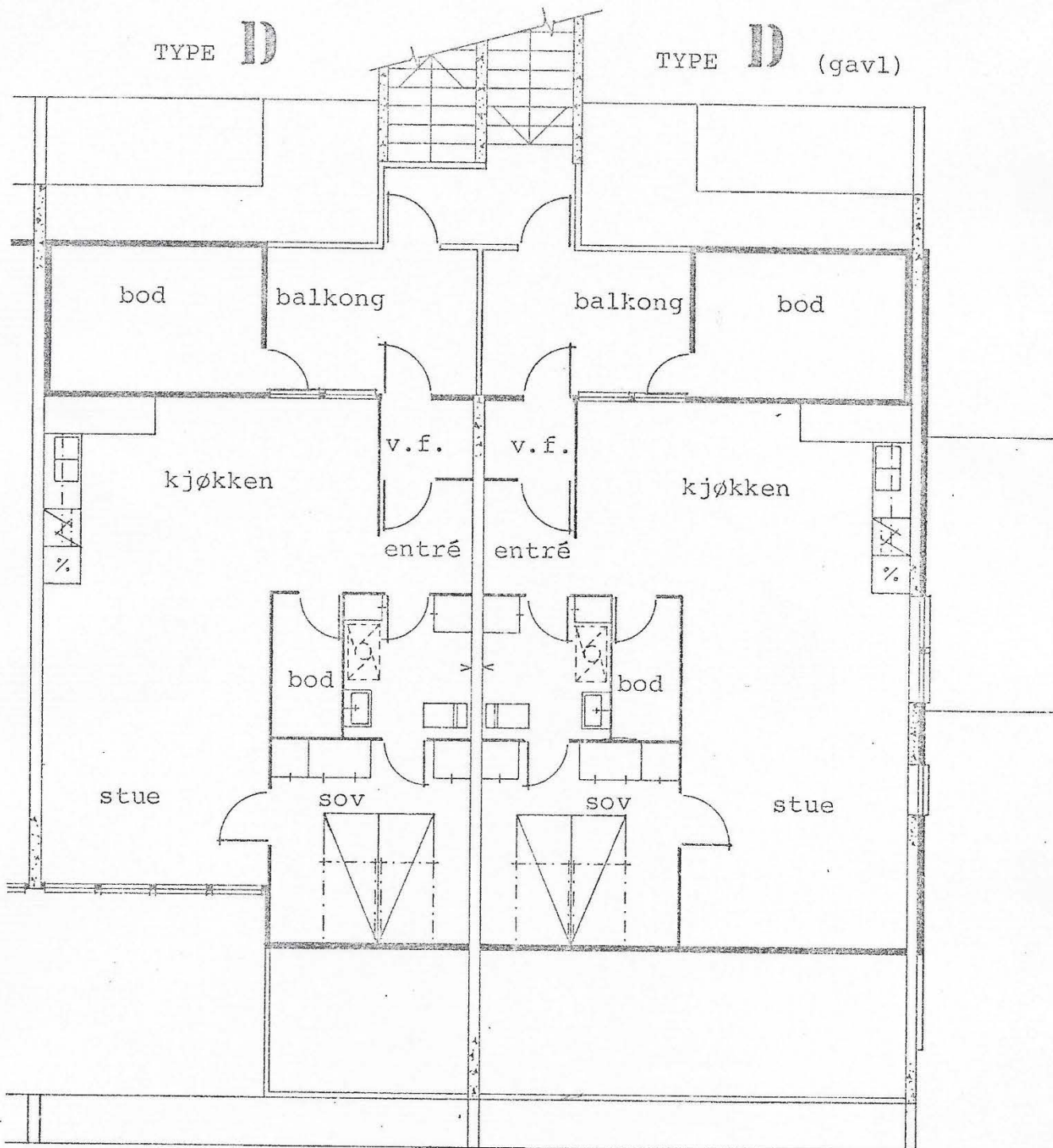
alt. 3



alt. 4

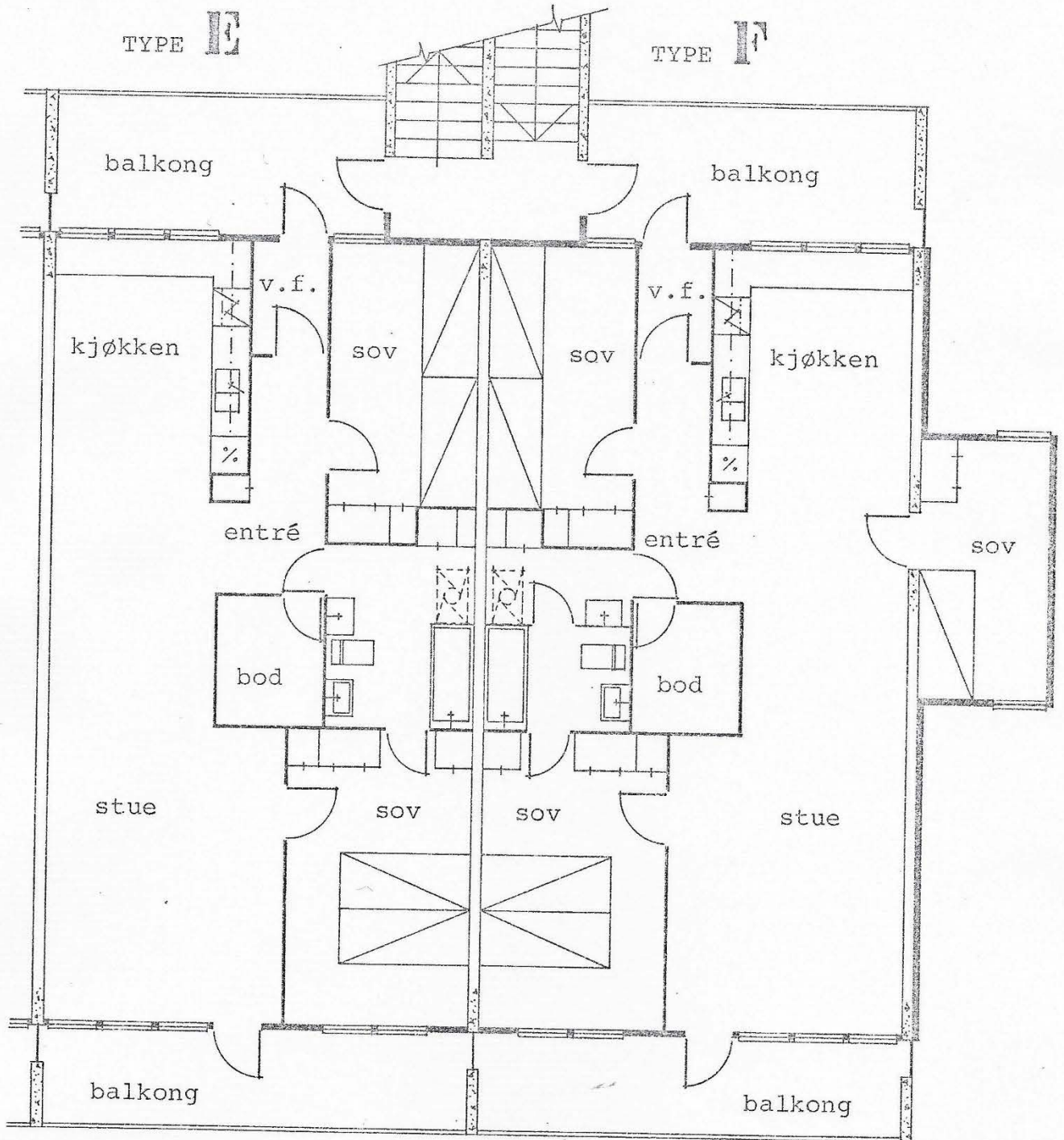
Plantegning av småleiligheter
i sentrumsbygget S2 (2. etg.)

Målestokk
1:100

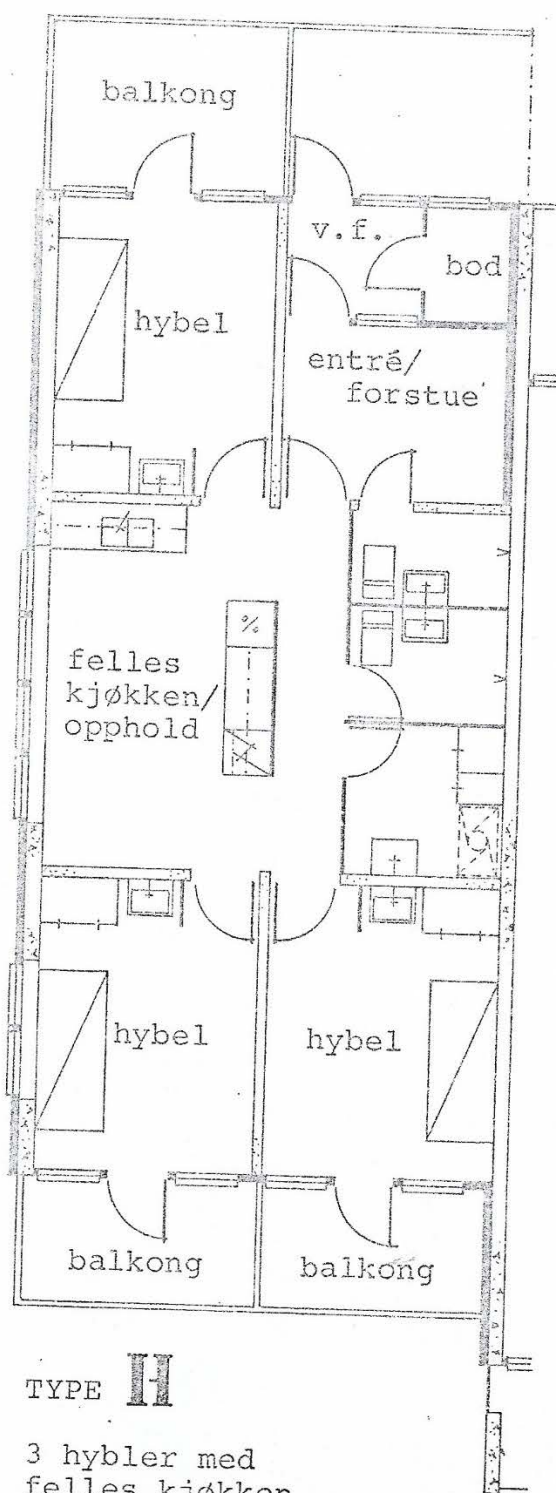


Plantegning av normaleiligheter
i sentrumsbygget S2 (sokkel- og 1. etg.).

målestokk
1:100

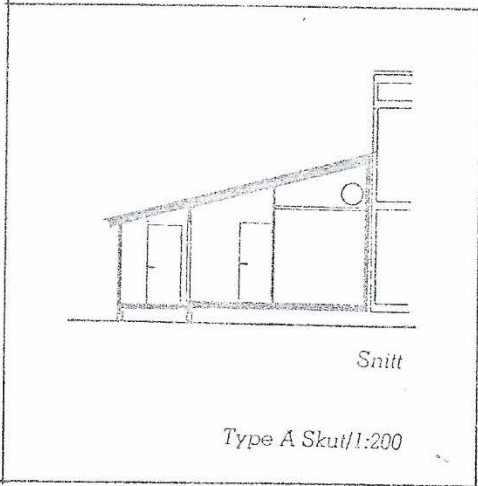



målestokk
1:100

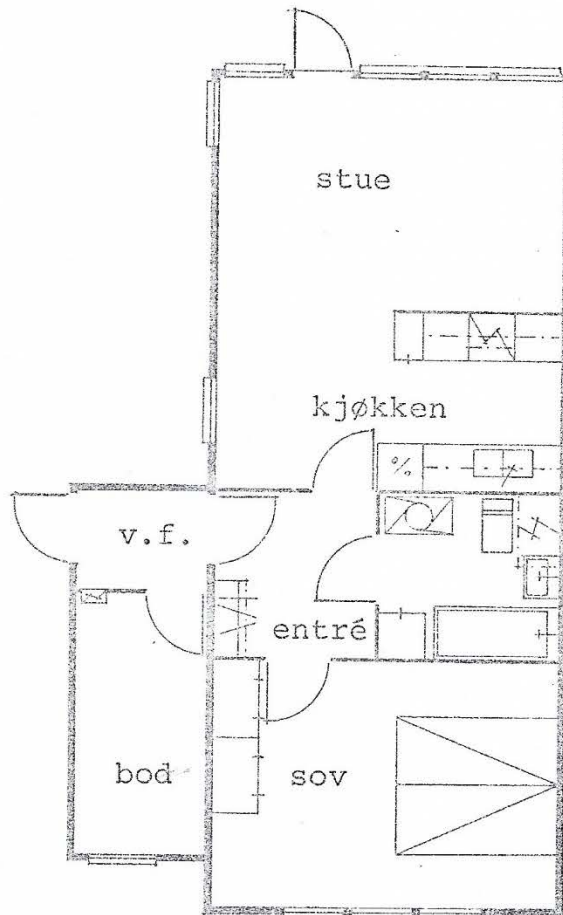


TYPE II

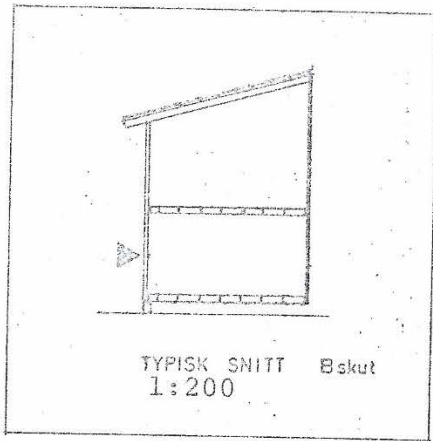
3 hybler med
felles kjøkken



TYPE  SKUT
målestokk
1:100

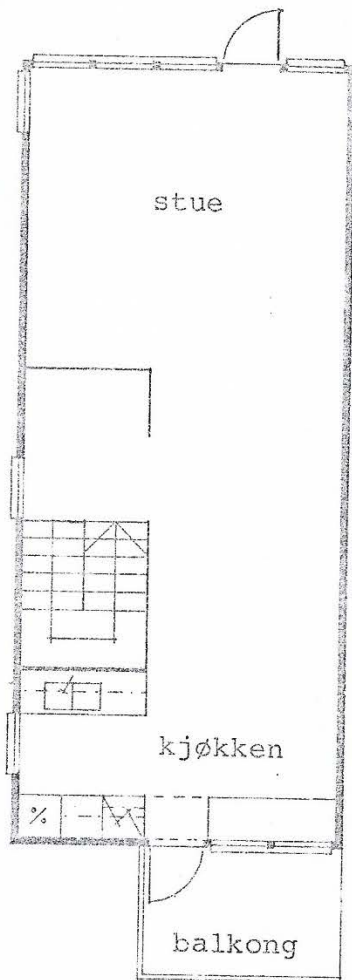


Grunnplan

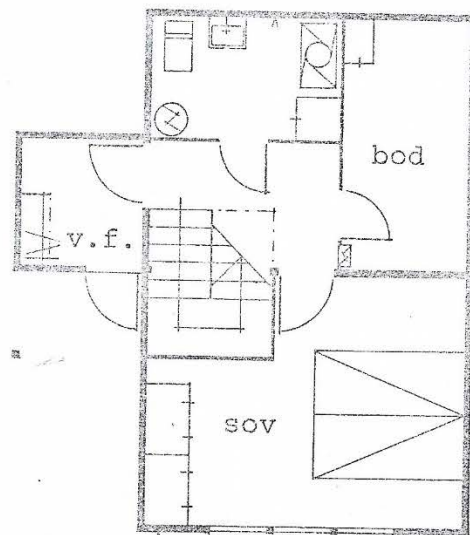


TYPE **B**
SKUT

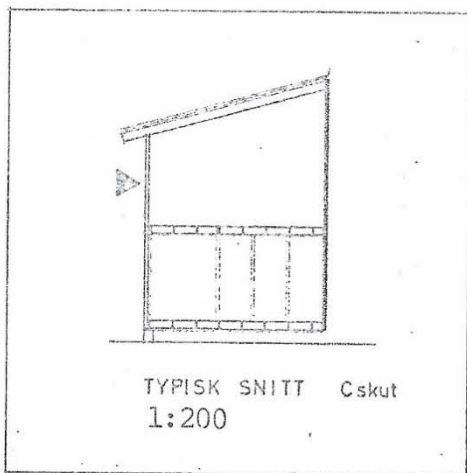
målestokk
1:100




Grunnplan

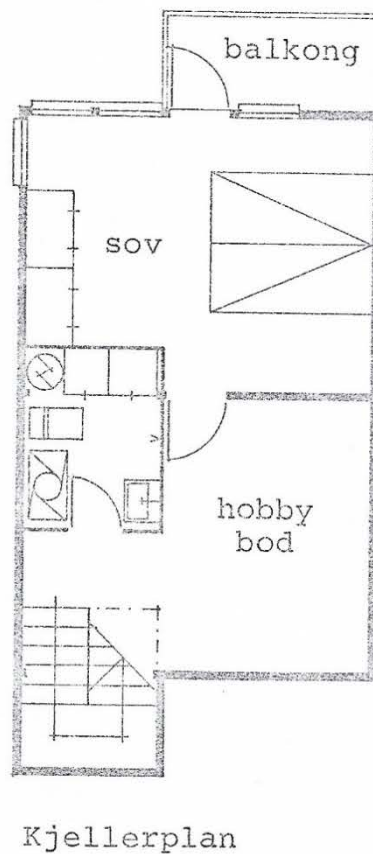
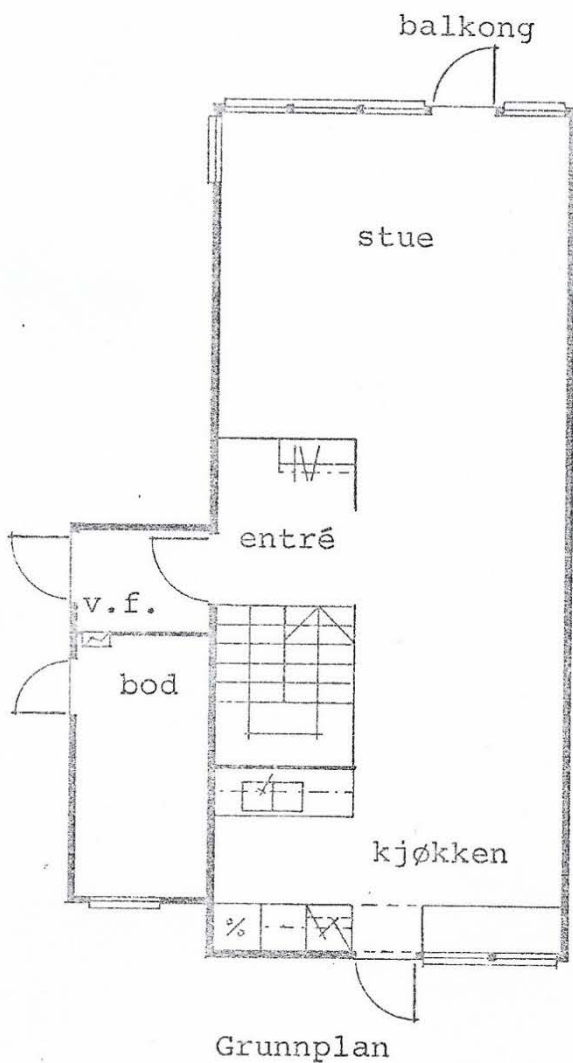


Kjellerplan



TYPE  SKUT

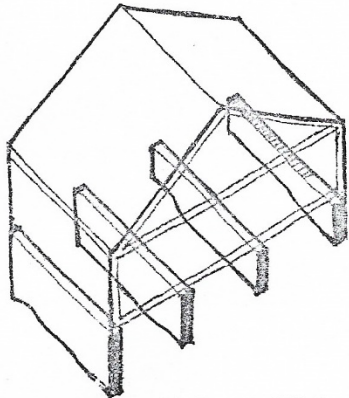
målestokk
1:100



KORT BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

REKKEHUS

Beskrivelsen gjelder den utførelsen som leveres av entreprenøren. De arbeider som kan trekkes ut som egeninnsats er nærmere angitt i eget avsnitt (rød del).



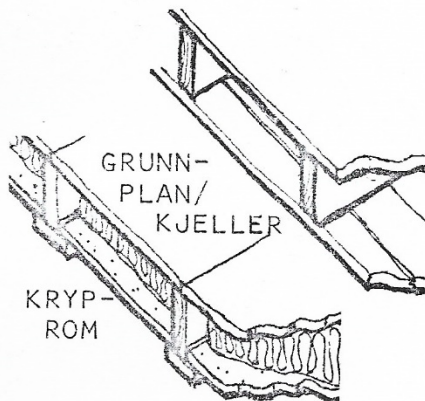
GRUNNMUR OG FUNDAMENTERING

Huset er bygd opp på 4 stripefundamenter og med luftet kryperom under hele huset (også under kjeller). Vaktmester vil ha adgang til kryperommet via inspeksjonsluke i grunnmur.

Spesielt for Oksval IV: De fleste husene blir bygd med "golv på grunn", dvs. med betonggolv på sprengsteinfylling.

GOLV

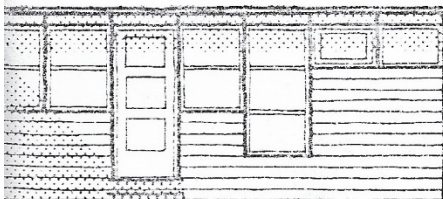
Alle bjelkelag er av tre, med eternit stubbeloft og 20 cm isolasjon mot kryperom (15 cm i boder). Undergolvet består av 22 mm sponplate. Golvbelegg: linoleum i kjøkken og vindfang. Vinylbanebelegg i alle våtrom. Teppe (nålefilt) i alle øvrige rom. I bodene er det ikke golvbelegg.



YTTERVEGGER

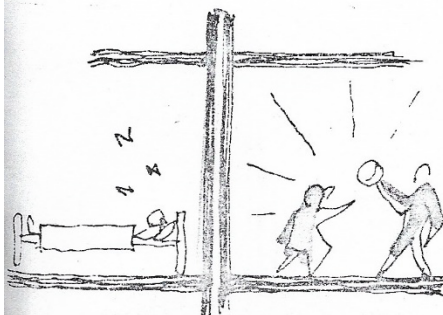
Regnet utenfra og inn: 7/8 " liggende falspanel, utlekket hulrom, forhudningspapp, 4" bindingsverk med mineralullisolasjon. Diffusjonssperre og 3/4 " x 5 1/2 " liggende panel.

Fasadevegger er bygd opp av 90 cm brede prefabrikerte elementer, isolert og kledd som øvrige yttervegger. Boder og bodtilbygg er oppsatt med 3" isolert vegg, men av branntekniske årsaker som regel med eternit ytterkledning og gipsplater innvendig.

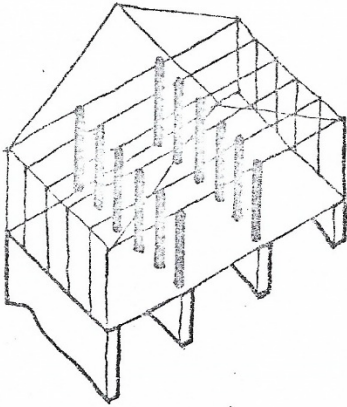


LEILIGHETSSKILLEVEGGER

Som skille mellom leiligheter oppsettes 2 stk. adskilt 3" vegger (mot "skut": 3" + 4") som hver for seg er isolert og kledd med 13 mm gipsplater. Veggene føres helt opp til tak med gipsplater ubrutt forbi bjelkelagene. (Lydmålinger foretatt av NBI gir et praktisk lydreduksjonstall på 55,5-59 dB for denne veggen. Enkelte steder er det etter pålegg fra kommunen foretatt en ytterligere brannseksjonering i form av brannvegger av ubrennbare materialer.



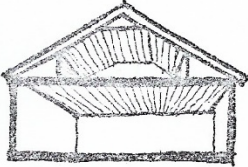
SØYLEREKKE



Lastene fra tak og bjelkelag bæres av 2 innvendige søylerekker c/c 90 cm av laminert tre. Lysåpningen mellom søylene er 83 cm, dvs. tilsvarende standard 9 M dørblad. Søylerekka kan benyttes som skrufeste for veggfaste møbler, hyller m.m., som spikerslag for panel, som dørkarm osv.

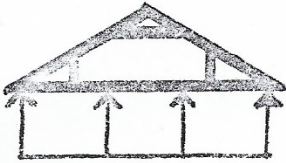
Søylene er en del av bæresystemet og kan ikke fjernes.

HIMLING

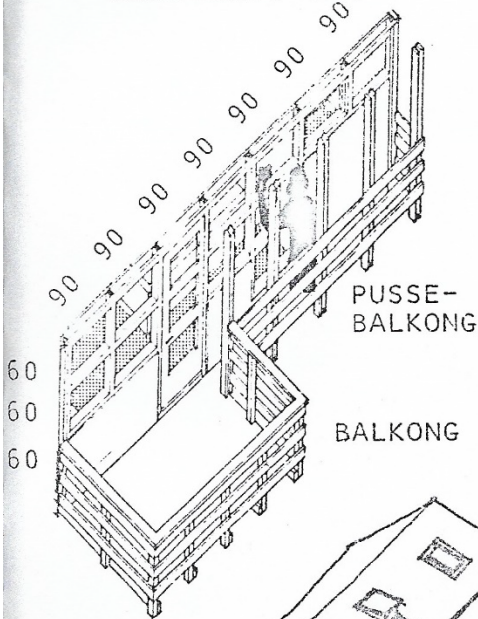


Alle himlinger er kledd med 3/4" panel (som på vegg). Himling over loft er isolert med dampsperre og mineralull. Himlinger i boder er som regel kledd med 9 mm gipsplater.

TAKVERK



Loftsetasje og takverk bygges opp med prefabrikerte takstoler (takbind) c/c 90 cm, hvor undergurt danner loftsbjelkelag (i tillegg er loftsbjelkelaget forsterket med mellombjelker. I hulrommet ved knevegg, over skråhimling og over hanebjelke er det åpent for gjennomlufting (kaldt tak). Hulrommet ved knevegg kan forøvrig utnyttes som kott, da det er montert luke innenfra på begge sider av loftet. På taksperrene ligger først Royal undertakplater, deretter 2" åser og betongtakstein.



DØRER OG VINDUER

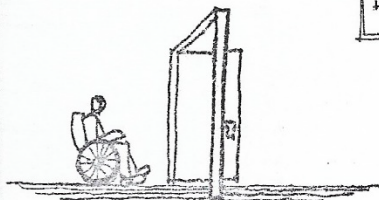
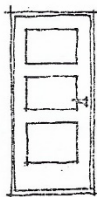
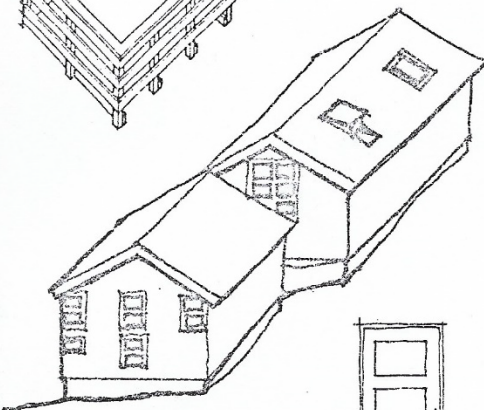
Vinduer er av fabrikat Nor-Dan. Yttervegg-elementene er oppdelt i felt på 90 x 60 cm, som enten kan være fast glass eller åpnevindu (topphengslet), evt. tett vegg. Øvrige vinduer er den vanlige type Nor-Dan.

Boliger med underetasje (type B og C) er forsynt med en egen smal "vinduspussebalkong" for pusning av fasadevinduene.

Loftsetasjen får lys gjennom skråttstilte takvinduer (Velux). I tillegg er det minst ett stående vindu pr. bolig (brannrømmingsvei). Dette er enten plassert i et "kobbhus" (takløfting) eller i gavl (for gavlleiligheter eller ved større forskyvninger i husrekka).

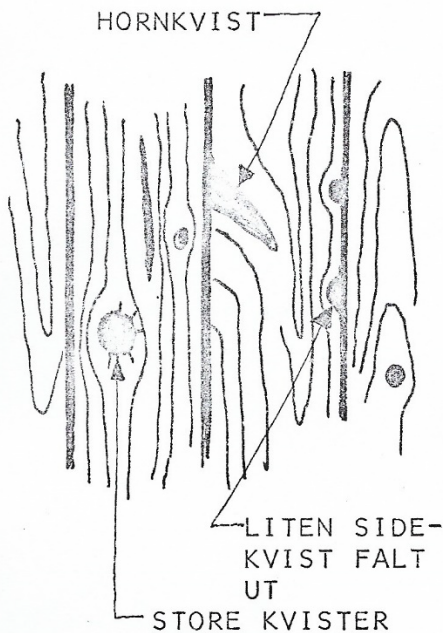
Terrassedør og ytterdør utføres som ramtredør (fyllingsdør) med 3 glassfelter, og leveres i redwood. Endel inngangsdører (i bodtilbygg) leveres av branntekniske årsaker som tette dører. Terrassedør i underetasje (type C) leveres også som tett dør. Innvendige dører leveres glatte, ferdigmalte og med furu karm.

Både vinduer og glassdører leveres med 2 lags isolerglass.



LETTVEGGER

Innvendige lettvegger er bygd opp av 2" x 2" rekker med 3/4" x 5 1/2" liggende panel på begge sider. Enkelte steder på loft og i kjeller erstattes lettveggene av etasjehøye skaprekker, kledd på baksiden med panel. Noen få steder forekommer også lettvegger av 5 cm fiberbelagte kanalplater.

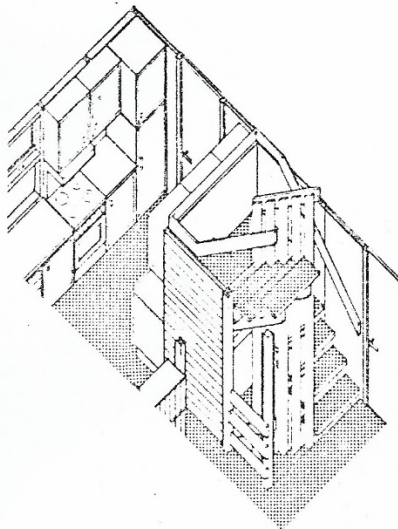


INNVEDIG KLEDNING

I interiørene har vi forsøkt å bruke så mye tre som mulig, fordi det er et ekte og levende materiale som foredles ettersom årene går. Som innvendig kledning på vegger og himlinger vil det derfor bli brukt panel (unntatt der hvor brann- og lydkrav forbyr oss dette). Dette panelet har en del kvist, kvaelommer og andre "feil" - dvs. et panel med liv i. Et "feilfritt" panel (1. sortering) ville koste ca. 5000 kr. mer pr. bolig og dermed sprengte Husbankens rammer. (Alternativet til panel er gipsplater.)

KJØKKEN- OG GARDEROBEINNREDNINGER

Innredningen leveres av merke "Norema". For kjøkken leveres normalt: 150 - 180 cm oppvaskbenk med rustfritt stålbeslag og nedsenkede kummer; 60 cm gryteskap, plastlaminert benkeplate under vindu, tilsammen 300 cm. overskap inkl. ventilator. Det er videre avsatt 60 + 60 cm plass til h.h.v. komfyr og kjølfryseskap med utfyllingsskap over.



I soverom leveres minst det antall skap som Husbankens normer beskriver. Alle boliger leveres med kosteskap, tørkeskap og garderobehylle.

Standard utførelse for kjøkken- og garderobeinnredning er glatte, malte skapdører og skuffefronter. Kjøkkeninnredningen kan leveres med en del andre typer fronter, mot et pristillegg.

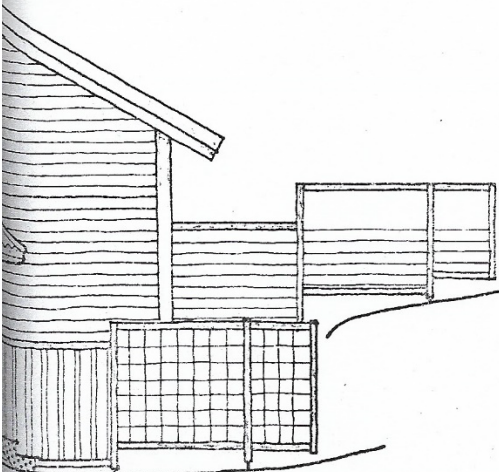
TRAPPER

Innvendige trapper utføres som oppsadlet, åpen furutrapp med furu håndlist og "spilevegg".

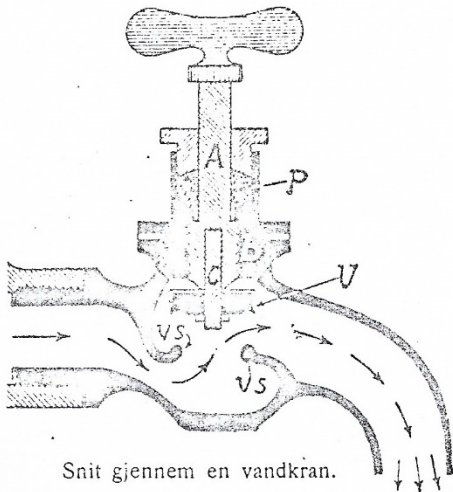
UTVENDIGE KONSTRUKSJONER

Boliger type B og C leveres med 1,8 x 2,7 m balkong på grunnplan, type C dessuten med 1,2 x 2,7 m balkong på kjellerplan.

Mellom boligene på hagesiden oppsettes rammer for skjermvegger mot nabo, 1,8 m høye og 4,5 m lange. Utfyllingen av rammene med panel, flettverk el. lign skjer ved egeninnsats (materialene må betales av beboerne).



SANITÆRANLEGG



Snit gjennom en vandkran.

Vann- og avløpsledninger under hus er som prinsipp opphengt under bjelkelaget i kryperommet. Ledningene er frostsikret med isolasjon og varmekabel.

Ved "golv på grunn" er ledningene lagt i lukket grøft under huset.

Stoppekran for hver bolig er montert i vaskerom eller bad i nederste etasje. Vedlikehold av pakningen til kaldt- og varmt-vannskranen besørjes av leieboeren.

Varmtvannsberederen er vanligvis plassert i våtrom eller i direkte tilknytning til dette, med nødavløp mot sluk. Boligtype A5 har berederen plassert i kjøkkenbenk.

Vann- og avløpstilslutning for vaskemaskin er plassert enten i eget vaskerom eller i bryggerhus/baderom. Eventuell reduksjonsventil eller overgangskobling må bekostes av leieboeren.

Det er avsatt plass til 90 cm bred vaskemaskin (AEG Turnamat eller lignende).

Oppvaskmaskin kan forholdsvis enkelt innpasses på kjøkkenet ved at én seksjon fra oppvaskbenken flyttes (dette gjelder ikke type A 5, hvor berederen opptar denne plassen). Tilkobling må bekostes av leieboeren.

Alle rekkehusboliger er utstyrt med utvendig kran for hageslange.

VENTILASJON.

Alle åpnevinduer er forsynt med spalteventil i overkarm. I kjøkken monteres ventilator med uttak gjennom yttervegg.

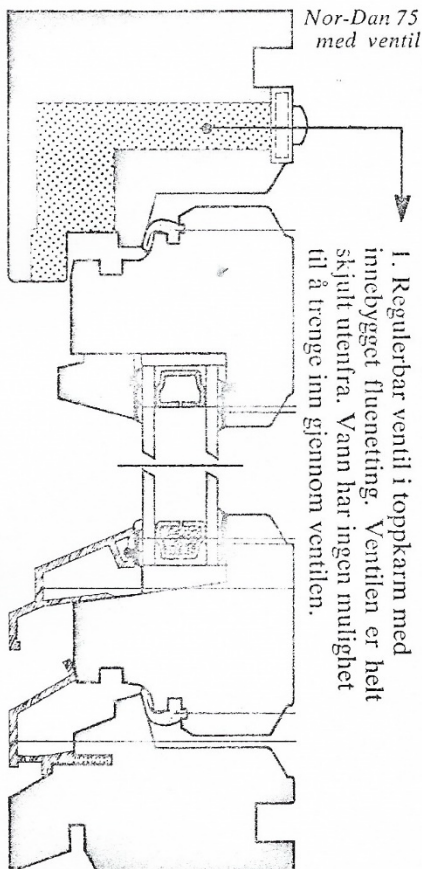
Våtrom har naturlig oppdriftsventilasjon med kanaler ført over tak. Alle våtromsdører er forsynt med spalte. Tørkeskap har mekanisk avtrekk med egen kanal ført over tak.

PIPE

I alle rekkehusboliger unntatt "skut" monteres 7" stålpipe for tilkobling av peis eller ovn. I tillegg monteres brannmur ("peisnische") på grunnplan, av 10 cm spekkmurt Leca. Selve ildstedet samt tilkoblingen av pipa til dette må bekostes av beboeren selv.

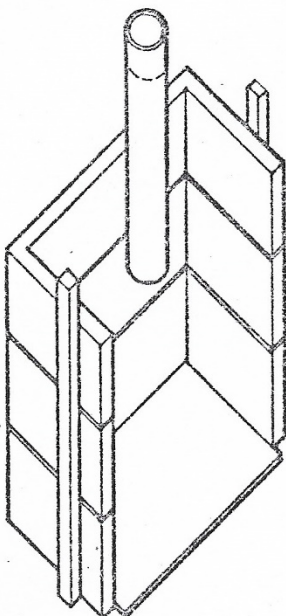
I de fleste husene (type B og C) må ildstedet plasseres på trebjelkelag. I disse tilfellene er murte peiser utelukket, slik at det må benyttes stålpeis, ovn eller lignende. Der hvor hovedetasjen har støpt golv - "golv på grunn" - (gjelder de fleste boliger av type A5, A6 og A7) kan det installeres murt peis.

Forøvrig vil vi forsøke å komme fram til en ordning slik at de som ønsker det kan delta i et felles innkjøp av peis til en gunstig pris.



Nor-Dan 75 med ventil

1. Regulerbar ventil i toppkarm med innebygget fluenetting. Ventilen er helt skjult utenfra. Vann har ingen mulighet til å trenge inn gjennom ventilen.



Alle takene ble skiftet ut i 2004.

Alle stålpipene ble skiftet ut i 2012.

Utover dette, og de tiltakene som er nevnt innledningsvis, er endringer i husene gjort av eierne.

Det er viktig å legge merke til at husene ble bygget med åpne løsninger, der bærestolpene var synlige. Mange har fjernet disse stolpene, og da er det viktig at de er erstattet med en bærende bjelke som er dimensjonert riktig og står riktig montert. Hvis dette ikke er gjort riktig, og annen etasje blir skjev, eller i verste fall knekker ned, er dette helt og holdent huseiers ansvar.

En annen endring som har vært vanlig er å fjerne nisjen av leca som var tiltenkt peis eller ovn. Det er viktig at det finnes annen brannmur eller sikring som tilsvarer forskriftene for det ildstedet som eventuelt er montert.

Helt fra starten har sameiet vært organisert i tun. Ordningen med tunkontakter lå nede en periode, men har siden 2014 fungert godt. Det er synlig på deltakelsen på dugnadene, som nå er godt forberedt av tunene selv.

Totalt 122 deltok på siste dugnad. Nok en ny rekord.

Og det har blitt gjort mye, også etterpå. I Bakevja ble det sådd plen og plantet på dugnaden, og etterpå har Heidi laget nytt blomsterbed der søppelkassene sto før. På Kråkeslottet har de etablert plen, som ble rullet ut etter dugnaden. På Ballplassen har det dukket opp tilløp til plantasje med frukt, bær og nyttevekster. Foran blokka har det i noen år vokst druer.



Det vokser og gror og utvikler seg i Søndre Blåbærstien sameie!