

VEDLIKEHOLD OG ANSVARSFORHOLD

Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap

TOBB

VIKTIG DATA FOR ANDELSEIER

Denne boken vil bli ett nyttig hjelpemiddel i arbeidet med vedlikeholdet av din bolig. På denne siden kan du notere viktige opplysninger.

Borettslagets navn:

Andelseiers navn:

Leilighets nr.:

Borettslagets tlf.:

Vaktmester:

Styret:

Skifting av:

Dato:

Batteri i røykvarsler.:

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Snuing av brannslukker:

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Filter i ventilasjon:

----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Mitt alarmselskap:

Telefon:

Mitt forsikringsselskap:

Polisenr. innboforsikring:

Brann.:

Legevakt:

Politi:

Rørleggervakt:

BOLIGEN - EN STOR INVESTERING SOM SKAL VARE

For de fleste av oss er kjøp av bolig den største investeringen vi gjør. Boligen skal gi oss rom for trivsel, trygghet og rekreasjon.

Å ta vare på og vedlikeholde denne investeringen, er en viktig oppgave for alle andelseierne. Du har selv ansvar for vedlikehold innenfor boligens "4 vegger", mens borettslaget har ansvar for vedlikehold av uteareal, fellesareal og bygning.

De nye borettslovene som gjelder fra 15.08.2005 gir nye retningslinjer for hva som er andelseiers ansvar og plikter.

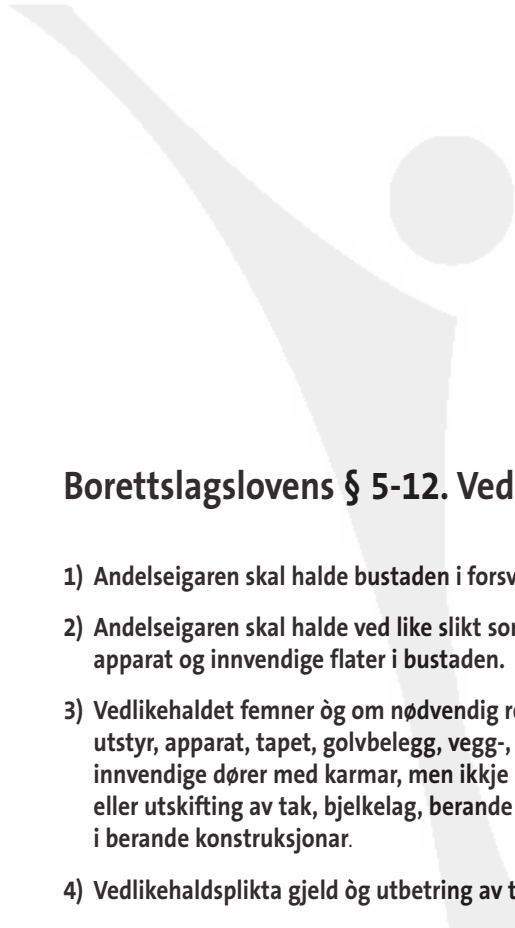
I dette heftet vil vi gi deg informasjon om de nye lovene, samtidig som vi ønsker å gi råd og veiledning om hvordan du best kan vedlikeholde boligen din.

Vi ønsker lykke til med vedlikeholdsarbeidet, og husk: Godt vedlikehold gir deg økt trygghet og færre tilfeldige skader i boligen. Økt trivsel og et godt bomiljø kan gi deg en bedre pris når du en gang skal selge.

TOBB

INNHold

LOV OG REGELVERK	4
FORSIKRING	6
VANN OG AVLØP	10
ELEKTRISK	22
VENTILASJON	32
OVERFLATE	40
SKADEDYR	48
BRANN - SIKKERHET	52
LÅS OG SIKKERHET	60



Borettslagslovens § 5-12. Vedlikehald o.a. frå andelseigaren

- 1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.
- 2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindaug, rør, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
- 3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindaug og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.
- 4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.
- 5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

TOBB

ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig, mens andelseieren skal vedlikeholde boligen. Andelseieren skal også vedlikeholde andre rom om annet areal hører til boligen, for eksempel kjellerboder og utvendige boder.

Andelseieren bestemmer i utgangspunktet selv hvilket vedlikeholdsnivå boligen skal ha. Lovens krav er at boligen minst må holdes i forsvarlig stand. Dette innebærer at andelseieren må sørge for at vedlikeholdet er så bra at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Badegulvet må for eksempel være tett slik at det ikke oppstår fukt eller vannskader.

Det følger av loven at andelseier skal vedlikeholde slikt som boligens vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier må blant annet sørge for rensing av sluk og staking av boligens rør. Andelseierens ansvar er ikke begrenset til det som er angitt, jf formuleringen slikt som.

Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjoner og utskiftninger i

boligen. Ansaret omfatter slikt som rør og ledninger, men ikke felles rør og ledninger eller rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Ansaret innebærer blant annet at andelseier må sørge for å skifte ut boligens rør før de slites ut. Andelseierens ansvar omfatter også inventar utstyr og apparater i boligen, herunder serwanter, vannklosetter og varmtvannsbereidere.

Ansaret for reparasjon og utskiftning gjelder også innvendige overflater, herunder tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater og skillevegger. Ansaret er imidlertid avgrenset mot reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Andelseieren skal også reparere og skifte ut listverk, skap, benker og innvendi-

ge dører med karmen i boligen. Vinduer og ytterdører er det derimot borettslaget som er ansvarlig for å skifte ut. Andelseieren er ansvarlig for utbedring av tilfeldig skade i boligen. Tilfeldig skade er ytre begivenheter andelseier ikke kan råde over som innbrudd, hærverk og naturkatastrofe. Hvis det som blir skadet er noe borettslaget er ansvarlig for, f eks bærevegger, er det borettslaget som må utbedre skaden.

Borettslaget kan fastsette en annen fordeling av vedlikeholdsansaret i

sine vedtekter enn det som følger av loven.

Forutsetningen er at generalforsamlingen gir sin tilslutning med to tredeler av de avgitte stemmene. Det kan for eksempel vedtektsfestes at andelseierne skal ha et mer omfattende vedlikeholdsansvar enn det som følger av loven. Det kan også inngås særavtaler (individuelle avtaler mellom en enkelt andelseier og borettslaget) med enkelte andelseiere om alternativ fordeling av vedlikeholdsansaret.

Borettslag eller eierseksjonssameie?

I boligselskaper (borettslag og eierseksjonssameier) er det stort sett like regler om vedlikeholdsansvar. Borettslagsloven har mer utfyllende regler enn eierseksjonsloven, og kan brukes som veiledning i eierseksjonssameier. En viktig forskjell mellom borettslag og eierseksjonssameier er at borettslaget i motsetning til eierseksjonssameiet kan endre sine regler om vedlikeholdsansvar.



Foto: If Skadeforsikring

FORSIKRING

Innboforsikring er den beste mulige beskyttelsen mot uventede økonomiske tap om ulykken skulle være ute.

Vedlikehold og forebyggende tiltak er den beste måten å hindre «ulykken».....

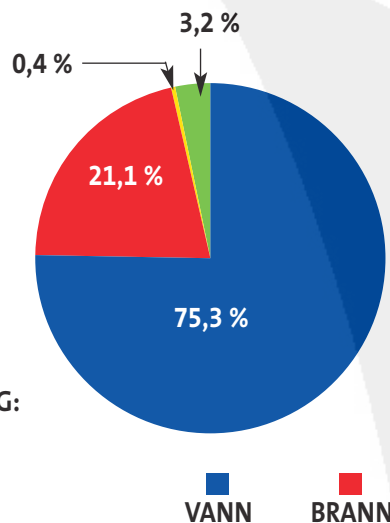
Stikkordregister

Forsikringsskader	8
Bygningsforsikring	9
Innboforsikring	

TOBB

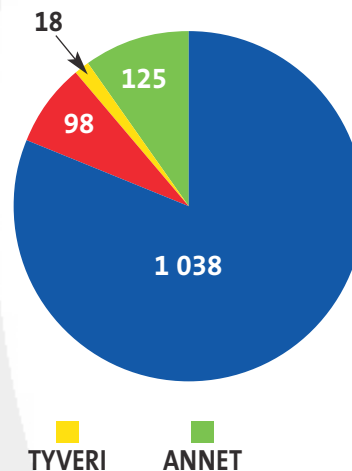
FORSIKRINGSSKADER FRA 2000 TIL 2004

FORDELT PÅ SKADEUTBETALING



TOTAL SKADEUTBETALING:
Kr 56 000 000,-

FORDELT PÅ ANTALL TILFELLER



TOTALT ANTALL SKADESAKER:
1 279 tilfeller

Hvilke skader er dyrest - hvilke skjer oftest?

I årenes løp har det vært en rekke skadesaker i TOBBs leiligheter. Noen små, andre omfattende og kostbare. Men en ting er sikkert; *alle kunne vi vært foruten.* Kort kan vi konstantere at forsikringssaker etter vann og vannlekkasjer, er de dyreste sakene. Det er også disse sakene som det er flest av. Etter vannskader er det brannskader som er hyppigst. Dette er skremmende særlig med tanke på boformen vi bor i, med mange boenheter under samme tak.

Fra 2000 - 2004 ble det totalt utbetalt kr 56 000 000,- fordelt på 1279 skadesaker. Dette er tall som innvirker på forsikringspremien vi betaler. Går tallene opp øker forsikringspremien, går tallene ned går premien ned. Dette kan hver enkelt av oss gjøre noe med. - Starter du med å gå gjennom denne håndboken er du på rett vei.



Bygningsforsikring.

Hovedregelen er at bygningene er forsikret gjennom borettslaget/sameiet. Bygningsforsikringen dekker hele bygningsmassen vi bor i, men ikke innbo/løsøre andelseierne har brakt med seg inn.

VIKTIG!

«Du får ingen erstatning for dine eiendeler uten innboforsikring»



Foto: If Skadeforsikring

Innboforsikring

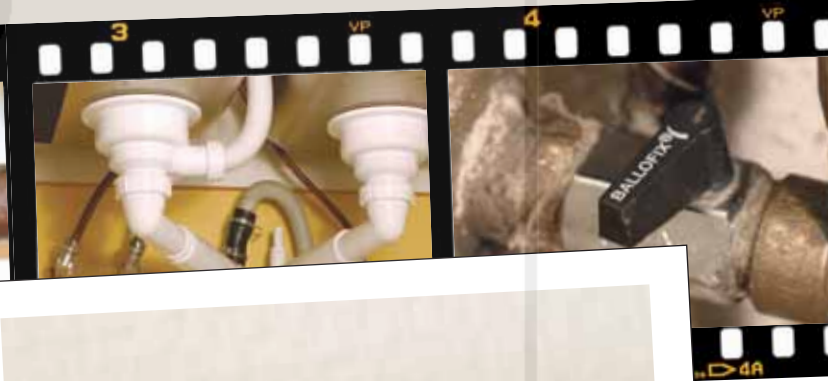
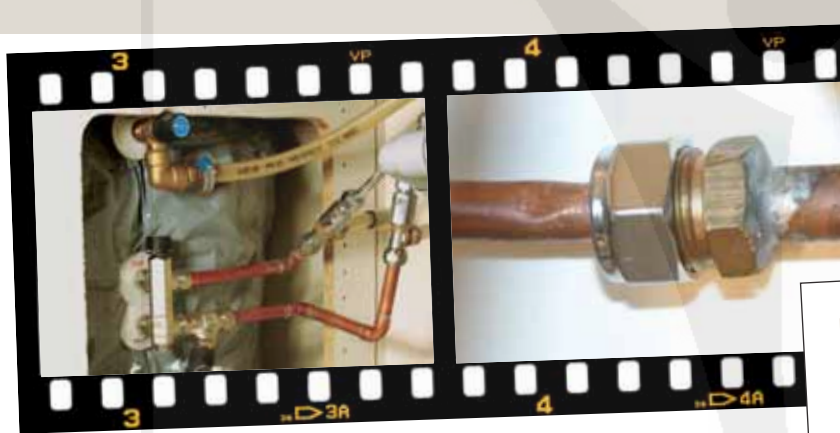
Det er viktig å være oppmerksom på at du som andelseier selv må forsikre ditt innbo. Alt du eier og har av ting og gjenstander i boligen er innbo. Hvis uhellet er ute ved for eksempel brann, får du ingen erstatning for dine eiendeler dersom du ikke har tegnet innboforsikring.

Hva bør du forsikre?

Tenk deg at uhellet er ute. Du kommer hjem fra ferie og finner leiligheten fullstendig utbrent. Alt du eier av innbo må erstattes. Hva koster det å kjøpe nytt? Ta kontakt med ditt forsikringselskapet og finn en forsikringssum som passer deg.



Foto: If Skadeforsikring



TOBB

VANN OG AVLØP

Hvert år oppstår det en mengde omfattende vannskader i bygningene våre. Vannskadene er ofte en følge av manglende vedlikehold. Her får du en innføring i hva du bør holde ekstra godt oppsyn med.

Husk: «Vannskader er ofte omfangsrike og svært kostbare»

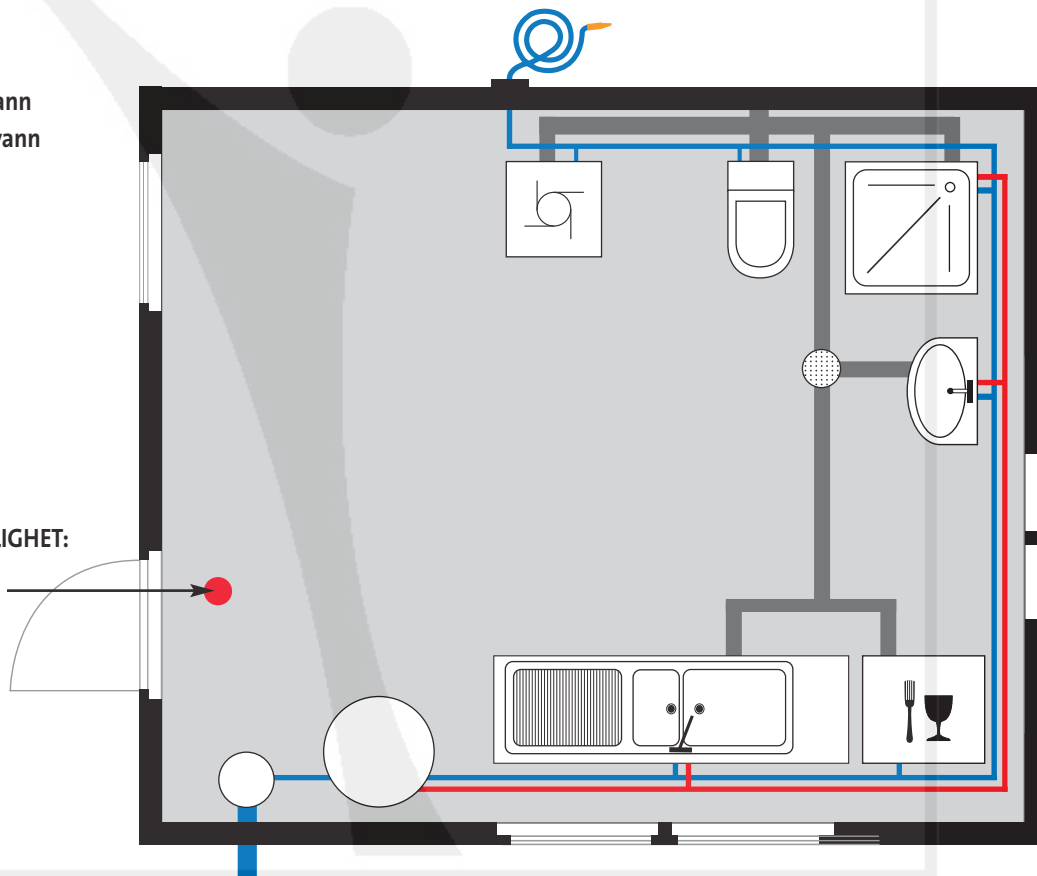
Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde .	12
Hovedstoppekran	14
Varmtvannsbereder	15
Vannrør og avløp i kjøkkenbenk	16
Sluk	17
Klosett	18
Vaske/-oppvaskmaskin	19
Kraner	20
Servant	
Avløpsrør	21
Is- og frostsprenging	

- Kaldt vann
- Varmt vann
- Avløp

ANSVAR INNEN EGEN LEILIGHET:

ANDELSEIER



Hva er mitt ansvarsområde?

Andelseier har innenfor sin egen leilighet ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet hovedvannrøret (vannrørene) fra det punkt det kommer inn til leiligheten.

For avløpsrør gjelder alt som er tilkoblet dette før det går ut av leiligheten.

Med andre ord: skifte av servanter, kraner, vannklosetter, beredere, badekar, radiatorer, vann- og avløpsrør.

Det eneste unntaket er vann- og avløpsrør i bærende konstruksjoner. Er du i tvil om hva som er bærende konstruksjoner bør du kontakte vaktmester eller styret.

Vis forsiktighet:

Det er svært begrenset hva ufaglærte har lov til å gjøre på egen hånd av rørarbeider og tilkoblinger. Er du i tvil, ta kontakt med rørlegger.

De vanligste vannskader oppstår på grunn av:

- Lekkasje fra varmtvannsbereder i kjøkkenbenk
- Lekkasje fra utette rørkoblinger i kjøkkenbenk
- Vanninntregning i gulv på grunn av utett overgang rundt sluk
- Lekkasjer fra klosett

VIKTIG!

«Hvordan stenger jeg av alt vannet inn til leiligheten?»

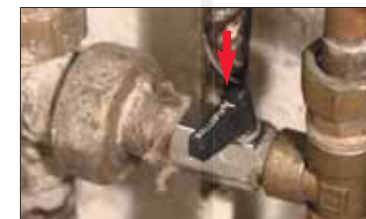
Hovedstoppekran

Hovedstoppekransen stopper all vanntilførsel til leiligheten.

Hovedstoppekransen for felles oppgang skal være tilgjengelig for deg som beboer.

Hovedstoppekransen kan stå i fellesareal (vanligvis i kjeller), i tillegg kan enkelte leiligheter være forsynt med egen stoppekransen

- Beboer må gjøre seg kjent med hovedstoppekransen.
 - Hvor er den plassert?
 - Hvordan virker den?
- Ved vann-utstrømming i leiligheten må hovedstoppekransen øyeblikkelig stenges.
- Hovedstoppekransen kan stenge vannet til flere boenheter. Gi beskjed til alle berørte hvis du må stenge hovedstoppekransen.



Det finnes mange ulike typer hovedstoppekransen rundt om. Gjør deg kjent med kranen som gjelder din leilighet.

➔ Pilene viser stoppekransen du kan finne i kjøkkenbenk, servant og klosett. Disse stopper bare vanntilførselen for et «lokalt område».



RISIKO-PUNKT!

Varmtvannsbereder

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

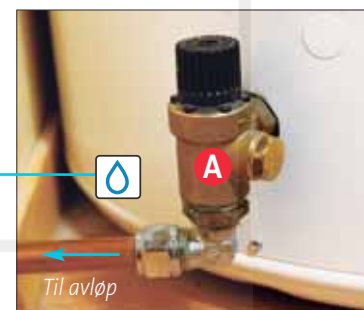
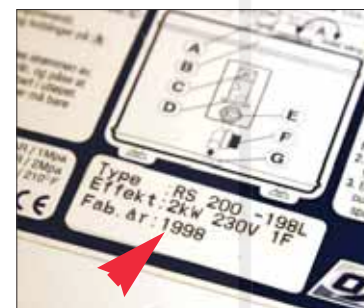
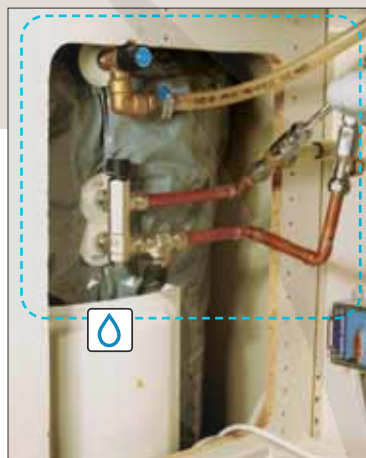
Varmtvannsbereder skal være tett og bør fortrinnsvis plasseres i rom med sluk. Kontroller bereder med jevne mellomrom og se etter lekkasjer og fukt. Mistenkelig fukt og lukt kan skrive seg fra lekkasje på bereder.

Lekkasjer oppstår oftest rundt rør i bunnen av bereder og rundt varmeelementet. Små dryppekkasjer fra berederen vil skade gulv og beleg.

Økonomi: Varmeelementets effekt avtar over tid, så det er dårlig økonomi å ha en gammel bereder (produksjonsår står innpreget på bereder).

Installeres ny bereder i kjøkkenbenk, er det smart å montere et kar under bereder som fanger opp vann. Montering av føler som varsler lekkasje gir ekstra trygghet.

- Bereder som drypper må skiftes.
- Beredere i kjøkkenbenk eldre enn 15-20 år er en lekkasjerisiko og bør skiftes.
- I rom uten sluk skal overtrykksventil **A** kobles til avløp med eget rør.
- Temperatur i bereder er innstilt fra fabrikk. Unngå temperaturjustering under 65°C for å unngå oppblomstring av legionellabakterier.



Forsvarlig montert?



Se etter vannlekkasje



RISIKO-PUNKT!



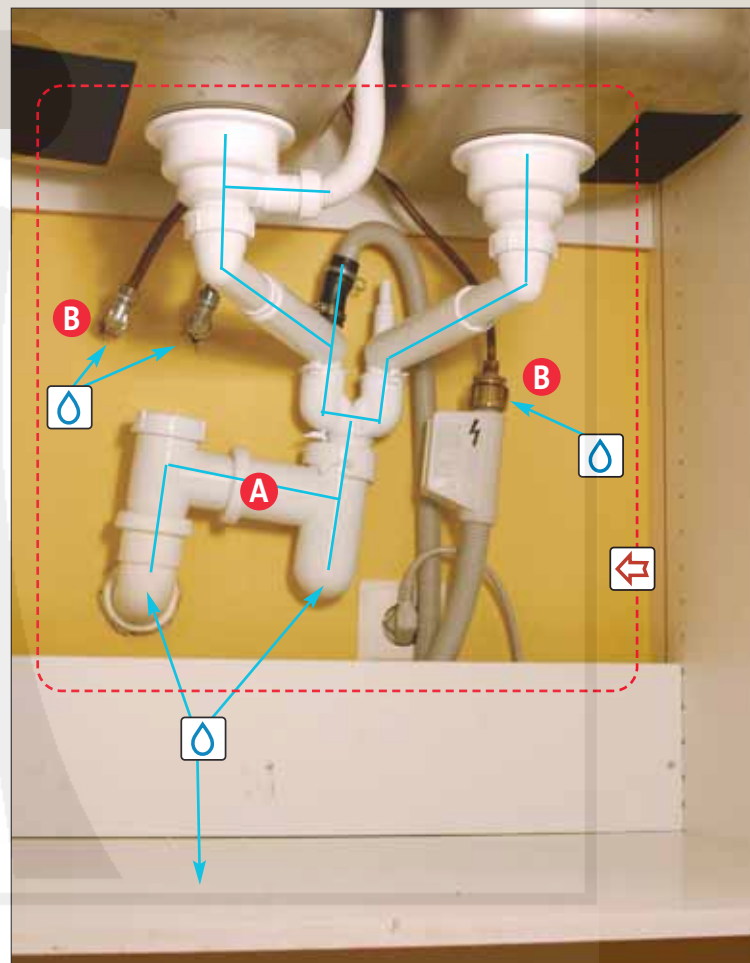
Vannrør og avløp i kjøkkenbenk

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Rørkoblinger skal være tette. Avløpsrør skal være forsvarlig festet. Sjekk i kjøkkenbenken jevnlig slik at en lekkasje blir raskt oppdaget. Sjekk om det er fuktig i bunnen av skapet. En lekkasje må utbedres umiddelbart.

- **Kontroller avløpet** **A** ved å tappe store mengder vann i vasken i minst ett minutt. Se spesielt etter **vanndråper på avløpsrør og koblinger**.
- Rørkoblinger **B** er utsatt for lekkasjer. Hvis det drypper fra en kobling må du straks sørge for utbedring.

Tips: Tett med silikon rundt rør og åpninger i benkebunnen slik at lekkasjer i oppvaskbenken ikke kommer under benkeskapet.



Forsvarlig montert?



Se etter vannlekkasje



RISIKO-PUNKT!



Foto: K. Lund AS

Sluk

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Sluk skal ha god avrenning og overgang mellom gulv og sluk skal være tett. Hvis sluket er tett renner vannet utover gulvet f.eks ved dusjing. Rengjør sluket for hår og skitt. Om rengjøring ikke hjelper, må avløpsrøret spyles eller stakes. Er taket i etasjen under sluket fuktmerket/malingsflasket kan sluk, membran eller golvbelegg være utett. Søk faghjelp og finn årsaken.

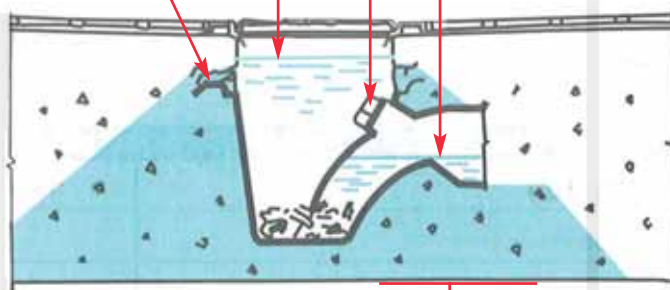
- Det lukter kloakk i rommet. Vannet i sluket kan være uttørket. Fyll etter med vann, slik at vannlåsen i sluket hindrer lukt fra avløpsrøret.
- Om det fortsatt lukter kloakk kan stakepluggen være fjernet, eller så er det en annen feil med sluket. Kontakt faghjelp.
- Skal du reise bort i lengre tid er det smart å helle litt matolje i sluket. Det vil forsinke fordampingen, og dermed hindre kloakklukt fra sluket.
- Ta alltid kontakt med borettslaget hvis det er behov for å skifte sluk.

Når sluket ikke rengjøres heves vannstanden i sluket og vannskade kan oppstå.

Stakeplugg

Normal vannstand i et rengjort sluk.

Lekkasjepunkt ved tett sluk



Lekkasje i golv/sluk kan skade taket under.



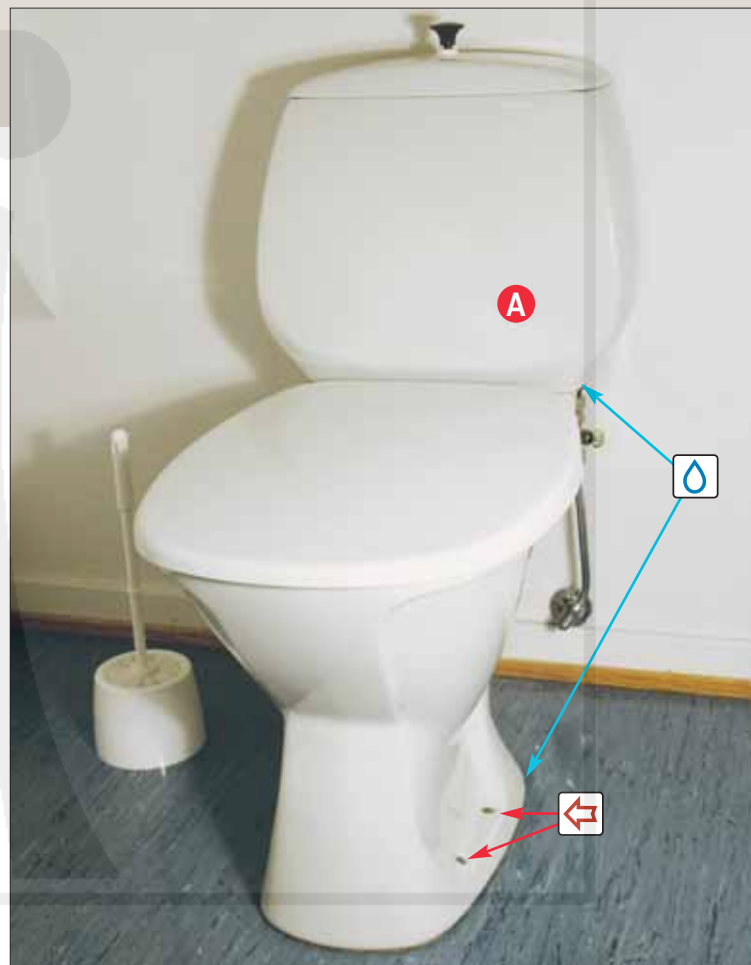
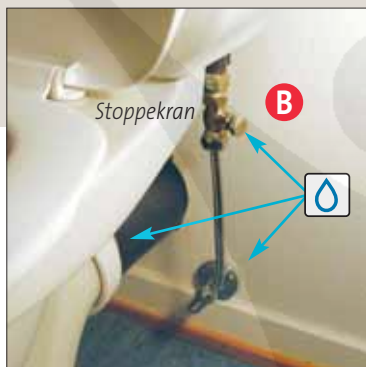
RISIKO-PUNKT!

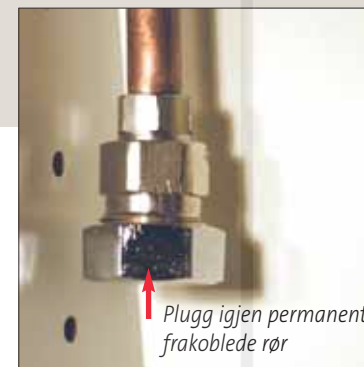
Klosett

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Klosettet skal forsvarlig boltes fast eller festes med spesial lim eller silikon. Hvis det suser i klosettet er det feil på lukkemekanismen i cisternen **A**. Klosettet må repareres eller skiftes.

- For å stenge vannet til cisternen har klosettet egen stoppekran **B**. Kontroller at stoppekran og koblinger ikke lekker.
- Sjekk cisternen fra tid til annen. Det kan oppstå sprekker eller lekkasjer. (Klosetter med innbygd cisterne må også kontrolleres jevnlig).
- Eldre klosett kan begynne å kondensere. Det dannes små vannperler utenpå cisternen. Kontroller lukkemekanismen i cisternen.
- Eldre klosset med sprekker/skader, eller som står og renner, bør skiftes ut.





Vaskemaskin og oppvaskmaskin

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Påse at utstyret er forsvarlig plassert og montert. Vanntilførsel og avløpsrør skal være fagmessig utført. Gamle og mørkne gummislanger er typiske lekkasjepunkter fra vaskemaskinen. Kontroller avløpsslangene og skift disse om nødvendig. Avløpsslange fra vaskemaskin skal **koples til avløpstrakt eller til sluk**. Løs avløpsslange i utslagsvask må ikke forekomme. Slangen kan lett falle ut på gulvet og føre til vannskade.

Sikkerhet: Hvis vaskemaskin eller oppvaskmaskin står i rom uten sluk, anbefales å montere vannføler i gulvet. Den vil varsle tilløp til lekkasje. Monter gjerne et kar med oppbrett på sidene under maskinen. Karet vil lede lekkasjevann frem i forkant, og på den måten varsle en vannskade på et tidlig tidspunkt.

- Plugg igjen vannrøret ved permanent frakobling av vaskemaskin, kraner ol.
- Bruk maskinene under oppsyn og aldri når du sover eller forlater hjemmet.
- Ved lengre fravær fra hjemmet, steng kraner til vaskemaskin/oppvaskmaskin.

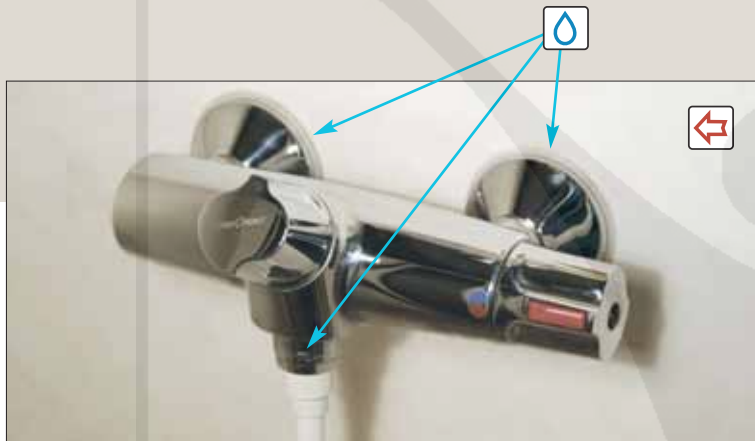
Tips: Ta kontakt med forsikringsselskapet om sikkerhetsutstyr.

FEIL



RIKTIG





Kraner

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Kraner (også kalt blandebatterier) finnes i mange varianter. Avstengt kran skal ikke dryppe. Kraner skal være **forsvarlig fastmontert** til underlaget. Dryppende kran kan bety utett pakning. Løs kran vil før eller siden forårsake lekkasje. Sørg for forsvarlig festing.

- Kontroller om det er tett rundt gjennomføring i dusjkranen. Utetthet rundt mansjett, kan gi fuktskade i veggen.
- Gamle utette kraner bør skiftes ut.

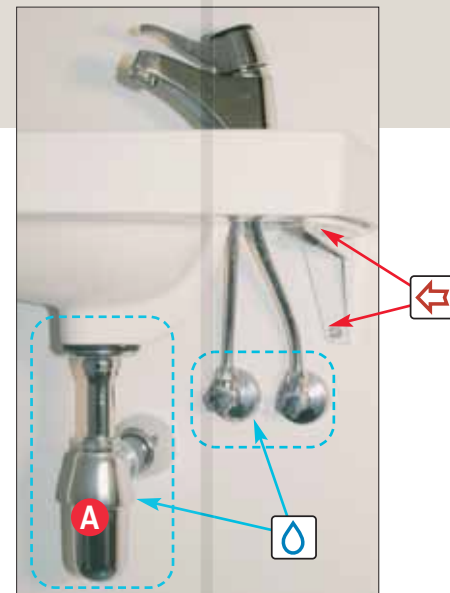


Servant

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Servanten skal ha god avrenning og være forskriftsmessig forankret til vegg. En dårlig festet servant kan føre til vannlekkasje. Kraner og vannlås skal også være forsvarlig festet.

- Ved dårlig avrenning demonteres vannlåsen **A** og rengjøres.
- Om vannlåsen er rengjort og det fremdeles er dårlig avrenning, må rørlegger kontaktes for staking. Vannlåsen må gjerne rengjøres 2 ganger årlig.
- Kontroller vanntilførsel og avløpsrør med jevne mellomrom. Alle lekkasjer må utbedres.
- Skift servanten ved sprekk eller skade på servanten.





Avløpsrør

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Avløpsrør skal være fri for lekkasje og forsvarlig festet.

- Avløpsrør i metall er utsatt for rust (hull) og lekkasjer i sammenføyninger.
- Overganger fra støpejern mot plastrør er spesielt utsatt for lekkasje.
- Spiker og skruer gjennom rør forårsaker ofte vannskader.
Kartlegg rørene før snekkerarbeid påstartes.
- Større avfallsmaterialer i avløpet kan forårsake fortetning.
- Sanitærartikler, bleier og større fettmengder skal ikke ned med avløpsvannet.
- **Merk:** Det er forbudt å tømme malingsrester og olje i avløpsrør.
- Ved skade på avløp, stopp all bruk av utstyret.
- Tette avløpsrør kan trykkspyles. Ta kontakt med rørlegger.
- Eldre avløpsrør vil gro igjen og må før eller siden skiftes ut. Ta **alltid kontakt med borettslaget** hvis det er behov for å skifte avløpsrør i bærekonstruksjonen.

Is- og frostsprenging

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Vannrør må ikke utsettes for frost. Når vannet i rørene fryser, utvider det seg og sprenger røret. Dette vil forårsake store vannskader.

- Sørg for å holde innnetemperaturen over frysepunktet, også når du reiser bort. Dette er spesielt viktig i kalde kjellere. Sjekk temperaturen i kuldeperioder.
- Vannrør i kjeller, som ligger nært luftventiler, må passes på. Lukk ventiler ved kuldegrader. Utvendig tappekraner er ømfintlige for frost. Husk å koble vannslange fra kran før kuldegradene setter inn.
- Utvendig tappekran med egen stoppekran på innsiden må stenges for vinteren.
Skru igjen innvendig stoppekran, åpne utvendig kran slik at restvannet tappes ut.





ELEKTRISK

Tenk hvor mange liv og hvor store verdier som kunne vært spart om det er blitt foretatt nødvendig ettersyn og regelmessig vedlikehold av el-anlegget...

I Norge omkommer årlig 50 - 60 personer i brann.

De fleste branner her i landet er boligbranner.

Elektrisitet er blitt en selvfølge for oss, den er der bare.

For 50 år siden var elektrisitet «farlig», -er den mindre farlig nå?

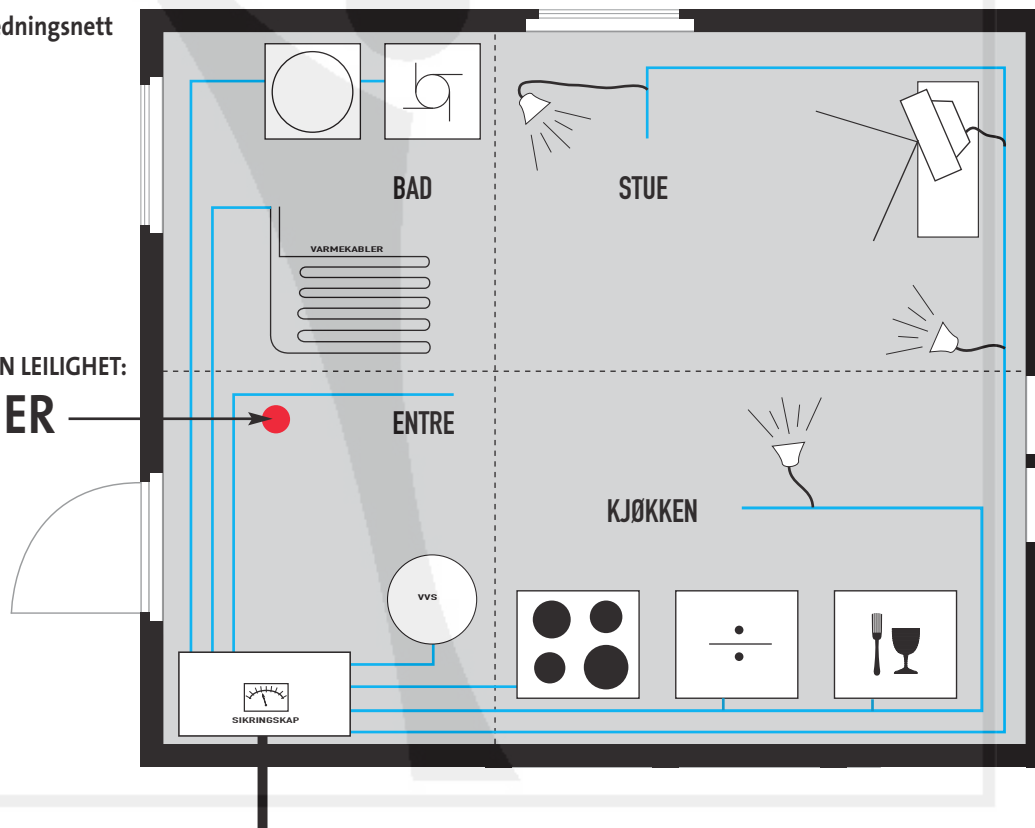
Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde .	24
Sikringsskap	26
Ledningsnett	27
Stikkontakter/brytere	
Elektriske husholdningsartikler	28
Panelovner/vifteovner	29
TV/Stereo/PC	30
Belysning	
Vaskemaskin	31
Tørketrommel	
Komfyr	

— Ledningsnett

ANSVAR INNEN EGEN LEILIGHET:

ANDELSEIER



Hva er mitt ansvarsområde?

Andelseier har innen egen leilighet ansvar for å vedlikeholde alt som har med elektrisitet å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet hovedstrømledningen som kommer inn til leiligheten.

Med andre ord: Andelseier har ansvar for å vedlikeholde sikringsskap inkludert sikringer og sikringselementer, ledningsnett, kontakter, brytere, panelovner, komfyr, TV, belysning, elektriske husholdningsartikler og alt som er tilkoblet det elektriske anlegget.

Vis forsiktighet:

Det er svært begrenset hva ufaglærte har lov til å gjøre på egen hånd av elektroarbeider. Det er likevel enhver andelseiers plikt å undersøke om stikkontakter, brytere, plugg og lignende er unormalt varme, hvorvidt det lukter svidd eller ledninger er misfarget eller ødelagt.

Har du mistanke om feil ved det elektriske opplegget i boligen, ta kontakt med elektrofirma.

De vanligste el-skader oppstår på grunn av:

- Overbelastning eller feil i sikringsskap.
- Overbelastning i ledningsnett og kontakter.
- Manglende renhold og uvetting bruk av elektrisk utstyr.



Sikringsskap

I sikringsskapet kommer store strømmengder inn til leiligheten. Her blir strømforbruket målt (A Strømmåler). Etter det blir strømmen fordelt i ulike kurser som forsyner oss med strøm. Hver kurs har en sikring som skal hindre at det sendes ut mer strøm enn hva brytere/stikk og ledningsnett tåler. For stor strømmengde vil forårsake varmgang, kortslutning og i verste fall brann.

Hva tåler de ulike kursene (sikringene)? En 10 amp sikring tåler 2200 W. det vil si: Hvis summen energiforbruk på de elektriske artiklene du kobler til denne kursen overstiger 2200 W, vil sikringene ryke. Ha et bevist forhold til energiforbruket på alt utstyr du bruker. En 16 amp sikring tåler 3500 W.

Løpende vedlikehold som skifting av sikringer, renhold og visuell inspeksjon for varmgang utføres av andelseier. Langsiktig periodisk kontroll utføres av elektrofirma.

Tips! Om sikringer ryker: Finn årsak først (for stor belastning?), og så skift sikring. **Krus-sikringer:** Må skrus til minst en gang i året. Sjekk sikringer B, sikringslokk C



og bunnskruer D for eventuelt skitt og sotmerker. Kontakt elektriker ved mistanke om varmgang. Rydd og rengjør sikringsskapet. Ingenting bør ligge i skapet annet enn kanskje nye sikringer.

NB! Varmgang og brannfare.

- Ved gjentagende overbelastning og feil må elektriker kontaktes. Dette av hensyn til sikkerhet og brannfare. Ved oppussing eller ombygging av leilighet er det fornuftig å skifte ut det gamle sikringsskapet til et nytt.
- Eldre sikringsskap kan være underdimensjonert (på grunn av en sterkt økning av energiforbruket de senere år). Ved mistanke om feil eller mangel, ta kontakt med elektrofirma.
- Bytt til kombiautomater (automatsikringer med jordfeilbrytere) og overspenningsvern (grovern) som gir større personvern og mindre brannfare. Sistnevnte hindrer forstyrrelser eller ødeleggelser på el-anlegg eller utstyr ved lyn og torden.



Ledningsnett

Ledningsnettet forgreiner strøm til uttak i leiligheten. Kan være åpent eller skjult anlegg.

Dette skal du se etter:

- * Gamle «Viking» (blå/grå) sikringsbokser og kuloledninger (blanke) bør skiftes pga brannfare.
- * Ledninger til faste installasjoner skal festes til vegg/tak.
- * Myk/bevegelig ledning skal ikke benyttes til faste installasjoner.
- * Jordet og ujordet stikkontakt i samme rom skal ikke forekomme.
- * Installer ny kontakt i samme nivå som eksisterende kontakter.
- * Alltid jordet kontakter på bad og kjøkken.

Stikkontakter/brytere

Kontakter og brytere bruker vi hele tiden, på en slik måte at de utsettes for stor mekanisk påkjenning etterhvert som årene går. Etterse alle kontakter og brytere jevnlig.

Dette skal du se etter:

- Fysiske skader, sprekker og manglende skruer m.m.
- Kontakten virker ikke, eller den virker dårlig
- Varmgang og gnistrer
- Overbelastning gir varmgang. Kontroller hvor mye som er tilkoblet kursen. Kontroller støpsel og kontakt og sjekk om det er god forbindelse mellom dem.
- Mange skjøteledninger kan gi varmgang og brann. Unngå derfor sammenkobling av flere løse stikkontakter (skjøteledninger). Trenger du flere tilkoblingsmuligheter bør du få montert flere faste kontakter i leiligheten.
- Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.





Elektriske husholdningsartikler

På kjøkkenet benyttes en rekke elektrisk utstyr. Vær ekstra påpasselig med sikker bruk ettersom vi her ofte er nær vann og fuktighet. Mange apparater har termost, disse slites med årene og kan kortslutte og utløse brann.

På kjøkkenet: Kaffetrakter, vannkoker og brødrister m.m. må kun brukes under tilsyn. For ekstra sikkerhet monter tidsbryter. **A**

På badet: Hårføner må ikke komme i direkte forbindelse med vann. Krølltang og rettetang må aldri ligge på brennbart materiell eller forlates uten tilsyn.

HØY RISIKO: Strykejern må aldri forlates med støpselet i kontakten.

Generelt:

- Trekk alltid ut støpselet til slikt utstyr når hjemmet forlates.
- Trekk aldri i ledningen, bare i kontakten.
- Kontroller at ledninger og kontakter ikke blir varme ved bruk.
- Trekk ut støpsel ved branntillop i apparatet.



Panelovner/vifteovner

Kontroller at «av og på» bryter og eventuelt termostat fungerer. Se etter skader og mangler og påse at ovnen er forsvarlig festet til veggen.

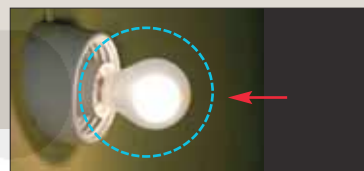
- Elektriske ovner bør **rengjøres jevnlig**. Bruk støvsuger.
- Elektriske ovner må **ikke tildekkes** med gardiner/klær og lignende. Det kan gi branntilløp.
- Vifteovner og oljefylt radiator kan brukes som supplement til panelovner, men da under oppsyn. Disse må ikke tilkobles med skjøteledning. Unngå å benytte disse i rom hvor det er barn og dyr tilstede. Gamle nedstøvede vifteovner er «brannbomber».

Økonomi:

Panelovner **svekkes over tid** og gir **mindre varme**.

Gamle panelovner kan være lønnsomt å bytte ut. Nye panelovner med termostat og nattsinking, gir mer varme og et lavere strømforbruk.





TV/stereo/PC

Alt elektronisk utstyr gir fra seg varme. Kjøleriller eller vifter er til for apparatet skal kunne kvitte seg med varmen for å fungere uten feil og varmgang. Sørg for **god luftsirkulasjon** bak utstyret. **Rengjør utstyret** jevnlig for støv og skitt. Begge forhold kan utvikle brann.

Slå av hovedbryter til utstyret når hjemmet forlates eller man går til ro for natten. Utstyret vil ikke være avslått kun ved bruk av fjernkontrollen. Diodepærer som lyser indikerer at det fortsatt går strøm i anlegget. Dette trekker **unødig strøm** og er en **brannfare**.

- Skadet elektrisk utstyr må **ikke brukes**.
- Gamle TV-er kan være fulle av støv og dermed brannfarlige.
- Elektronisk utstyr kan ta skade av overspenning ved for eksempel lynnedslag. Om du trekker ut strømkontakt/telekontakt fra utstyret vil dette unngås.

Tips: Anskaff gjerne godkjent overspenningsvern (et adapter som settes imellom stikkontakt og ledning til utstyr) til dette formålet. Sett aldri blomster du vanner oppå TV eller i nærheten av elektronisk utstyr.

Belysning

God belysning er viktig for både trivsel og sikkerhet. Av den totale strømregningen er det i gjennomsnitt ca 10% av utgiftene som går med til belysning. Det koster omtrent 50 øre å ha på en 60W lyspære 12 timer (pr år blir det 180,-).

Husk! Vanlige lyspærer utvikler mye varme og er på den måten også brannfarlige.

Dette skal du se etter:

- Fysiske feil på lampe eller armatur
- Brunsvide lampeskjermer betyr at du benytter en for sterk pære.
- Manglende lyskuppel/skjerm (bar pære).



Lamper i tak og vegg må festes forsvarlig til underlaget. For sterk pære kan gi varmgang med påfølgende smelting og brann.

- Bruk ikke større lyspære enn det lampen er godkjent for.
- Sørg for god lufting mellom pære og skjerm.
- Sørg for renhold og unngå tildekking.



Vaskemaskin/Tørketrommel

Vaskemaskiner og tørketromler utvikler sterk varme, og teknisk svikt fører ofte til brann. Slå alltid av disse maskinene når du forlater boligen eller sover.

- Tørketrommel/vaskemaskin skal ikke tilkobles med skjøteledninger.
- Rengjør lofilteret i tørketrommelen hver gang etter bruk.
- Rengjør også filter i bunn.



Komfyr

Komfyren trenger mye strøm og er tilknyttet strømmettet med egen kurs. Med stekeovn og plater i bruk vil den belaste det elektriske anlegget kraftig. Sjekk at komfyr og stekeovn er avskrudd når den ikke er i bruk. Eldre komfyrer kan ha dårlig kontakt, brytere og jordingsfeil. Disse bør skiftes ut.

Forebygg brannfare:

Rengjør komfyren jevnlig. Fett på plater og i stekeovnskap kan lett utvikle brann.

- Bruk aldri vann til å slukke brann i en kasserolle med mat eller fett. Legg lokk over, så kveles flammene.
- Ved tilløp til brann benytt et brannteppe eller håndslukkeapparat
- For ekstra sikkerhet monter et tidsur som slår av platen om du glemmer den.
- Mange branner oppstår på grunn av «tørrkoking». Monter «komfyrvakt».

Tips: Brannteppe fås kjøpt hos forsikringsselskapenes butikker/nettbutikk.





TOBB

VENTILASJON

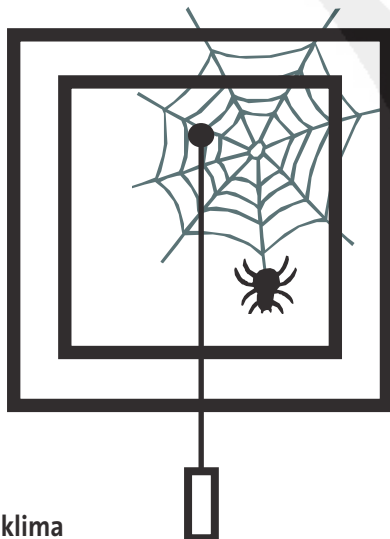
Blås opp en plastpose og legg den i fryseren.
Etter en kort stund er posen full av dugg og vanndråper.
Vannet kommer ikke ut fordi det ikke finnes ventilasjon.

Et enkelt forsøk som understreker en av flere grunner
til å sørge for god ventilasjon i leiligheten.

Stikkordregister

Kort om inneklima	34
Andelseiers ansvarsområde	35
God ventilasjon	36
Ventilasjonssystem: Naturlig	37
Ventilasjonssystem: Mekanisk	38
Kjøkkenhette	
Ventilasjonssystem: Balansert	39

TOBB

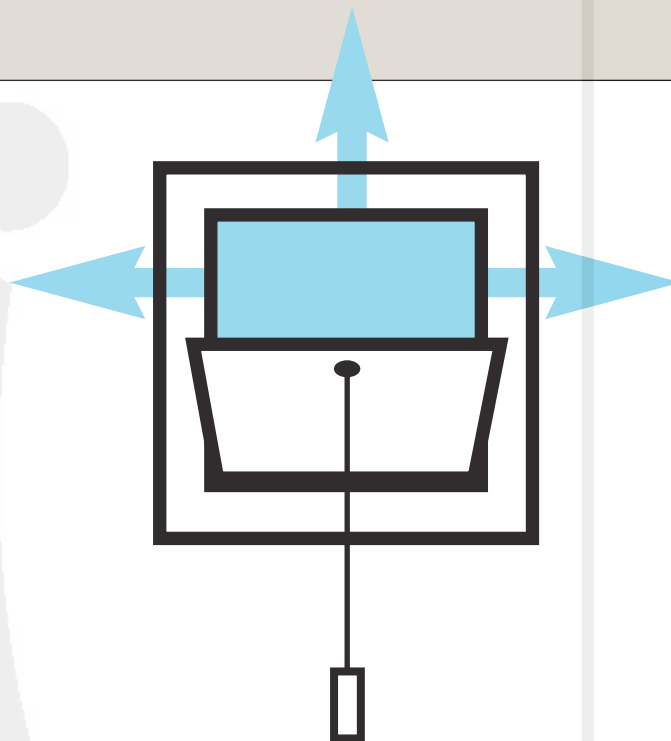


Kort om inneklima

Riktig ventilasjon fjerner lukt og overflødig fuktighet i inneluften. Resultatet gir et godt og helse riktig inneklima både for barn og voksne. Fare for sopp og råteskader vil reduseres vesentlig.

Hva bestemmer luftkvaliteten?

Dårlig luftkvalitet skyldes som regel forurensninger fra innemiljøet. Møbler, tepper og alt vi omgir oss med kan inneholde skadelige stoffer som avgir gasser, og påvirker inneluften vår.



Helsefare:

Mangelfull ventilasjon fører svært ofte til dårlig inneklima, og er trolig en viktig årsak til at mange barn utvikler sykdommer som astma og allergi.

Økonomi:

Det er misforstått sparing å stenge ventiler for å redusere strømregningen. Dårlig ventilering kan skade boligen og gi store vedlikeholdskostnader på sikt.

Hva er mitt ansvarsområde?

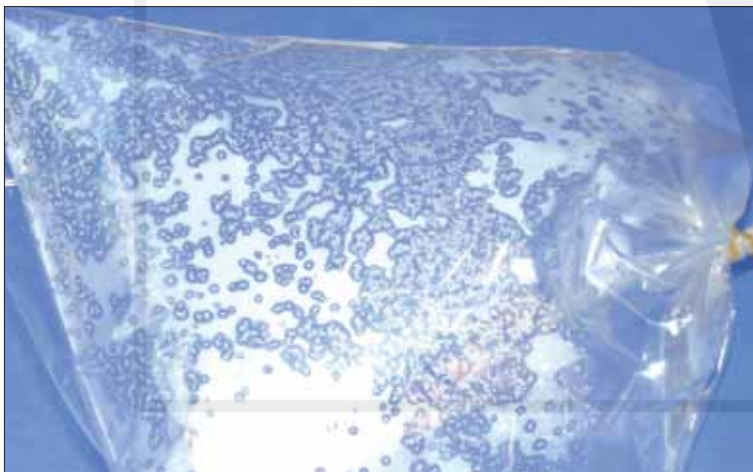
Andelseier har ansvar for å vedlikeholde og skifte ventilasjonsanlegget, inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler innenfor egen leilighet. Fellesanlegg for ventilasjon; sjekk ansvarsforhold med borettslaget.

Hva kan ingen eller dårlig ventilasjon forårsake:

- Fukt- og råteskader på leiligheten
- Helsefare for beboerne
- Sjenerende lukt

De vanligste ventilasjonsproblemer har sin årsak i:

- Dårlig renhold av fettfilter og avtrekksmotor.
- Ventiler i vegg og vinduer holdes lukket.
- Ventilasjonsanlegget er ikke dimensjonert etter dagens behov/krav.



Legger du en oppblåst pose i fryseren i noen minutter ser du fort at; LUFT = VANN

God ventilasjon skal gi oss et godt inneklima

Hvordan sørger vi for et godt inneklima:

- **Naturlig ventilasjon** (se s. 37)
Her er det viktig at veggventiler og takventiler står åpne. Hvis ikke er sjansen for dårlig inneklima stor.
- **Mekanisk avtrekksventilasjon** (se s. 38)
Det viktigste er at avtrekksviften er i drift og at avtrekksventiler på våtrom og ytterveggventiler er åpne. Hvis ikke er sjansen for dårlig inneklima stor.
- **Ved balansert ventilasjon** (se s. 39)
Det er viktig at ventilasjonsaggregatet er i drift og at både tilluft- og avtrekksventiler er åpne. Eventuelle ytterveggventiler og vindusventiler skal normalt være lukket.
Dører til oppholdsrom og våtrom skal ha luftespalte, gjerne under dør, for å sikre luftsirkulasjon mellom rommene.

Tips Sørg for at komfyravtrekket alltid er i bruk under matlaging, og at du får luftet ut fukt fra badet rett etter dusjing/bading.



Ventilasjonssystem med Naturlig avtrekk

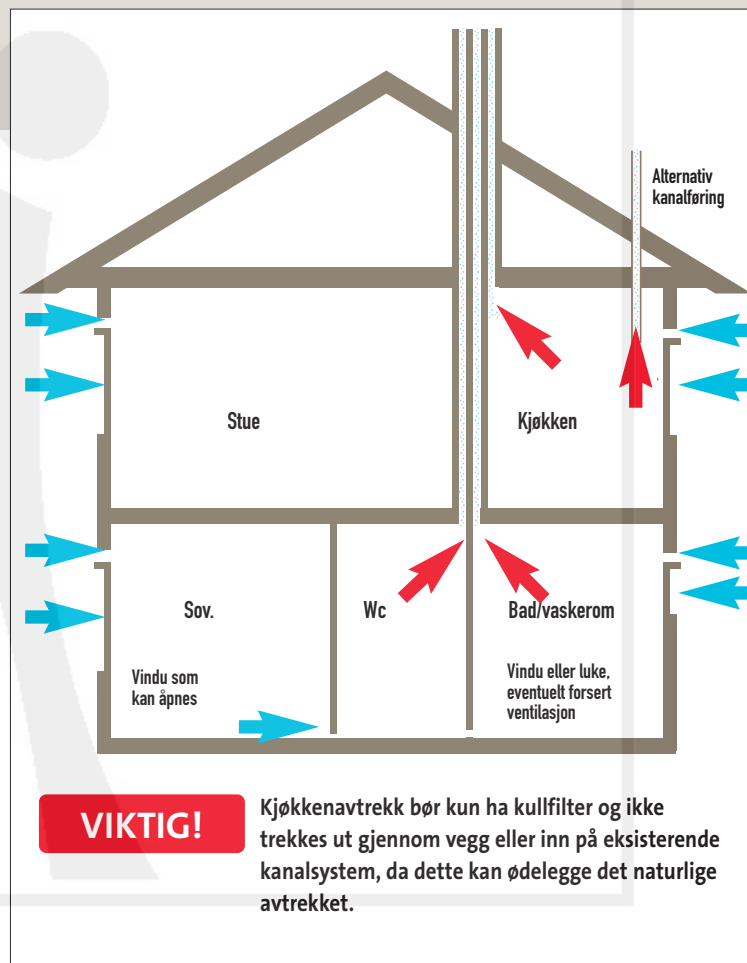
Som andelseier bør du kjenne til hvordan ventilasjonssystemet fungerer i din leilighet. Kontakt styret/vaktmester/leverandør hvis du er i tvil.

Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger. Luft kommer inni boligen gjennom ventiler i sove- og oppholdsrom og ved åpne vinduer. Luften trekkes ut igjen via ventiler på kjøkken, bad/vaskerom og WC. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tett slik at det er dårlig luftutskifting, kan få sopp-, mugg- eller råteskader.

Slik virker systemet:

Kanaler føres fra våtrom og opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes oppdriftkrefter og naturlig drift av luft opp i takhatt, som igjen skaper et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom yttervegsventiler på oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom, gjennom luftespalte under dør.

Separat løsning med kjøkkenhette er ofte montert som et supplement (se side 38)



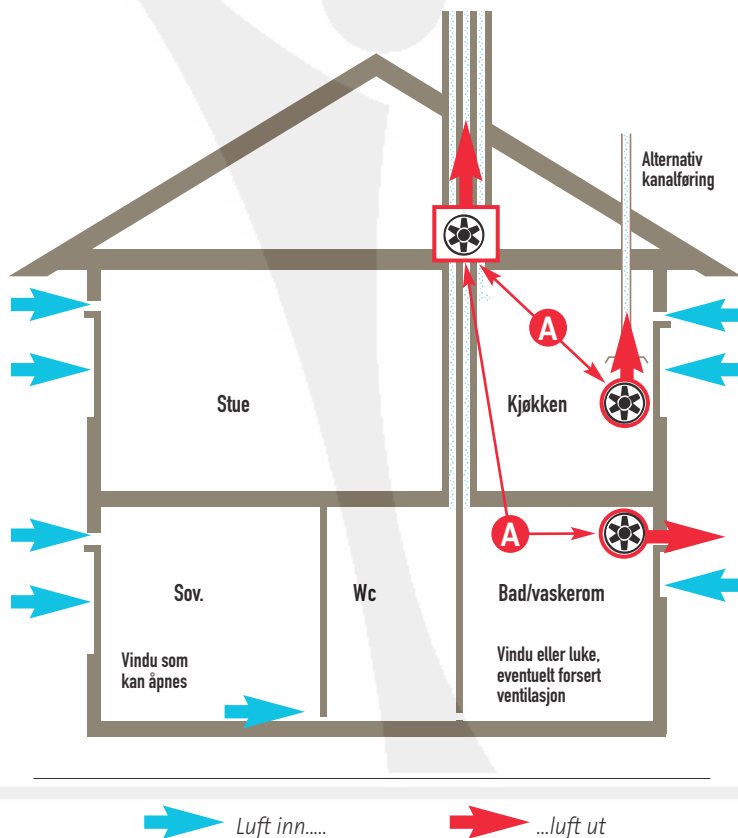


Ventilasjonssystem med Mekanisk avtrekk

Som andelseier bør du kjenne til hvordan ventilasjonssystemet fungerer i din leilighet. Kontakt styret/vaktmester/leverandør hvis du er i tvil.

Kanaler føres fra våtrom og kjøkkenhette og fram til vifte som enten er montert i den enkelte leiligheten eller i felles avtrekksvifte på yttertak eller kaldt loft. Avtrekksviften skaper et undertrykk i boligen, og frisk luft suges inn gjennom tilluftsventiler. Mekanisk avtrekk med vifte og kanaler gir god kontroll av luftutskiftingen i boligen.

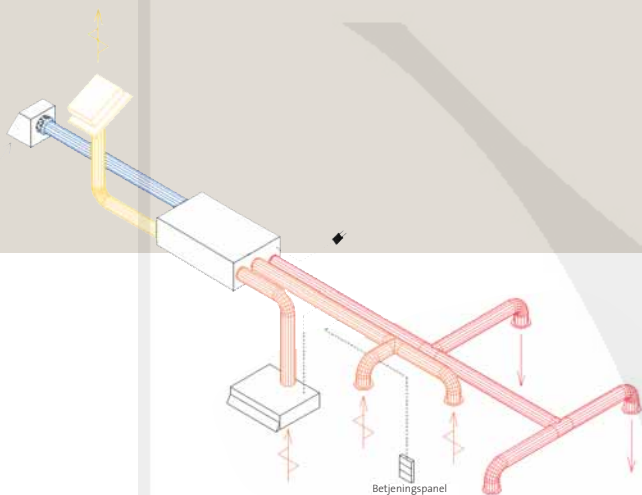
A Man må velge en av disse vifteløsningene. Hvis ikke vil de motarbeide hverandre og ødelegge ventilasjonen.



Avtrekksvifte komfyr (Kjøkkenhette)

Utlufting under steking og matlaging på kjøkken skjer normalt via avtrekk over komfyren. En avtrekksvifte trekker både lukt og matos ut av leiligheten. Et filter fanger opp fett og smuss. Dette fettfilteret tas ut og rengjøres minimum en gang pr måned eller oftere.

- For vedlikehold: se side 59 (Brann)
- Ved montering av ny avtrekksvifte må denne være tilpasset det som er installert tidligere. Kontakt borettslaget og finn ut hva som er tillatt.
- I avtrekksvifte med kullfilter må filteret skiftes da renseseffekten avtar over tid.

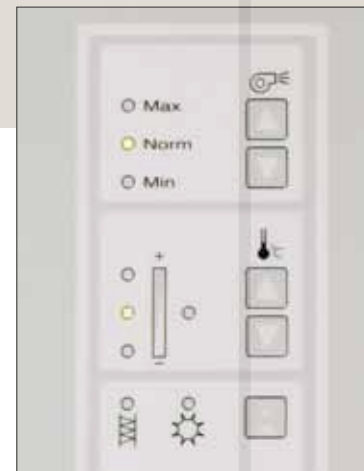


Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning

Som andelseier bør du kjenne til hvordan ventilasjonssystemet fungerer i din leilighet. Kontakt styret/vaktmester/leverandør hvis du er i tvil.

Kanaler føres fra våtrom og oppholdsrom, fram til et ventilasjonsaggregat (ofte montert i leiligheten) med 2 vifter, 2 filter og varmegjenvinning. Den ene viften trekker brukt luft ut av leiligheten (avtrekksluft) mens den andre viften trykker luft inn i leiligheten (tilluft). Dette kaller vi balansert ventilasjon. Både tilluft og avtrekksluft passerer en varmegjenvinner som overfører varme fra den romtempererte og forurensede avtrekksluften til den utempererte, friske tilluften. Dermed forvarmes tilluften av varmen i avtrekksluften. Den støvholdige uteluften filtreres /renses før den tilføres leiligheten. Systemet sørger for alt ventilasjonsbehov. Det er ikke nødvendig å åpne vinduer for ekstra lufting. Eventuelt vindus- og ytterveggventiler skal normalt være lukket.

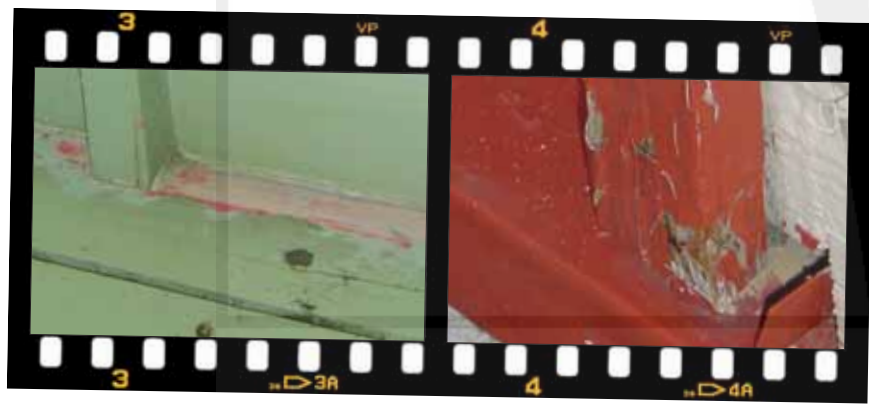
Økonomi: Balansert ventilasjon gjenvinner 60-90% av varmluften, og gir redusert energiforbruk. Investeringskostnaden er høyere enn ved vanlig ventilasjon men dette vil være inntjent etter ca. 8 år. Vedlikeholdskostnadene er også noe høyere, men dette må måles opp i mot et vesentlig bedre innneklima.



Balansert ventilasjon krever jevnlig ettersyn og vedlikehold. Kontroller at ventilasjonsaggregatet fungerer korrekt i henhold til vedlikeholdsdokumenter fra leverandøren.

- For rengjøring av («metall»)-filter, følg leverandørens anvisninger.
- For skifting av («mykt»)-filter, følg leverandørens anvisninger.
- Ventilasjonssystemets friskluftsinntak må ikke tildekkes.
- Avtrekksventiler i bad og våtrom bør rengjøres 1-2 ganger i året.
- Sørg for normalt god rengjøring.

Tips: Leverandøren har gjerne abonnementsavtaler for levering av filter eller borettslaget har en ordning med innkjøp av filter.



TOLB

OVERFLATER

En nymalt flate er lettere å holde ren enn en nedslitt flate.

En hel tapet beskytter veggen bedre enn en skadet tapet.

En ødelagt skapdør reduserer verdien på kjøkkenet.

Som andelseier er du pålagt å holde leiligheten i forsvarlig stand.

Dette gir deg økt trivselsverdi, og økt salgsverdi om du skal flytte.

Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde .	42
Vegg	43
Tak	44
Gulv	
Våtrom	45
Vindu	46
Innvendig dører	
Ytterdører	
Glass	47
Balkong	

Hva er mitt ansvarsområde?

Andelseier plikter å holde forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten inkludert boder og tilhørende ytre rom. Forsømmes vedlikeholdsplikten vil borettslaget kunne gi pålegg.

Buretslova sier, § 5 12

Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendig flater i leiligheten.

Når det gjelder vedlikeholdet av overflater, omfattes også om nødvendig reparasjon eller utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Unntak:

Utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger, som er bygd inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.



Vegg

Leilighetens vegger skal holdes i stand slik at renhold kan ivaretas uten at eventuelt fuktighet trekkes inn i veggen. Er det ødeleggelser eller tydelig slitasje på tapet eller strie, er det en god indikasjon på at vedlikehold må til.

Dette skal du se etter:

- Tapet/Strie Løs tapet, maling som flasser, fysiske skader
- Maling Maling som flasser, tynnslett maling, fysiske skader
- Panelplater Løse plater, misfarging, fysiske skader
- Murvegg Maling som flasser, murpuss som drysser, mugg
- Trepanel Løse panel bord, fysiske skader
- Listverk Manglende overflatebehandling, fysiske skader

VIKTIG

Veggflater med tendens til svartsopp kan skyldes feil med veggen. Ta kontakt med borettslaget før vedlikeholdsarbeidet starter.

- Vedlikeholdet inkludert også rør og ledninger i eller på veggen.

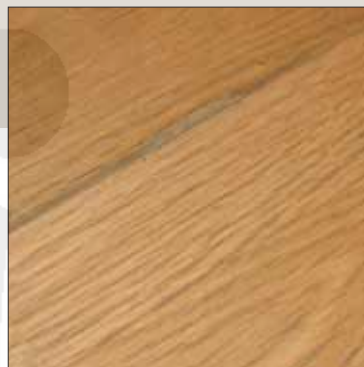
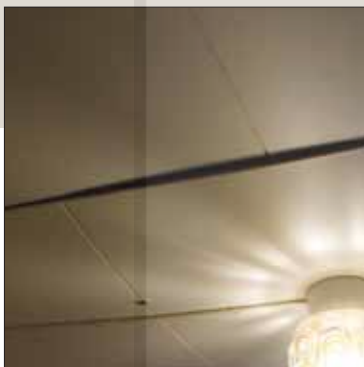


Bærevegger

- Overflaten på innvendige bærevegger vedlikeholdes som foreskrevet i innvendige lettvegger.

VIKTIG

- Inngrep i bærevegger må søkes om og godkjennes av borettslaget og byggningsmyndighetene. Rør og ledninger i bærevegger er borettslagets ansvar.



Tak

Alle tak i boligen skal vedlikeholdes. Takene skal ha jevn overflate og være fri for skader, slik at de lett kan vaskes/rengjøres.

Dette skal du se etter:

- Malte tak Avflasket maling, puss som faller av, skitt eller misfarge
- Himlingsplater Skader, avflasket maling, løse plater
- Panel Skader, store sprekker

NB!

Sprekker og lekkasjer fra tak må meldes til borettslaget før vedlikeholdsarbeidet starter.

Gulv

Er gulvet tydelig preget av slitasje vil det være et sikkert varsel på at det bør vedlikeholdes. Dette i første rekke for å gi gulvet lengere levetid før eventuelt utbytting. Vi skal også huske at et slitt gulv kan trekke til seg vann ved f.eks vasking slik at det danner seg fuktighet under gulvet. Dette kan føre til alvorlige skader.

Dette skal du se etter:

- Malte gulv Avflasket maling, sår eller tynnsnitt maling.
- Parkett Sprekker i treverk, tynnsnitt lakk, skader og ujevnheter
- Laminat Sprekker og skader
- Flis Ødelagt flis og manglende fuger
- Teppe Her har alder mye å si. Gamle vegg-til-vegg-tepper inneholder svært mye støv og skitt og bør byttes av hensyn til innneklima.
- Golvbelegg Slitasje på belegget, utette skjøter, dårlig liming

Om gulvet skal repareres eller byttes må vurderes fra sak til sak.

Er du i tvil kan du kontakte et malerfirma eller lignende for en befaring.

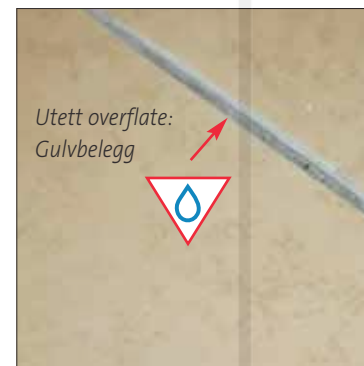
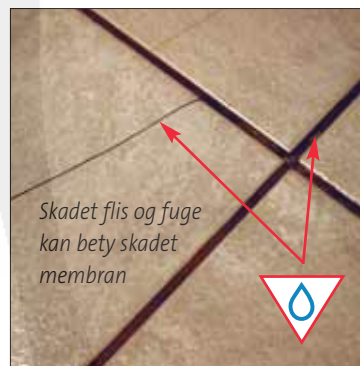
VIKTIG!**«Overflater i bad og vaskerom trenger ekstra godt tilsyn»****Våtrom***Arbeider på våtrom skal utføres av faglært personell.*

Det stilles store krav til et rom som er utsatt for mye fuktighet. Vi dusjer og bader som aldri før, og i en moderne leilighet må vi kunne stole på at gulv og vegg virkelig er tette. Dette betyr at kravene til godt vedlikehold også er store.

Dette skal vi være oppmerksomme på:

- Gulv og vegger på våtrom skal være tette.
- Skader forårsaket av utette gulv eller vegg i våtrom, som skyldes feil utførte våtromsarbeider, dekkes ikke av forsikringen.

Tips: Ved mistanke om feil eller mangler på våtrom, kan det være lurt å kontakte faghjelp. Slike skader blir ofte omfattende og kostbare om de får utvikle seg over tid.



Kontroller våtrommets TAK, GULV og VEGGER, og se etter:

- Utetthet i våtromstapet eller skader på flis og fuger.
- Avflassing av maling og murpuss.
- Utetthet mellom vannrør og vegg.
- Misfarging eller spor av sopp/råte.
- Tette sluk og vann som blir liggende på gulvet.
- Vond lukt.





Vindu

Vinduets levetid avhenger av vedlikeholdet.

Dette skal du gjøre:

- Karmen, listverk og foringer; pusses og males/lakkes.
 - Skrap bort malingsrester/lakkrester og rengjør. Mal eller lakkér minst 2 strøk.
- Lukkemekanisme.
 - Kontrolleres og smøres. Byttes ved feil/defekter.

Meld fra til styret om:

- Eldre vinduer som er i dårlig forfatning og må skiftes.
- Vinduer med unormal oppvekst av sopp og råte.



Innvendig dører

Alle dører skal fungere godt og være fri for skader.

Dette skal du gjøre:

- Maling og behandling av karmen, listverk og foringer.
- Over tid vil sylindere, vridere og hengsler bli slitt eller defekt. Trege låskasser smøres/oljes og skruer trekkes til. (Se også kapittel om sikkerhet)



Ytterdør

Døren skal fungere godt og være fri for skader.

Dette skal du gjøre:

- Justering og forsvarlig festing slik at døren fungerer godt.
- Maling og rengjøring.
- Justere/skifte dørpumpe.
- Reparasjon av feil på låser, beslag, dørpumpe og dørhåndtak. (Se også kapittel om sikkerhet)

VIKTIG

Dersom ytterdøra er defekt og må skiftes, ta kontakt med borettslaget. Ved skifte av lås, eller mistet nøkkel, må du ta kontakt med borettslaget/TOBB.



Glass

Glass i dører og vinduer skal alltid være i orden.
(Se også kapittel om sikkerhet)

Dette skal du se etter:

- Knust glass eller glass med sprekker.
- Punktert «thermo-glass» (gir en hvit/grå hinne inne i glasset).
- Løst glass som skyldes dårlig kitting eller listing.

Forsikring ved glass-skade (Se også kapittel om forsikring)

Tips:

Påse at glasskår blir fjernet så det ikke fører til kuttskader (f.eks hos lekende barn).



Balkong

Andelseier har ansvar for vedlikehold på egen balkong.

- Vedlikehold overflaten etter borettslagets instruks.
- Sørg for at avrenning fungerer. Rens opp løv og skitt i renne og sluk.
- Lekkasje - meld fra til borettslaget
- Ved sopp og råte meld fra til borettslaget

Vedlikehold av rekkverk og fasader inngår vanligvis i vedlikeholdet til borettslaget. Borettslaget kan ha egne ordninger.



Foto: Rentokil Skadedyrkontroll

SKADEDYR

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene.
Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog.
Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange «ubudne gjester» på et festmåltid.

Hva er mitt ansvarsområde?

Andelseier har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.
 Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for matrester og søl.
 Dette lokker skadedyrene og gir oss en mengde ubehag.

De vanligste skadedyrene er:

- Rotter og mus
- Maur
- Kakerlakker
- Biller

Stikkordregister

Avfall/kildesortering	50
Rotter og mus	
Svart jordmaur	
Stokkmaur	51
Stripet borebille	
Kakerlakker	
Veps	



Avfall/kildesortering

Avfall av ulik karakter bør sorteres i henhold til kommunens og borettslagets retningslinjer og deponeres på anvist sted. De fleste borettslag har egne avfallsbeholdere for kildesortering.

Ikke la søppel stå for lenge i leiligheten, men fjern avfall så fort som mulig.

Knytt avfallsposen godt igjen.



Rotter og mus

Dette er de mest vanlige skadedyrene. I tillegg til at de gnager seg gjennom både vegger, møbler og el-kabler kan de være smittebærer av mange forskjellige sykdommer som f.eks salmonella. Antallet varierer sterkt fra år til år avhengig av klima, tilgang på mat etc. Rotter/mus trenger svært liten åpning for å komme seg inn.

For å unngå mus og rotteplage bør du:

- Ha godt og regelmessig renhold
- Ha forsvarlig lagring av mat og matavfall
- Sørg for tette ytterflater. Netting foran kjellervindu og ventiler må være uskadet.

Fjerning av mus og rotter:

- Effektiv bekjempelse skjer ved bruk av muse- eller rottefeller.
- Utlegging av rottegift bør gjøres av profesjonelle.

Trenger du hjelp?

- Ta kontakt med vaktmester eller styret.
- Ta kontakt med skadedyrfirma.



Foto: Rentokil Skadedyrkontroll

Svart jordmaur

Den vanligste maurarten vi finner inn i hus er nok Svart jordmaur, som ofte danner kolonier i isolasjon under betongplate på mark eller i råtne bjelker el.

- Ikke la mat/matrester bli liggende utildekket. Spesielt ikke sukkerholdige matvarer.
- Er maur et stadig tilbakevendende problem, bør det utføres forebyggende behandling f.eks utvendig langs grunnmur for å forhindre maur å etablere seg innomhus.
- Kan bekjempes med ulike midler, kontakt vaktmester eller borettslaget.



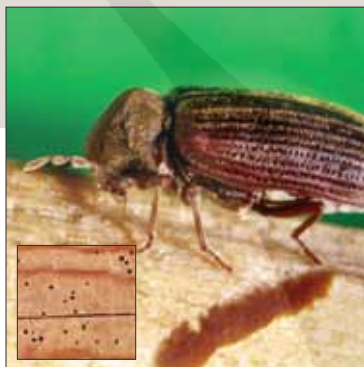
Stokkmaur

Stokkmauren kan gjøre stor skade hvis man får den inn i boligen. Mauren gnager seg gjennom treverket og etterlater seg tuer og ganger i materialene.

- **Bekjempelse:**
Det er viktig å komme inn på et tidlig stadium for å begrense og stanse insektsangrepene. Ta kontakt med borettslaget, slik at skadedyrfirma kan kontaktes snarest.

Konsekvenser:

Insektsangrep over lengre tid, kan bety at deler av bygningen må åpnes og deler fjernes/erstattes/impregneres.



Stripet borebille

Borebillene er mest utbredt i kystklima langs store deler av norskekysten. Larven lager ganger i trekonstruksjonen samt møbler og andre tregjenstander. I overflaten kan vi se 2 mm store hull i overflaten hvor det drysser ut hvitt tremel.

- **Bekjempelse:**
Se avsnitt om «Stokkmaur».



Kakerlakker

Kakerlakker kan komme inn i boligen via rør og ventilasjonsanlegget fra naboleilighet, fra matvarer eller medtas fra utlandet via bagasje.

Den kan spre seg i hele huset og ses gjerne på varme og fuktige flater (bad, kjøkkenbenk, soverom etc).

De er altetende innenfor matvarer og kan også angripe lær, ull, papir og såpe. Kakerlakker i hus kan gi allergiske reaksjoner hos mennesker.

- **Bekjempelse:**
Se avsnitt om «Stokkmaur».



Foto: Rentokil Skadedyrkontroll

Veps

Veps kan bygge bol på alle mulige plasser i en bolig, ofte ved en takbjelke eller inne i et hulrom i vegg. Vepsebol kan bli over en halv meter i diameter.

- Ved fjerning av vepsebol anbefales å tilkalle et skadedyrfirma eller noen som har erfaring med dette. Dette er ikke ufarlig! Ta kontakt med borettslaget.



TORB

BRANN - SIKKERHET

Siden 2000 har det vært mer enn 100 branntilløp i TOBB-boliger.
Noen har utviklet seg til branner med svært dramatiske følger.

Dette kan vi gjøre noe med.

Les dette kapitelet spesielt godt og forebygg en eventuell
brann hjemme hos deg.

Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde .	54
Slukkingsutstyr	55
-pulverapparat	
-husbrannslange	
 Røykvarsler	 56
Rømningsveier	
 Ildsteder	 58
Ildsfarlige væsker	
Propan og gass	
 Kjøkkenbrann	 59
Røyking og bruk av åpen ild	

TOBB

Borettslaget har ansvar for:

At det anskaffes og utplasseres brannslukningsutstyr i leilighetene.

At trykkkladde pulverslukkere kontrolleres hvert femte år, hvert andre år for andre typer slukkere.

At brannslukningsapparatene gjennomgår service eller skiftes hvert tiende år.

Hva er mitt ansvarsområde?

Den enkelte beboer har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll:

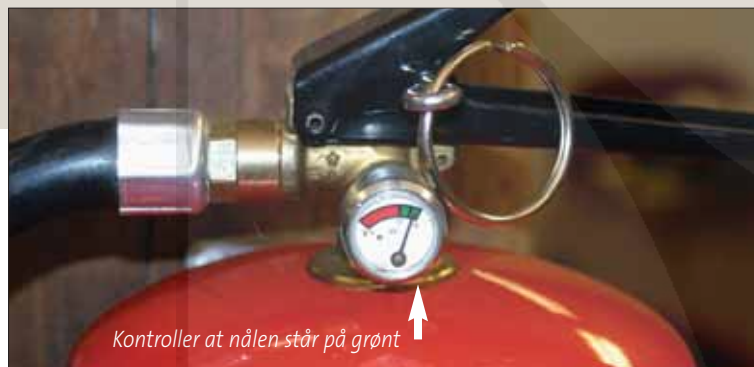
For husbrannslange:

- At det er tilfredsstillende vanntrykk
- At slangen ikke lekker
- At slangen er tilknyttet en fast kran som er lett å åpne

For pulverapparat:

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
- Se til at sikringssplinten er på plass
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet

Dersom det er feil ved brannvarsler eller slukningsutstyr, må du melde fra til styret i borettslaget.



Slukkingsutstyr (pulverapparat/husbrannslange)

Det er påbudt med manuelt slukkeutstyr som kan brukes i alle rom.

Påbudt slukkeutstyr skal være:

- **Pulverapparat** – bærbart og minst 6 kg eller
- **Husbrannslange** med hurtigkobling eller fast innendørs tilkobling, som rekker til alle rom.

Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod).

- Lær deg bruken av dette slukkemiddelet.
- Vende apparatet minst en gang i året for at pulveret ikke skal klumpe seg
- Kontroller manometeret minst en gang i måneden. Nålen skal stå på grønt.
- Skift apparatet/innholdet etter 10 år.
- Ved slukking; rett strålen mot roten av flammene (mot materialet det brenner i).
- Pulverapparat er kun egnet til slukking av brannutbrudd (tømmes på 15–20 sek).



Husbrannslange kan være plassert i kjøkkenbenk, på vaskerom eller i eget skap. Kontroller jevnlig for lekkasje, og om slangen lar seg trekke helt ut.



Røykvarsler

Det er påbudt at en bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Ved større boliger (over flere etasjer), monter flere sammenkoblede varsler.

- Plasser disse i taket nær eller i soverommene.
- Test varslerne jevnlig ved å trykke på knott på undersiden.
- Om varsleren gir fra seg pipelyd uten at noe røykutvikling er tilstede, er det et tegn på at batteri må byttes med en gang.



Skift batteri en gang i året.

Lag gjerne en regel på at du skifter batteri i røykvarslerne 1. desember. Da er det lett å huske.



At brannvesenet kommer raskt til åstedet er svært avgjørende for skadeomfanget.

Rømningsveier

Ved brann er det viktig at **alle som oppholder seg i boligen kommer ut**. Snakk derfor på forhånd om hvordan dere skal opptre ved brann, og hvordan dere skal varsle brann og sikre at ingen blir igjen inne i boligen.

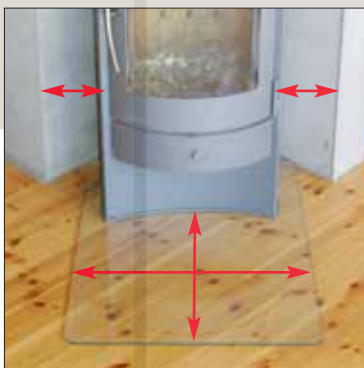
Tenk deg tanken at det oppstår brann. Hvor skal du gå? Hvordan skal du komme deg raskest mulig ut?

- Finn ut hvordan boligen kan rømmes under brann.
- Øv på rømning (hold brannøvelse) med familien/naboer og bli enig om et møtested ute, slik at man vet at alle har kommet ut. Tenk egen sikkerhet, hjelp så andre.
- Husk! Små barn kan gjemme seg inne, fremfor å rømme. Bli enig om at alle møtes på utsiden på avtalt sted.



Rømningsveier bør merkes.

- I fellesareal er det borettslagets ansvar å merke rømningsveier.
- I høyhus skal bolig ha egen innarbeidet rømningsplan.
- Hold rømningsveier åpen for fri ferdsel.
- Hver boenhet skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier.
- Rømningsveier skal være ryddige og fri for hindringer.
- Vindu for rømning må ha en minstestørrelse på 0,50 x 0,60m. Vindu kan ikke ha høyde mer enn 5m over terreng for å være godkjent som rømningsvei alene.



Ildsteder, montering og fyring

Ildsted skal monteres av godkjent fagmann.

Ildsted skal ha godkjent avstand til brennbart materiale.

Undersøk gjeldene forskrifter.

- Husk godkjent **dekkplate** foran ildsted og bruk **gnistfanger** foran peisåpningen.
- Kontakt fagmann eller brannvesenet for spørsmål.
- Ved installasjon av nytt ildsted søk råd hos leverandør.
- Fyr alltid med tørr ved og sørg for god trekk.
Brudd på dette kan føre til pipebrann.
- Ved **pipebrann**, steng alle ventiler og kontakt brannvesen.
En pipebrann kan slukkes med pulverapparat gjennom feieluken.
- Tøm askeavfall i jernbøtte med lokk. Unngå å tømme i innvendig avfallsdunk.
Sikre deg at asken er uten glør før tømming i avfallsdunk.
- Kontakt borettslaget før montering av ildsted.

Ildsfarlige væsker/propan/gass

Ildsfarlige væsker kan føre til **brann ved selvantennelse** under bruk eller ved ukyndig oppbevaring. Selvantennelse vil si at et brennbart materiale kan begynne å brenne uten at en flamme eller gnist antenner det. Eksempel på stoffer vi bør være ekstra forsiktige med er: Bensin, lynol og rødsprit.

- Filler brukt til møbelpolish og andre brennbare væsker bør brennes eller kastes i brannsikker beholder eller på egnet sted.
- Ildsfarlige væsker lagres kun i godkjente beholdere/kanner.
Gjør deg kjent med den maksimale godkjente mengde du har lov til å lagre.
Bensin, lynol, rødsprit og lignende: 5 liter.
Parafin: 20 liter - Propan (vanlig løs beholder): 5 liter.
Propan tilknyttet koking, belysning og lignende: 55 liter.
- Det er ikke tillatt å lagre propanbeholdere eller andre brann- og eksplosjonsfarlige gasser i kjeller/loft.

Av sikkerhetsmessige årsaker, sørg for god ventilering.



Foto: Electrolux



Kjøkkenbrann

Kjøkkenet er stedet der det oftest forekommer branntiløp. Dette spesielt i forbindelse med matlaging. Pass alltid på mat på kokeplaten og unngå tørrkoking. For høy temperatur i fett/smultgryte kan gi branntiløp med katastrofale følger.

Ha spesielt fokus på:

- Brann i fett/smultgryte.

Hva skal jeg gjøre?

- Legg lokk over gryten, skru av platen og la gryten stå på platen. Slukk eventuelt utenfor gryten med pulverapparat, eller brannteppe.

- Rens komfyren ofte for fett. Det forhindrer branntiløp.
- Bruk ikke komfyren til lagringsplass for brennbart materiale.
- Dårlig rengjort kjøkkenventilator kan føre til brann.
Hva skal jeg gjøre?
- La viften gå og slukk med pulverapparat mot vifteavsug.
- **Avtrekksskanaler** kan over tid inneholde mye fett som kan antennes. Rengjør kanalene og vifteenhet i egen leilighet. Vedlikehold av kjøkkenventilatoren, se side 38.
- Ved nedfetting og manglende **rengjøring av felleskanaler**; meld fra til styret.
- På **gassovner** bør slanger jevnlig vedlikeholdes/utskiftes. Gassen oppbevares i godkjent beholder og plasseres på sted med rikelig lufttilgang.

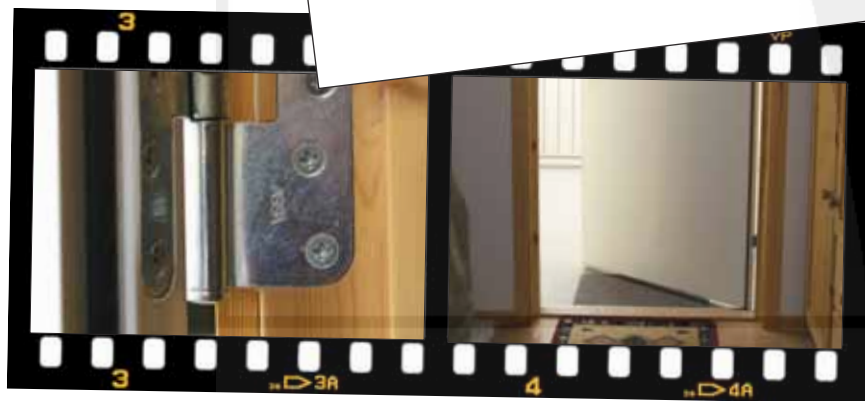
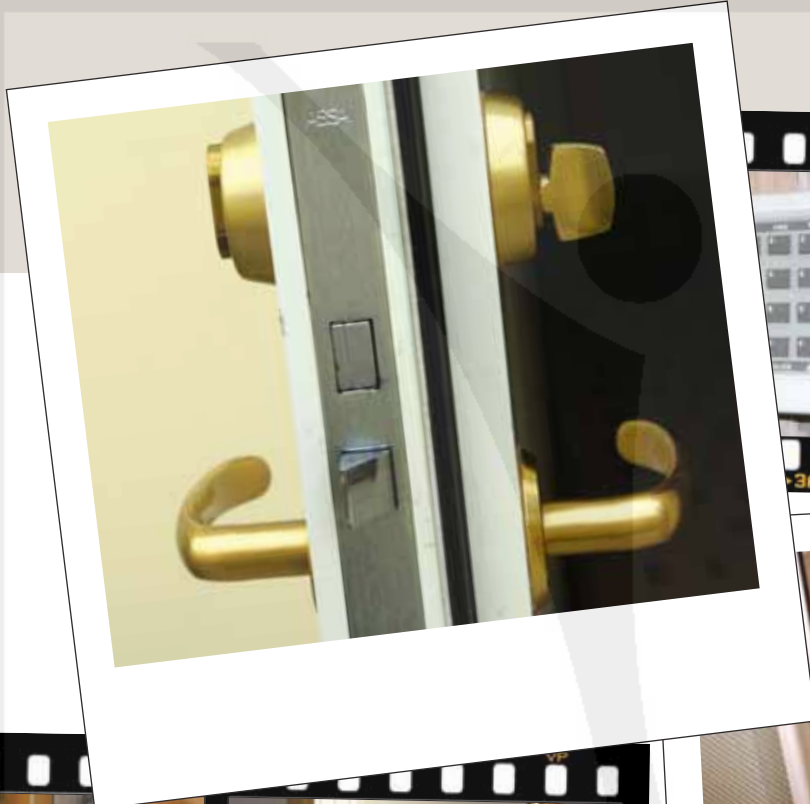


Røyking og bruk av åpen ild (ute og inne)

- Røyk aldri på sengen – det er en av de vanligste brannårsaker.
- Vis forsiktighet ved bruk av stearinlys og borddekorasjoner.
- Hold alltid fyrstikker og lighterer utilgjengelig for barn.

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med borettslagets retningslinjer ved bruk av grill ute på terrasse eller på bakken.

- Bruk lovlig grillutstyr.
- Hold avstand til brennbart materiale.
- Ha alltid slukningsutstyr i umiddelbar nærhet.



TOLBB

LÅS OG SIKKERHET

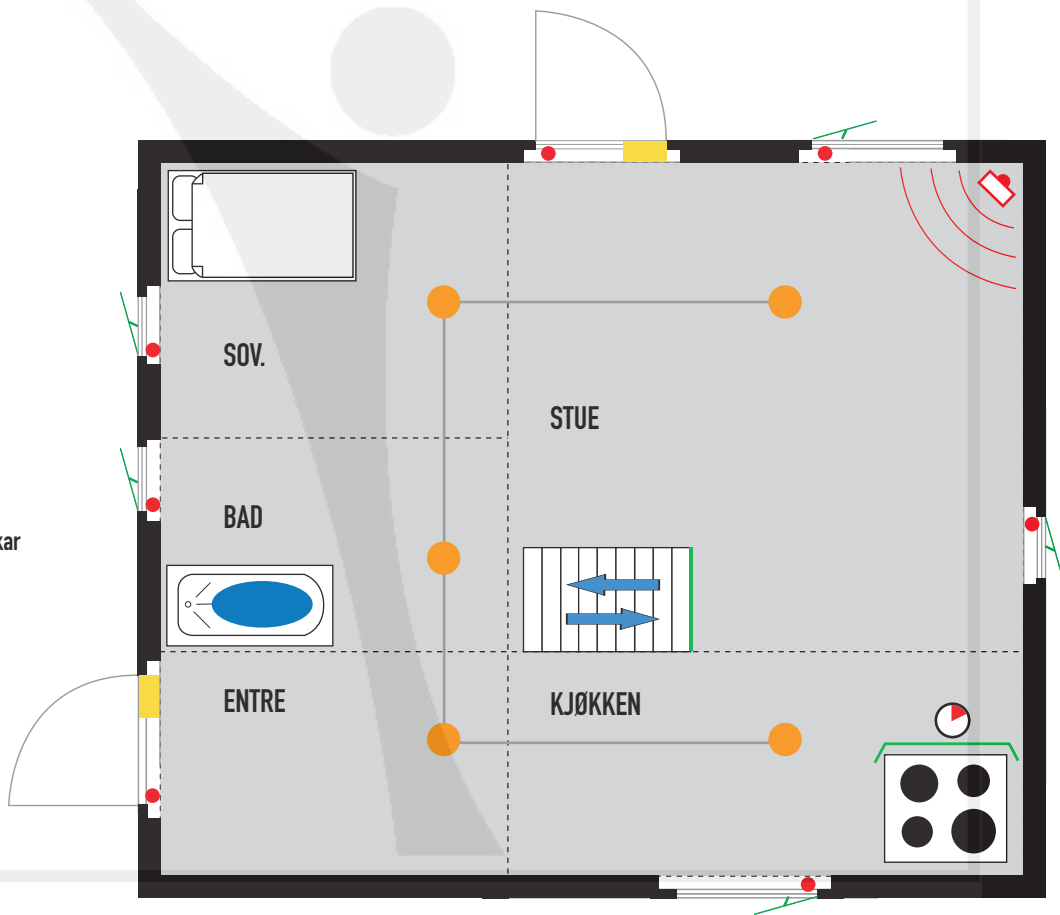
Innbrudd og hjemmeulykker leser vi om i avisen hele tiden. Vi tenker at «dette skjer ikke meg». Men for å oppnå større trygghet kan du gjøre en god del forebyggende tiltak selv.

Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde .	62
Dører	64
Vinduer	65
Innbruddsalarm	66
Barnesikring	
Skli-sikring	

TOBB

-  Røykvarsler
-  Alarm punkter
-  Barnesikring
-  Sikkerhetslås
-  Sensor
-  Sklimatte i badekar
-  Tidsbryter
-  Komfyrvern



Hva er mitt ansvarsområde?

Andelseier har ansvar for at dør- og vinduslåser inklusiv beslag, vridere og glass er inntakt og holdes ved like.

Videre er andelseier ansvarlig for å oppbevare nøkler på en forsvarlig måte og sikre boligen ved lengre fravær.

Glem ikke at de fleste ulykker skjer i hjemmet.

Andelseier har her en stor oppgave å ta fatt på, men det hjelper med sunn fornuft og «et øye» for sikkerhet.

- Ligger det klær i kjellertrappa kan man snuble....
 - Slutt å stå på den ustø krakken når du skal øverst i kjøkkenskapet...
 - Og så er det; badekaret og såpe, barn og varme plater, lys og juledekorasjoner osv...
- Det høres banalt ut, men det er slike ulykker som oftest skjer.

TØBB



Dører

Det er viktig å verne privatliv og private eiendeler mot innbrudd og uønskede gjester. Ytterdøren er vår viktigste skanse mot dette. Sørg for at låssylinder, vridere, dørpumper og hengsler virker som de skal. Dette er i konstant bruk så slitasje eller funksjonsfeil vil kunne oppstå.

Dette skal du se etter:

- Defekte deler; bytt ut eller reparer
- Trege låskasser; oljes og skruer trekkes til.
- Hengsler som knirker; oljes og skruer trekkes til.

Info: Ytterdører kan ha to låsefunksjoner: En for brannrømming, da vil knappvrideren kunne benyttes for rømming på en svært rask og enkel måte. Den andre funksjonen er for innbruddsikring. Påse at denne ikke er defekt.

Tips: Ha alltid ekstra nøkkel på soverommet, som du kan ta med deg ved eventuelt rømming gjennom vindu. Da kan du låse deg inn i leiligheten utenfra.



Ytterdører og entredører

- Borettslaget har ansvar for utskifting av ytterdør/entredør.
- Tap av nøkkel til ytterdør må varsles styret/vaktmester for ny bestilling.
- Ekstra sikkerhetslås kan med fordel monteres i alle ytterdører. Lås bør være FG-godkjent. Ekstralåsen betjenes med **separat** nøkkel.

Vinduer

Kontroller at vinduenes funksjonsevne er inntakt. Er de enkle å åpne? Lar de seg lett lukke? Virker vridere, hengsler, beslag og låskasser som de skal? Over tid kan dette bli svekket og tregt på grunn av slitasje.

Dette skal du se etter:

- Defekte deler; bytt ut eller reparer
- Mekaniske deler; oljes og skruer trekkes til/justeres.
- Knust glass eller glass med sprekker må utskiftes.
- Påse at vinduer i luftestilling har barnesikring.

Borettslaget har ansvar for:

- Utskifting av vindu som følge av elde og derav dårlig funksjonsevne.
- Punktert glass





Innbruddsalarm

For ekstra sikring av boligen mot innbrudd, kan innbruddsalarm installeres. Det mest vanlige er anlegg med bevegelsesdetektorer. Inntrengere i leiligheten vil utløse sirenen og alarmsentralen vil bli varslet.

Tips: Kjøp kun FG- godkjent utstyr og få en fagmann til å montere alarmer.

Gode grunner til å anskaffe innbruddsalarm:

- Økt trygghet
- Rimeligere forsikringspremie

Tips: Ikke la det se ut som du er bortreist - det lokker innbruddstyven!

- Ta inn post/aviser (snakk med en nabo)
- Legg søppel i søppeldunker
- Klipping av gress/snømåking
- Innstaller tidsbryter for lys
- Viderekoble telefon

Ved lengre fravær fra leiligheten må du i tillegg sørge for:

Lukk/lås vinduer/dører. Stenge hovedstoppekran. Ha litt varme på i tilfelle frost.



Barnesikring

- Barnesikring på vinduer
- Småbarnsgrind foran trappeløp
- «Blindplugger» i stikkontakter
- Oppbevar medisiner og kjemikalier utilgjengelig for barn
- Kasserollevern på komfyr, sikkerhetsbeslag på skuffer/skap.
- Unngå giftige planter



Skli-sikring

En stor del av ulykkene i hjemmet er fallulykker.

Dette kan reduseres gjennom:

- Håndtak på vegg over badekar/dusj
- Gummimatte i badekaret/dusjkaret
- Sklisikkert belegg på bade-, kjøkken- og vaskeromsgulv
- Teppefriksjon under teppene
- Sklisikre trappetrinn og gode rekkverk
- Fjerning av dørterskler



TOBB

Krambugata 1, 7005 Trondheim

Telefon 73 83 15 00

e-post: info@tobb.no

www.tobb.no