

FOR ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt i ordinær generalforsamling 11.05.2006, med endringer sist vedtatt i digitalt, ekstraordinært årsmøte 23.06.2020.

Andelseierne med bruksrett til bolig plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene og borettslagets vedtekter er regulert bl.a. i lov om borettslag og husleieloven. Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som vesentlig mislighold og kan medføre salgspålegg. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, akebrett, sykler, sko, blomster, rullestoler, gåstoler eller noe annet i felles trapperom eller felles arealer eller i gangene utenfor leilighetene.

Dette er rømningsveier, og brannforskriftene tillater ikke at disse blokkeres.

Røyking i oppganger, kjellere eller ved inngangene er forbudt.

Inngangsdørene, dører til kjeller og andre fellesrom skal alltid holdes låst.

Pass på at barn ikke leker eller støyer i trappegangene.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Nødvendig banking, hamring og boring må utføres så hensynsfullt som mulig og ikke etter kl. 20.00 på hverdager.

På lørdager ikke etter kl. 16.00.

Det er ikke tillatt å bore og banke på søndager og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 8.00 og på helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

3. VEDLIKEHOLD.

Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvending og innvendig (eksempelvis bygging av lettvegger og romendringer) skal søkes om til styret. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.

Pigging av badegulv kan foregå fra kl. 09.00-15.00 på hverdager.

Ved store rehabiliteringsprosjekter på bad og kjøkken skal nabovarsel henges opp i oppgangen med en kopi til styret.

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering av våtrom er tatt inn bakerst i dette heftet. Disse reglene skal følges når slike arbeider gjennomføres.

4. PARABOL/ANTENNER.

Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabol på balkong/terrasse, fasade, tak eller andre fellesområder.

Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader på beboers regning.

5. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Blokkene er utstyrt med mekanisk ventilasjon, og det er derfor ikke tillatt å montere avtrekksvifte/kjøkkenvifte med tilknytning til avtrekkskanal eller yttervegg. Kun vifte med kullfilter kan benyttes.

Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte i bad/toalett.

Alle ventiler i leiligheten skal være åpne og rengjøres regelmessig, det gjelder også lufteventilene (spalteventilene) over vinduene.

Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens ved normal vintertemperatur ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som er helseskadelig og vil ødelegge boligen.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entré døren.

Oppvaskmaskin og vaskemaskin tillates ikke koblet til varmtvannsledningen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som for eksempel matrester, bleier, sanitetsbind eller lignende som kan forårsake kloakkstopp.

6. BALKONGER

Balkonger, vindusrammer, terrasser og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk, vinduskarmer og inngangsrepos til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser utsiden av balkongrekkverket.

Balkongene skal holdes ryddige.

Musikk må ikke være så høy at den sjenerer naboene.

Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på balkongen eller på eget uteareal innenfor gjerdet. Grilling med grillkull er ikke tillatt.

Ingenting som oppbevares på balkongene skal være høyere enn balkongrekkverkets høyde. Det gjelder også tørkestativ/lufte snorer.

Det er ikke tillatt å benytte vannslange eller store mengder vann ved rengjøring av balkonggulvet. Balkonggulvet skal vaskes på samme måte som vask av gulv inne i leiligheten.

Vannlek er ikke tillatt på balkongene.

Leilighetens eier er erstatningspliktig for skader på underliggende naboers eiendeler.

7. VARMEPUMPE/AIRCONDITION.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper og/eller aircondition.

Dersom dette ikke overholdes vil det bestilles nedmontering og eventuell reparasjon på utvendige skader på beboers regning.

8. REGLER OM SØPPEL

Alt avfall skal kildesorteres.

Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen.

Søppelbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall.

Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelbrønnene.

- Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander på bakken ved søppelbrønnene.
- Det er ikke tillatt å kaste brannfarlige ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelbrønnene.
- Papir skal kastes i eget innkast. Stor papp må kuttes i små deler før det kastes i brønnen.
- Glass og metall emballasje skal kastes i brønnen merket for dette mellom MDV 35 og 37.

Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.

Den enkelte beboer må selv sørge for å transportere slikt avfall bort fra området. Både gjenbruksstasjonene på Haraldrud, Romsås og Grønmo tar imot en rekke typer avfall.

Hensetting av søppel (kasting av søppel utenfor angitte plasser), spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

9. HEISER

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Barn skal ikke benytte heisen alene. Feil ved heisen meldes til vaktmestersentralen eller til styret/kontakttelefonen.

10. SKILT PÅ POSTKASSE OG RINGETAVLE.

Enhver beboer plikter å sette opp skilter på postkasse og ringetavle. Skilt på postkassen skal ha riktig leilighetsnummer og tydelig navn.

Skilt kan bestilles hos styret.

11. SYKLER OG BARNEVOGNER

Sykler og barnevogner er kun tillatt å plassere i egne rom merket for dette.

I disse rommene skal det kun oppbevares sykler og barnevogner.

12. SKADER

Når skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte blir gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

13. REGLER FOR DYREHOLD

Det er tillatt å holde to hunder eller en katt. Dyreeiere må melde fra til styret og fylle ut en erklæring som fås ved henvendelse til styret i styrerommets åpningstid annenhver tirsdag (like uker) kl. 19.00 – 20.00. Etter at erklæring er underskrevet, får dyreeier utdelt en nummerbrikke som skal festes i dyrets halsbånd som bevis for at dyret er registrert. Det er båndtvang på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte dyr inne på borettslaget område.

Se for øvrig punkt 16 for utfyllende regler.

14. BILKJØRING/PARKERING

Bilkjøring og all annen motorferdsel på indre område er forbudt. Kun absolutt nødvendig kjøring som transport av tunge ting, funksjonshemmede, spedbarn og syke kan tillates.

På det indre område skal det kjøres med gangfart.

Bruk av horn, sterkt lys og/eller rusing av motor er strengt forbudt.

Vask/hjulskift og reparasjon av motorkjøretøy er ikke tillatt på det indre området.

Parkering på indre område er forbudt.

Kun nødvendig stans for av og pålessing er tillatt. Slik stans må ikke være til hinder for annen trafikk eller foregå på plener e.l.

Kvittering fra betalingsautomaten skal ligge godt synlig i bilens frontrute.

Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

På gjesteparkeringsplassene er det ikke tillatt å parkere kjøretøy som eies eller disponeres/benyttes av beboere. Plassene er kun for parkering av gjesters kjøretøy. Har noen beboere gjester som skal oppholde seg i borettslaget for en lengre periode enn gjeldende tidsbestemmelse, må styret kontaktes for forlenget parkeringstillatelse.

15. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

1. Garasjen skal kun benyttes til oppstilling av motoriserte kjøretøy. Kjøretøyet skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboen.

2. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i fellesgarasjene med unntak av ett sett ekstra dekk. Gjenstander som lagres i fellesgarasjene vil bli fjernet for andelseiers regning og risiko.
3. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene må låses når garasjen forlates.
4. Beboerne er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie eller folk i hans tjeneste.
5. Beboer må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall.
6. Dersom kjøretøyet ikke har registreringsnummer, må navn og adresse på eieren klebes på kjøretøyet. Kjøretøyet må holdes i orden og ha jevnlig tilsyn.
7. Maksimal hastighet i garasjene er 10 km/t. Bruk fullt kjøreløys.
8. Reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget (se brannforskriftene).
9. Røyking er forbudt i hele garasjeanlegget.

16. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig og sendes ovrehaugen@getmail.no

17. DYREHOLD I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG.

Det er tillatt å holde to hunder eller en katt.
Dyreeiere skal melde fra til styret
og fylle erklæringen på neste side:

DYREHOLD I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG.

- 1) Alle dyreeiere og deres dyr skal være registrert hos styret i Øvre Haugen Borettslag.
Dyret skal bære borettslagets registreringsmerke.
- 2) Gyldig vaksinasjonsattest må forevises styret på forlangende.
- 3) Jeg, undertegnede, er forpliktet til å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjoner eller lignende.
- 4) Jeg forplikter meg til å ha mitt dyr i bånd/på armen innenfor borettslagets område.
Hund skal føres ved foten.
- 5) Lufting av dyr inne på borettslagets område er ikke tillatt.
- 6) Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f. eks. skraper på dører/karmer, skader på blomster, grøntanlegg osv.
- 7) Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg, og aksepterer at lek og lufting skal skje utenfor bo området.
- 8) Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyr sjenerer naboer med lukt, bråk e.l., plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget om en klage er berettiget.

Oslo, den _____

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Adresse: _____

Jeg har: en katt/en hund (stryk det som ikke passer).

Underskrift.

RETNINGSLINJER VED OPPUSSING/REHABILITERING AV VÅTROM.

På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående krav for rehabilitering/modernisering av bad. Dette er krav som den enkelte andelseier må følge for at boligselskapet og andelseier skal være sikre på at arbeidene utføres iht. gjeldene forskrifter, samt ivaretar boligselskapets interesser.

En mulig fremtidig utskifting av felles røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til kjøkken, klosett, og sluk (inkl. selve sluket). I høyblokkene ble det i 2011 byttet stigeledninger varmt- og kaldt forbruksvann. Det er i skrivende stund ikke vedtatt eller planlagt større vedlikehold knyttet til sanitæranlegget.

Et mulig fremtidig prosjekt som beskrevet over, vil medføre total rehabilitering av alle bad- og toalettrom.

Det er svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabiliter bad/våtrom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenstående krav er gitt på generelt grunnlag.

ADMINISTRATIVE VILKÅR.

Styret skal varsles og bekrefte oppstartsdatoen, før arbeidet igangsettes. Varselet skal inneholde:

- Tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse
- Oppgave over valgt entreprenør
- Vurdering på om tiltak er søknadspliktig
- Beskrivelse av arbeidets omfang inkludert henvisinger til gjeldene forskrifter
- Bekreftelse på at nabo under er informert
- Alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.

Det er opp til den enkelte andelseier, og den/de entreprenør(er) beboer velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid, skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige andelseiere og boligselskapet.

GJENNOMFØRING.

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Slukbytte skal utføres av borettslagets rørleggerforbindelse. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Arbeidet skal ved krav om dette anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet bør utføres på hverdager (man - fre) mellom kl. 07.00 og 17.00.
- Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl 08.00.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført

- arbeid.
- Komplett dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring og ferdigattest fra Plan- og bygningssetaten) over gjennomføring av arbeidet skal oversendes til styret.

TEKNISKE VILKÅR.

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Avvik fra BVN skal fremkomme i beskrivelsen av arbeidene.

Røranlegget:

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for membran.
- Alle avløpsrør som ønskes ledet til sluk fra f.eks servant, vaskemaskiner, hjelpesluk, badekar etc. føres over gulvmembranen i påstøp på gulv og dykkes ned i sluket, eventuelt kan disse føres åpent på vegg. Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Åpne vannrørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som SINTEF Byggforsk godkjent rør-i-rør-system. Fordelerskapet må plasseres slik at det er mulig å kople til eventuelle nye stigerør for forbruksvann uten store inngrep i det nye badet.
- Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).
- Brannsikring av sluk og rørføringene må dokumenteres.

Elektrisk anlegg:

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredsstillende krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvor dette kan plasseres.
- Varmekabel skal utføres i type Nexans Extreme eller tilsvarende uten skjøter på selve PVC-kappen. Denne skal kobles på en effektregulator eller termostatregulator.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK400.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin: husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad:

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv egnet for å ligge under alkalisk påstøp. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.

NB! Påstryknings/smøremembraner skal ikke benyttes under påstøper.

- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN. Nye avløpsrør fra for eksempel servant og vaskemaskin legges i påstøpen over membranen og føres til sluket.

Vegger på bad:

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Dersom det er lettvegger med gips eller tilsvarende skal platene skiftes ut i sin helhet.
- Oppretting av vegger med mørtelprodukter eller plater egnet for våtrom (IKKE gips).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i henhold til leverandørens anvisning. Det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges og må dokumenteres.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i «tørre» soner da Våtromsnormen er innskjerpet. BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m². I utgangspunktet skal alle vegger i borettslaget behandles som våtsoner.

Tak på bad:

- Tak med innkassinger, pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det må tilstrebtes å oppnå en høyde på minimum 2,20m fra ferdig gulv til himling.

Ventilasjon:

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv kanal i samme dimensjon som dagens åpning, ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes.
- Ved montering av ny ventilasjonsventil, må denne være beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Denne monteres over kanalstuss i himling eller på vegg.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og byggebransjens våtromsnorm.