

**Ordensregler
og
Retningslinjer for ombygging og
rehabilitering av leiligheter.**

Formål med husordensregler

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre, skal husordensreglene følges. Reglene gjelder for bruk av leiligheter, fellesareal, boder og parkeringsanlegg. Andelseiere har ansvar for at andre husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

Brudd på ordensreglene

Beboere som erfarer at naboer bryter ordensreglene, oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan beboer rette en skriftlig klage til styret. Styret vil så gi en muntlig eller skriftlig orientering, eventuelt advarsel til andelseieren klagen retter seg mot.

Gjentatte brudd kan føre til pålegg om salg av eierandelen.

Når du flytter inn

Ta kontakt med vaktmester for bestilling av navneskilt på postkasse og dørklokke. Like skilt gir et ryddig inntrykk.

Ordensregler.

Generelle regler.

- a. Om natten – fra klokken 23.00 til klokken 06.00 - skal det være ro i og omkring leilighetene. Husk at det er lytt; i betong forplanter lyden seg til mange naboer.
- b. TV, radio og musikk må benyttes hensynsfullt og avdempet.
- c. Varsle naboer i god tid ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00.
- d. Det er ikke tillatt å kaste fra seg søppel ut på fellesområdet. Særlig gjelder dette også fra balkong.
- e. Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkong og fellesområder.
- f. Det er ikke tillatt å henstille eiendeler som sykler, leker eller sko i oppganger eller kjellerganger.
- g. Hver blokk har felles bod i kjelleren til lagring av sykler. Mulighet for lagring skal fordeles likt mellom andelseierne i blokken. Andre eiendeler kan ikke lagres. Dette gjelder f.eks. bildekk og møbler/hagemøbler..
- h. Vinterbelysing og annen dekorasjon skal ikke plasseres i fellesområder uten samtykke fra styret.
- i. Grilling med gassgrill eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholdere skal ikke lagres i kjeller. Forsvarlig lagring på balkong kan være et egnet sted
- j. Standard markise for borettslaget har fargekode 338-655. Markisen må dekke hele balkongen.
- k. Det er ikke tillatt å tørke tøy på balkongens rekkverk.
- l. Andelseiers vedlikeholdsplikt er fastslått i borettslagets vedtekter. Skader meldes straks til borettslagets styre.

- m. Montering eller demontering av porttelefon og felles anlegg for internett og TV må utføres av autorisert installatør. Feil ved anlegget meldes direkte til signalleverandøren.
- n. Lufteventiler i leilighetene bør være åpne for å forhindre kondensskade og muggdannelse i boligen.

Vaskeriet.

- o. Brukere av vaskeriet skal skrive seg opp på vaskeliste. Det er ikke tillatt å registrere seg for mer enn én vasking av gangen.
- p. Vaskerommet skal være i orden etter bruk og vasket/tørket klær skal fjernes.
- q. Hvis det oppstår feil med utstyr rapporteres dette umiddelbart til vaktmester.

Bruk av motorkjøretøy.

- r. All kjøring på området skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet.
- s. Trafikkskilt og anvisninger må følges.
- t. Kjøring og parkering på gangveiene er generelt ikke tillatt. Syketransport, utrykningsbiler og flytte/varebiler er unntatt. Det er tillatt med 10 minutter korttidsparkering på anvist plass.
- u. Ulovlig parkerte motorkjøretøy kan fjernes for eiers regning og risiko.
- v. Parkering av motorsykkel og moped ved boligblokkene er forbeholdt beboere. Husk å vise hensyn, ikke start motoren nær boligblokkene i morgentimene og på kveldstid.

Kildesortering.

- w. Kildesortering utføres i henhold til retningslinjer fra renovatør.
- x. Unngå å kaste glass og metall tidlig morgen og sen kveld, støyen kan være til sjenanse for naboer. Avfall etter ombygging eller oppussing skal ikke kastes i vårt felles søppelanlegg, men ivaretas/fjernes av andelseier som utfører dette.

Dyrehold

- y. Dyrehold krever skriftlig godkjenning av styret før innflytting. Eier må vise hensyn og dyret må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Søknadsskjema for dyrehold finnes på borettslagets hjemmesider.

Oppussing og renovering av egen leilighet

Dette er gjeldende retningslinjer for ombygging og rehabilitering av leiligheter i Refsnesbakken Borettslag. Disse retningslinjene vil bli innarbeidet i forslag til vedtekter, som skal behandles på generalforsamling 2022.

Retningslinjene er i basert på gjeldende krav i lovverk og gjeldende praksis.

Bad:

Arbeidene som omfatter baderom skal utføres av fagkyndige og iht. gjeldende tekniske krav (Tek17).

Her kan påpekes at tek17 §15.5 (4) som omfatter lekkasjesikring skal tilfredsstilles. §15.5(4) omfatter krav til at lekkasjer ikke skal føre til skade på installasjoner og bygningsdeler. For rom uten sluk gjelder preaksepterte ytelser pkt 2. Der står det følgende:

Der tilkoblingspunktet eller tappestedet på bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.»

Automatisk lekkasjestopper kreves ved skifte av kjøkken og VV-bereder når den står i rom uten sluk). Skifte av rørføringer innenfor boenheten og fram til tilknytningspunkter i vegg/dekke kan utføres av andelseier uten avklaring med styret, men skal utføres av fagkyndige. Dokumentasjon på dette skal foreligge.

Skifte av sluk tillates og kan gjennomføres av beboer for egen regning.

Flytte av VV-bereder til baderom kan gjøres.

Ventilasjon:

Opprinnelig ventilasjonsprinsipp opprettholdes. Bygningene bygger på et prinsipp om naturlig ventilasjon (Termisk oppdrift). Prinsippet er at luft inn kommer via ventiler i vegg og vinduer, og utluft trekkes over tak via kanaler i leilighetsskiller på bad og kjøkken.

Den opprinnelige ventilasjonskanalen som gikk mellom baderom og balkong, via kjøkken,

(som mange har fjernet) fører luft inn til badet. Brukt luft føres over tak via kanaler i leilighetsskillevegg. Om kanalen mellom bad og balkong fjernes bør man sikre at man har spalte under døra til baderommet slik at ventilasjonsløsningen fungerer.

Å føre bruk luft fra baderommet ut til balkong ved bruk av vifte må unngås da den naturlige ventilasjonen med utluft over tak ikke vil fungere og man kan risikere isdannelse på rist på yttervegg. I teorien vil man risikere at luft trekkes ned fra tak og ut gjennom yttervegg. Den naturlige ventilasjonen fungerer da ikke.

Erfaringsmessig vet vi at å koble til kjøkkenventilator på utluft/ventilasjonsanlegg skaper undertrykk i leiligheten og bidrar både til matos med luktplager i andre

leiligheter, og økt brannfare. En slik kobling til vårt felles ventilasjonsanlegg tillates derfor ikke.

Fuktstyrt vifte på badetrom tilkoblet utluftsventil forbyes ikke. Det vil imidlertid påpekes at man avhengig av at tilstrekkelig antall andre ventiler er åpne for å sikre luft inn. Det er derimot viktig at man ved tilkobling av en slik vifte benytter vifter uten tilbakeslagsventil.

Tilbakeslagsventilen vil hindre at den naturlige ventilasjon fungerer når viften ikke er i bruk.

Bærende konstruksjoner (se også eget punkt om ombygging av bærevegger):

I 4. etasje er det flere av veggene som er bærende. Endringer av bærevegger er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Slike endringer må godkjennes av styret og deretter søkes kommunen om tillatelse til tiltak. Vedlagt følger et prinsipp som viser bærevegger i toppetasjen. Jeg legger også ved en tegning som viser et konstruksjonsprinsipp for takbjelkene. Der kan dere se hvordan takbjelkene er skjøtet over bæreveggene.

Ellers er alle inngrep /tiltak som påvirker branncellebegrensede eller bærende vegger iht. plan- og bygningsloven søknadspliktige.

Fasader:

Tiltak som omfatter endring av fasader mot balkong må utføres i tråd med borettslagets retningslinjer og beboer må søke styret om tillatelse. Stuevindu kan byttes ut med tospaltede skyvedører med en høyde og bredde lik opprinnelig vindu og dør. Ved utskifting av kjøkkenvindu, skal høyde, bredde og utforming være lik opprinnelig vindu. Søknad skal vedlegges tegninger.

Elektro:

Det forutsettes at der ombygging eller oppussing berører det elektriske fellesanlegget eller internt i leilighet, så skal dette utføres av sertifisert fagpersonale og i henhold til gjeldende krav og godkjente standarder. Dokumentasjon skal foreligge. Uttak fra felles stigeledning skal ikke være større enn for andre leiligheter/uttak.

Generelt:

Renoveringsarbeid som medfører støy (pigging, boring, sliping, banking) må varsles i god tid med oppslag i alle oppganger i gjeldende boligblokk og tillates kun i tidsrommet 07.00 til 18.00 på hverdager og 10.00 til 16:00 lørdager.

Avfall etter renovering skal ikke lagres i fellesarealer inne eller ute, og andelseier må sørge for å holde oppgangen ren og i orden under arbeidet.

8. Retningslinjer for ombygging av bærevegger i Refsnesbakken BRL

Skal man rive en bærevegg eller endre en bærende konstruksjon i leilighet er det et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og §20-2, og det søkes av et foretak med ansvarsrett etter §20-3.

Fremgangsmåte:

Søknad til styret.

For endringer av bærevegger må andelseier først innsende en skriftlig søknad til styret om godkjenning av tiltaket. Ved godkjenning av søknad vil videre arbeid med bygnings-myndighetene og gjennomføring av tiltaket utføres av andelseieren på vegne av borettslaget.

Søknad til byggesaksavdelingen i kommunen.

Etter styrets godkjenning av søknaden sender andelseier (tiltakshaver) søknad om tillatelse til tiltak til bygningsmyndigheten i Moss kommune via ansvarlig søker.

Andelseier gjør endringene på borettslagets vegne som er den formelle byggherre. Andelseier engasjerer selv nødvendige ansvarlig foretak og bekoster alle utgifter.

Borettslagsandelen kan ikke overdras i byggeperioden uten at kjøper skriftlig overtar forpliktelsene.

Merk at man må sende inn styrevedtaket som gir tillatelse til endringer sammen med søknaden om tillatelse til tiltak til bygningsmyndigheten.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å engasjere ansvarlige foretak for gjennomføring av tiltak. Tiltakshaver skal undersøke om berørte naboeiendommer skal varsles, og om nødvendig varsle iht. krav i plan- og bygningsloven. Ved innvendig endringer er det normalt tilfredsstillende å redegjøre for at nabovarsel er unødvendig da tiltaket ikke vil påvirke naboene.

Eventuelle merknader fra naboer skal sendes som kopi til styret.

Etter at rammetillatelse er gitt fra bygningsmyndighet i kommunen kan arbeidene starte opp.

Søknad om ferdigattest skal sendes kommunen når arbeidene er ferdigstilt.

Tiltaket ansees først som ferdigstilt når ferdigattest er gitt.

Styret i borettslaget skal ha kopi av søknad til kommunen, kommunens vedtak og ferdigattest for arkivering.

Krav til ansvarlige tiltak.

Iht. saksforskriften §9-4 utløser tiltaket krav til ansvarlige foretak for følgende fagområder:

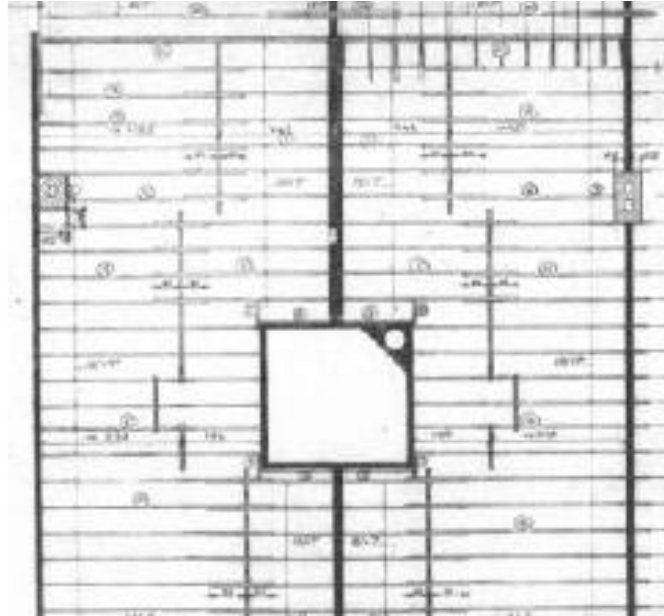
- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende for konstruksjonssikkerhet
- Ansvarlig utførende for bygningsmessige arbeider
- Evt. uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse konstruksjonssikkerhet ved tiltaksklasse 2.

(Iht. SAK10 skal prosjektering av konstruksjonssikkerhet og utførelse av bygningsmessige arbeider som omfatter bærekonstruksjon i boligbygg på 3-5 etasjer plasseres i tiltaksklasse 2. Unntak kan gis ved tiltak som innehar lav risiko. Det må evt. redegjøres for dette i søknad)

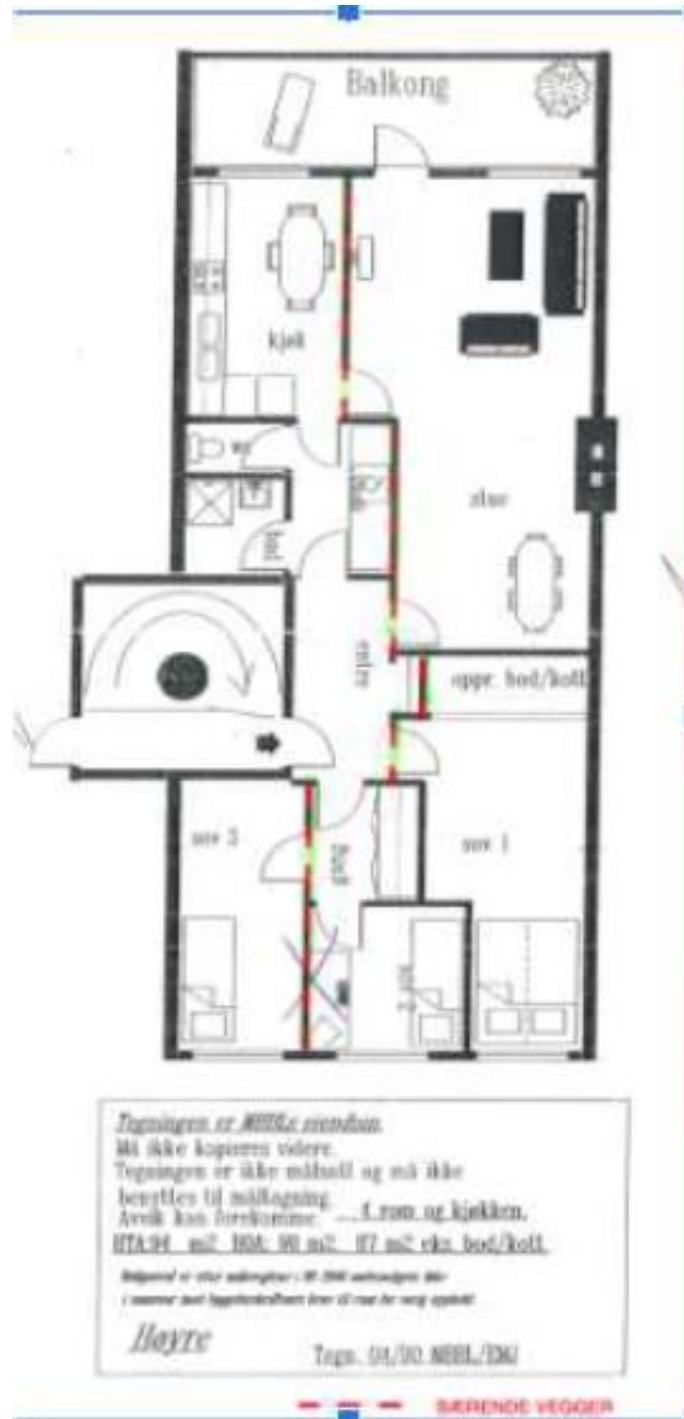
Bærevegger og dekker.

Fra kjeller til og med 3. etasje er det kun yttervegger og støpte leilighetsskille som er bærende. I tillegg er dekkene bærende i samtlige etasjeplan.

I 4. etasje bærer også flere av bindingsverksveggene takkonstruksjonen. Se tegninger nedenfor



Planutsnitt bjelkelag i tak o. 4. etg.



Innvendige bærevegger 4. etg: