

Husordensregler for Haga borettslag (sist endret 02.05.2019)

1. I tiden fra kl 23.00-07.00 (8.00 på helligdager) skal det være stille. Dette i samsvar med kommunevedtektene. Bruk av vaskemaskin, støvsugere og lignende skal ikke forgå i dette tidsrommet. TV, radio og stereoanlegg skal dempes slik at det ikke er til sjananse for naboene. I denne tiden er det også forbudt å kjøre biler inn foran blokkene. Utenom denne tiden er varekjøring tillatt, men kun for av og pålessing.
2. For å få ett hyggelig bomiljø, oppfordrer vi alle til å holde orden innenfor borettslagets områder (inkl. garasjer og søppelplasser) og påse at det ikke begås hærværk av noe slag på lagets eiendom. Søppelkasser skal ikke fylles så fulle at lokket blir stående åpent. Store gjenstander eller gjenstander som ikke hører hjemme i søppelskuret, skal bringes av eier til fyllplassen på Mile, ikke hensettes i søppelskuret.
3. **Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger. For at dyrehold skal bidra positivt til bomiljøet, er det imidlertid et krav at følgende retningslinjer overholdes**
 - a) Alle dyr skal registreres hos styret og man må søke styret før man anskaffer seg dyr. Man må avklare eventuell sykdomsproblematikk med de andre i beboerne i oppgangen, før dyr anskaffes. Ingen kan nekte andre å skaffe dyr uten dokumentert grunn.
 - b) Enhver har bare anledning til å ha to dyr. Når det gjelder dyr i bur som marsvin, mus, fugler og lignende, regnes et bur med to utvokste dyr som ett dyr. Unntatt fra denne bestemmelsen er akvariefisk. Det er tillatt med inntil to akvarier, men samlet vannmengde må ikke overstige 1000 liter. Alle akvarier skal være utstyrt med dekkende plate. Antall akvarier er begrenset av hensyn til fuktighet i inneluften og fare for vannskade.
 - c) Dyr er bare tillatt i borettslagets fellesarealer ved rask transport ut og inn og da under oppsyn av eier.
 - d) Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Dette gjelder uavhengig av regler for båndtvang. På grunn av hygiene (barn) og lukt, henvises lufting av hund til området bak garasjeanlegget eller utenfor borettslagets område. Ekskrementer skal samles opp i plastpose og kastes i restavfallet (ikke i borettslagets papirkurver).
 - e) Det er bare tillatt å ha innekatt eller katt som luftes i bånd. Her gjelder samme retningslinjer som for hund.

- f) Det kreves at alt dyrehold skal forgå slik at det ikke er til plage eller ulempe for borettslagets øvrige beboere.
 - g) Dyrehold i forbindelse med næringsvirksomhet/foreningsvirksomhet er forbudt. Dette gjelder avl, arbeid med omplassering av dyr, pensjonatvirksomhet o.l.
 - h) Overtredelse av disse bestemmelser vil kunne føre til at styret/generalforsamlingen forlanger dyret fjernet fra borettslaget. Hvis pålegg i forbindelse med dyreholdet ikke etterkommes, vil dette kunne føre til utkastelse.
4. Tøy, tepper m.m. skal ikke ristes over balkong eller ut av vindu slik at det kan drive støv inn til naboen. Det er forbudt å røyke i borettslagets fellesrom.
5. Grilling på blokkenes balkonger eller inn mot blokkene, er bare tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Man må imidlertid passe på at det ikke er til sjenanse for naboene. **Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i boder eller kjellere.**
6. Det er etablert tillitsvalgtordning i blokkene. Oppgangens beboere velger sin tillitsvalgte. Beboere er ansvarlig for renhold av trapper og ganger jfr. Husleiekontrakten.
7. **Borettslaget er fra starten av planlagt bilfritt og all kjøring og parkering skal skje etter følgende regler:**
- a. Beboere skal parkere på sin garasje plass. Beboere i rekkehus kan også parkere på sin gårds plass. Hvis gårds plassen benyttes, er det viktig at bilen står godt inn fra veien slik at utrykningsbiler, brøytebiler og annen ferdsel ikke hindres. Hvis beboeren har flere biler, kan også oppmerkede parkeringsplasser benyttes. Sørg for at du ikke under noen omstendigheter parkerer foran blokkene eller på asfalterte veier nedover feltet eller grøntarealer. Ulovlig parkerte biler blir borttauert uten varsel og for bileiers regning iflg. Vedtak på generalforsamling 09.08.1989.
 - b. Lastebiler, og andre større biler (spesielt stor varebiler, bobiler etc) campingvogner og lignende skal ikke parkeres på borettslagets område.
 - c. Besøkende skal parkere på parkeringstaket eller på gårds plassen til rekkehus.
 - d. Parkering langs veiene eller på snuplasser er bare tillatt for av og pålessing. Det er viktig at slik parkering ikke hindrer

utrykningskjøretøyer eller annen ferdsel. Kjøring på veiene inn foran blokkene er bare tillatt mellom klokken 7.00 og kl 22.00.

- e. Hvis man plasserer en avskiltet bil på sin garasjeplass eller på sin gårdsplass, skal dette meldes til styret. Hvis man ønsker å plassere en avskiltet bil på en av de oppmerkede plassene utendørs, må man søke styret om tillatelse. Avskiltede biler skal bare plasseres på borettslagets område kortere tid. Gjelder også garasjeplasser.
 - f. Bilen skal ikke plasseres slik at den stikker ut i kjørefeltet (utenfor søyler/skillevegger)
8. Foreldre må påse at deres barn følger reglene. Alle må vise hensyn så trivselen blir størst mulig. Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler eller leker i oppgangene.
 9. Fellesboder skal bare benyttes til den typen gjenstander de er beregnet for (sykler, større leker etc.). Det er en forutsetning at gjenstandene er merket med eiers navn og er i brukbar stand. Det er strengt forbudt å hensette personlige eiendeler (barnevogner, skap, vaskemaskiner, sko etc.) i felles ganger og under trapper etc. Alle gjenstander som er hensatt i strid med reglementet, vil bli fjernet for eiers regning. Forespør oppgangens tillitsvalgte om det er noe du lurer på.
 10. All fotballspilling er kun tillatt fotballbanen ved enden av rekkehus i Blåklukkeveien 21.
 11. Alle dører inn til fellesrom skal til enhver tid være låst. Dette gjelder også utgangsdører.
 12. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som andelshavere har godtatt med sin underskrift.
 13. Henvendelser til styret skal gjøres skriftlig eller ved fremmøte på styrets kontordager fra kl. 18.30. Blåklukkeveien 2 i u etg.

RETINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPER

Vedtatt av styret i Haga Borettslag den 22.6.23

Det er tillat å montere varmepumper i blokkleiligheter og rekkehusleiligheter under følgende forutsetninger:

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og må derfor godkjennes av styret på forhånd. Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe i borettslaget samt kriterier for den skriftlige søknaden.

Retningslinjer:

- Installasjon skal utføres av fagfolk (med NOVAP og f-gass sertifisering).
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig - max 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke skaper støy som overskrider Byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping.
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen skaper støy over verdi som foran nevnt er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers balkong / terrasse; - eventuelt veggmonteres inne på balkongen/ terrassen, men ikke slik at den synes over rekkverket i blokkleiligheter. I rekkehusleiligheter skal utedelen monteres der hvor profesjonell leverandør anbefaler.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at en unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel dersom det er fare for at de tettes ved tilising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmenheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/ oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseier er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrive varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

RETINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPER

- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov å montere varmepumpen før en har fått styrets godkjenning.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Utvendig støynivå (dB9 Minimum og maksimum)
2. Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon (Leverandør).
3. Varmepumpemodell på både utedel og innedel (utvendige mål).
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring om at håndtering av kondensvann blir ledet til sluk/bakke på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor i underliggende leiligheter, andre leiligheter, og videre at dette skal utføres av profesjonell leverandør.
5. Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.
6. Det SKAL være en befaring fra leverandør av varmepumpe i forkant av bestilling. Dette for at man skal forsikre seg om at varmepumpe er tilpasset bygningsmassen. Profesjonelle leverandører ønsker å gjennomføre slik befaring.

Styret har benyttet **Buskerud Varmepumpeservice** som rådgiver. De har vært i borettslaget, og er derfor noe kjent med muligheter for montering i de ulike leiligheter. De har også gått gjennom de ulike krav/punkter i retningslinjene og krav til søknad. Etter befaring i Haga brl, anbefaler Buskerud Varmepumpeservice at man i de fleste tilfeller ikke veggmonterer varmepumpen. Det vil kunne gi økt støyproblematikk.

Den enkelte andelseier kan fritt benytte det firmaet de selv ønsker for montering av varmepumpe, men det skal være en godkjent leverandør og montør, jfr det første punktet i retningslinjene.

Etter at styret eventuelt har godkjent oppsetting av varmepumpe og denne installert må eventuell serviceavtale (som er anbefalt), fremlegges styret.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe som blir montert i strid med retningslinjer / reglement vil bli demontert på andelseiers bekostning.

Mjøndalen den 22.6.23.

Haga Borettslag

Styret