

## **ORDEN OG VEDLIKEHOLDSREGLER FOR TKB.**

**5.0** Dette dokumentet gjelder som ordensregler, og gir retningslinjer og føringer for ansvarsforhold, regler og praksis for drift og vedlikehold av hus og eiendommer i TKB. Noe er andelseiers ansvar og bekostes direkte av andelseier, annet er borettslagets ansvar og bekostes av felles midler. Fordelingen mellom fellesutgifter og direkte utgifter for beboerne har nedfelt seg gjennom mange års praksis, vedtak i Selskapsforsamlingen og borettslagsloven. Husleiens størrelse er med på å regulere hva som kan dekkes over felleskassen og hva andelseier må bekoste selv.

Ved motstrid vil bestemmelser gitt i TKBs vedtekter ha forrang.

Søk alltid styret på forhånd! Hvis beboer igangsetter tiltak og endringer uten godkjenning og utenfor de felles bestemmelsene som er vedtatt på TKBs selskapsforsamling eller gjennom borettslagsloven, så er det styrets plikt å kreve at ansvarlig andelshaver tilbakefører eller fjerner tiltaket.

### **5.1 BORETTSLAGETS FELLEANSVAR.**

Dette punktet gir oversikt over de områdene av vedlikehold og drift som borettslaget har ansvar for og som dekkes av fellesmidler.

#### **Avgifter / Forsikringer**

Offentlige avgifter (vann, avløp, feier og renovasjon), brann- og skadeforsikring dekkes av borettslaget. Ved uaktsomhet fra beboers side er andelseier selv ansvarlig for egenandel på skader.

#### **Andelseiere / beboere har tilsynsansvar**

Borettslaget ved styret og tilsynsrepresentanter skal føre tilsyn med husenes tilstand. I tillegg har andelseierne ansvar for å følge med og rapportere til styret eller tilsynsførere ved skader, mangler eller andre behov.

Styret og tilsynsførere foretar jevnlig befaringer av boligmassen i TKB i samarbeid med andelseierne. Her vil både behov for utvendig vedlikehold, maling og andre utbedringer bli registrert. Styret vil deretter i samarbeid med tilsynsførere og andelseier vurdere tiltak som iverksettes. Mindre reparasjoner, maling og lignende kan utføres av andelseier, større utbedringer settes ut til fagfolk.

#### **Grunnmur**

Borettslaget skal sørge for at grunnmuren er i en slik stand at den ikke medfører konstruktive skader på trekonstruksjonen.

## **Pipe / tak / yttervegger**

Borettslaget har ansvaret for det konstruksjonsmessige vedlikeholdet. Samtidig har andelseierne ansvar for å følge med ytre vedlikehold og melde fra til styret eller tilsynsførere ved skader, mangler og behov.

## **Elektrisk anlegg**

Borettslaget har ansvaret for utvendig vedlikehold av elektrisk anlegg og fiberkabel.

## **Vann og avløp**

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av hovedtilførsel for vann frem til stoppekranene i hver leilighet. Borettslagets ansvar for kloakkavløp gjelder kun for hovedavløpet i hvert hus. Beboer er ansvarlig frem til hovedavløp. Med hovedavløp menes avløp som to eller flere leiligheter har felles.

## **Vinduer**

Vinduer er borettslagets ansvar (med unntak av tak- og kjellervinduer). Se mer om dette i punkt 5.3.

## **5.2 ANDELSEIERS ANSVAR OG ANSVARFORHOLD KNYTTET TIL ANDELEN.**

### **Innvendig vedlikehold**

Beboer skal holde leiligheten ved like og sørge for at alle tekniske installasjoner inne i leiligheten er forskriftsmessig utført.

### **Brannmur og pipe**

TKB har ansvaret for at pipeløp er forskriftsmessig i stand. Ved feil og skader i pipeløp, kan TKB betale kostnader ved reparasjon. TKB bekoster ikke reparasjoner, istandsettelse

### **Oppussing**

Andelseier står fritt til å pusse opp leiligheten etter eget ønske. Merk at alle større vedlikeholdsarbeider som medfører endring av planløsning skal søkes borettslagets styre før arbeidet settes i gang. Tegning av ny planløsning må vedlegges for godkjenning.

Inngrep i bærende konstruksjoner skal overlates til fagfolk og skal søkes kommunen. Ved større endringer bes det om grundig dokumentasjon for arkivering hos TKB.

Vær oppmerksom ved inngrep i leilighetsskiller som vegger og etasjeskiller, siden disse skal ivareta brann og lydkrav. Ved oppgradering er det ønskelig å tilnærme seg dagens krav.

Når det gjelder bruksendring av loft og kjeller må søknad med tegninger også innsendes Trondheim kommune.

# Trondhjems Kooperative Boligselskap BL

---

For søknadspliktige tiltak (søknader til kommunen) skal styret ha informasjon og kopi av saksgangen (igangsettelsestillatelse, når tiltaket er meldt igangsatt, ferdigattest). Andelseier står selv ansvarlig for tiltaket og for bruken av sin leilighet.

Beboer har ikke adgang til å endre på utvendige fasader, detaljering eller vindusformat/typer.

## Informasjonsplikt

Beboer skal informere styret eller tilsynsfører når det er behov for ytre vedlikehold eller når det oppstår skader som TKB har ansvar for å utbedre.

## Forsikring

Borettslaget dekker brann- og skadeforsikring, men beboer må selv ordne innboforsikring.

## Ytterdør

Se punkt 5.3 Ytterdører, vinduer og trapper.

## Elanlegg

Elektriske installasjoner må utføres av fagfolk iht forskriftene. Alle el-installasjoner fra og med elskap er beboers ansvar.

## Vann og avløp

Alle interne forgreninger bekostes av beboer. (Se punkt 5.1 Vann og avløp).

## Loftet

Loftsarealer kan benyttes til boligformål. Andelseier står selv ansvarlig for bruken og eventuelt søknadspliktig bruksendring. Innredning av loft til boligrom krever at dette gjøres iht. bygge- og brannforskrifter. Før bruksendring av loft må søknad med tegninger innsendes til kommunen. Styret skal ha informasjon om saksgangen (igangsettelsestillatelse, når tiltaket er meldt igangsatt, ferdigattest). Se pkt. 5.2 Oppussing.

Alle omkostninger ved ombygging/innredning av loft dekkes av andelseier.

Lydisolasjon: ( Se vedlagt tegning)

Det kreves i tillegg lydisolasjon til tiliggende leiligheter. Lydisolering i gulv/tak bør som et minimum utføres etter vedlagte tegning eller ved bruk av metoder som gir minst like god lydisolasjon. Det anbefales å la leira mellom loft og 2. etasje bli liggende ved oppussing, ettersom denne vil bidra godt til lydisolering med å gi dekket tyngde. Ved spørsmål ta kontakt med en fagmann.

I løpet av perioden 2009-2012 ble alle loftsvinduer på gavlvegg i TKB byttet ut med vinduer som er tillatt for rømning etter dagens krav. Dette ble utført av TKB.

## Brannstige

Når loftet benyttes til boligrom kreves det at brannstige er montert for å tilfredsstille brannforskriftene. Innkjøp og montering av brannstige bekostes av andelseier.

## Kjelleren

I kjelleren var det fra gammelt av separate boder, og felles vaske- og størrom. De fleste beboerne har i dag seksjonert kjelleren mellom andelene. Ved seksjonering kreves det at beboerne etablerer eget sluk, stoppekran og tappekran i sin seksjon/enhet. Videre kreves det at det elektriske opplegget er adskilt for enhetene. En deling av kjellerarealet forutsetter enighet mellom andelseierne og skal gjennomføres så likt som mulig. Kontakt gjerne styret når du er i planleggingsprosessen.

Omgjøring av kjellerareal til boligformål må først søkes Trondheim kommune med kopi til styret. Styret skal orienteres om saksgangen. Se pkt. 5.2 Oppussing.

Ved omgjøring av kjellerareal til boligformål, må vinduer tilfredsstillende de for den tiden gjeldende kravene til rømningsvei. Størrelse og utseende er fastsatt av TKB. Det skal settes inn vinduer med størrelse 110x90 cm (utvendig karmmå). Innkjøp og montering av nye kjellervinduer bekostes i sin helhet av andelseier. NB: Kjellervinduer skal ha en gjennomgående vertikal sprosse.

## Parabolantenner

Selskapsforsamlinga tillater ikke parabolantenner.

## Lydisolering

Ved endringer av gulv/tak/vegger inne i leiligheten pålegges andelseier å utføre endringene slik at det fører til en reduksjon av lydgjennomgang til naboer. Lydisolering i gulv/tak bør som et minimum utføres etter vedlagte tegning eller ved bruk av metoder som gir minst like god lydisolasjon. Ved endring av vegger mot tilstøtende leilighet skal det brukes brannsikkert isolasjonsmateriale samt to lag gips.

## 5.3 YTTERDØRER, VINDUER OG TRAPPER.

### Ytterdør (se vedlagte tegning)

Vedlikehold av dører utføres av beboer.

Borettslaget betaler maling/lakk. Se pkt. 5.5 for fargesetting og pkt. 5.6 for refusjon.

Ved ønske om å skifte ytterdør skal det alltid søkes styret først med begrunnelse om hvorfor døra ønskes skiftet ut.

Ved utskifting av ytterdør er andelseiere pålagt å skifte til den type dør som er beskrevet under.

Andelseier kan søke styret om 60% refusjon på innkjøpspris på dør og overvindu. Styrets prioriteringer og TKB's økonomiske situasjon avgjør om refusjon innvilges.

Beboer koster selv innsetting av ytterdør.

Ytterdør og vindu over ytterdør settes inn delt ved at vindu og dør settes inn med adskilte karmen. Farge på ytterdør fastsettes av beboerne for det enkelte hus, se pkt 5.4.

( se neste side...)

## Trondhjems Kooperative Boligselskap BL

Ytterdør	Tett dør (ikke med glass) med 3 speil som vist på bilde	100 x 200 cm
Vindu over ytterdør	Fast overlys med to vertikale gjennomgående sprosepinner	30 x 100 cm

### Vinduer

I perioden 2009-2012 ble alle gamle vinduer i TKB skiftet ut med nye. I tillegg fikk andelseiere som hadde skiftet sine vinduer i løpet av siste tiårsperiode tilbakebetalt egenandelen. TKB har fra 1. januar 2012 ansvar for alle vinduer i TKB med unntak av kjellervinduer og takvinduer.

Ved behov for skifte eller restaurering av vindu skal styret alltid kontaktes. Ved skade på vindu forvoldt av andelseier skal vindu erstattes av andelseier.

VINDU	TYPE VINDU	STØRRELSE
Loftsvindu	Nordan M10	90 x 90 cm
Kjellervindu	Alt I: 2+1 lag, kobla vindu, 2-rams m. gjennomgående sprosser. Evt. alternativ skal ha samme utseende.	98 x 45 cm
Kjellervindu	Alt II: ND92 m. vert.post Godkjent som rømningsvei i kjellerrom som er godkjent som beboelsesrom.	110 x 90 cm

**Det gis ikke refusjon ved bytte av kjellervindu etter at kjelleren er seksjonert.**

### 2. og 3. avdeling – vindusstørrelser:

VINDU	TYPE VINDU	STØRRELSE
Loftsvindu	Nordan M10	90 x 90 cm
Kjellervindu	Alt I: 2+1 lag, kobla vindu, 2-rams m. gjennomgående sprosser. Evt. alternativ skal ha samme utseende.	98 x 45 cm
Kjellervindu	Alt II: ND92 m. vert. Post. Godkjent som rømningsvei i kjellerrom som er godkjent som Beboelsesrom.	

**+/- inntil 2-3 cm. Kan godkjennes slik at standardiserte mål fra ulike leverandører kan benyttes.**

## Takvindu

Hver andel kan sette opp inntil to sett med takvinduer på samme side. Dette betyr at firemannsboligene kan ha inntil fire sett med takvinduer på hver side, og tomannsboligene to sett med takvinduer på hver side av taket. Dette tiltaket er søknadspliktig fasadeendring. Andelseiere må bli enig om plassering slik at vinduene blir symmetriske. Denne enigheten må komme frem i en søknad til kommunen.

Det skal til takvindu benyttes Velux GGL F06. Størrelse 66 x 118 cm. Det skal brukes to like vinduer som monteres inntil hverandre med EBY hjelpesperre, og dette utgjør et sett med vinduer. Det tillates takvinduer kun som vist på fasadetegning. (Vinduer fra andre leverandører skal ha tilsvarende utforming).

**Merk! Det gis ikke refusjon ved innkjøp av takvindu.**

- Firemannsboliger – plassering av takvinduer (se vedlagt tegning)

Alternativ 1.

Takvinduene er plassert rett over inngangsparti og rett over midtvindu i hver andel. To doble vindu.

Alternativ 2.

Takvinduene er plassert rett over midtvindu og rett over det ytterste vindu i hver andel. To doble vindu.

Alternativ 3.

Ett dobbeltvindu rett over midtvindu.

Alternativ 4.

Ett dobbeltvindu rett over yttervindu.

- Tomannsboliger – plassering av takvinduer (se vedlagt tegning)

Alternativ 1.

Ett dobbeltvindu midt mellom pipene.

Alternativ 2.

Ett dobbeltvindu midt mellom pipene og et under pipa til venstre.

Alternativ 3.

Ett dobbeltvindu midt mellom pipene og et under pipa til høyre.

## Trapp – ytre

Det er borettslagets ansvar å sikre sikker adkomst til leilighetene, men andelseier skal stå for vedlikehold. Er det ønsket av andelseier å endre på sin utvendige trapp til hoveddør gjelder følgende:

To modeller for yttertrapper er godkjent i TKB: Steintrapp og tretrapp. Andelseier skal alltid søke om oppsetting av nyt trapp, med nøye beskrivelse av trappetype og med godkjenning fra nabo i samme hus.

### Steintrapp (se vedlagt tegning)

Trappen støpes og belegges med skifer på hvert trinn samt på repos.

Smijernsrekkverk (Trondheimsrekkverk). Sittebenker i trykkimpregnert tre er valgfritt. Pris ca. 40.000,- eks. mva (pris fra 2005).

Steintrapp er utformet med utgangspunkt i de opprinnelige trappene. Det anbefales varmekabler.

### Tretrapp (se vedlagt tegning)

Trappen utføres i trykkimpregnert tre med vanger og åpne trinn. Rekkverk og vanger males. Sittebenker i trykkimpregnert tre er valgfritt. Fundamenteres på betongsøyler. Pris ca. 15.000,- eks. mva. (Pris fra 2012).

Ved valg av tretrapp er det viktig at trappas og husets utforming og detaljering passer sammen. To tretrapper kan om ønskelig bygges sammen ved hjelp av trelemmer.

## 5.4 UTEOMRÅDER.

### Hager

Til hver leilighet hører en del av hagen, dvs. andelseierne disponerer denne delen. Det er beboers ansvar å holde denne tilfredsstillende ved like.

Ved bruksendring, for eksempel til parkeringsplass, oppsetting av bod, platting, brolegging av store deler av hageflekken og lignende, må det alltid søkes styret om godkjenning. For avkjørsel og oppstilling av bod nærmere enn 4m til TKBs tomtegrense må det søkes kommunen. Med søknaden til styret skal naboer i samme hus og berørte nabohus ha gitt sitt skriftlige samtykke. Ved søknadspliktig tiltak ønsker styret å bli holdt informert om saksgangen (igangsettningstillatelse, når tiltaket er meldt igangsatt, ferdigattest).

Hagene kan ikke benyttes på en måte som hindrer øvrige beboeres mest hensiktsmessige adkomst til egen hovedinngang, postkasse, søppelkasse, gateløp, øvrige fellesarealer etc.

### Om platting og levegger

Plattinger som ligger tett ved eller inntil huset skal ligge på bakkenivå. Det er ikke lov å sette opp plattinger over bakkenivå ettersom dette regnes som fasadeendring.

Styret har fått inn søknader om levegger på gavlvegg. Dette gjelder spesielt i 3. avdeling der mange har sine utendørs sitteplasser på gavlvegg mot sør.

En slik levegg har som hovedoppgave å skape et naturlig skille mellom to separate sittegrupper.

Styrets anbefaling er at leveggen går 2,0m ut fra gavlvegg og har en makshøyde på 1,6m. Videre kan leveggen evt. forlenges på et lavere nivå med makshøyde 1,0m. Leveggen skal plasseres midt på gavlvegg og være demonterbar uten å berøre/skade husets ytterkledning. Leveggen skal være stødig og solid. Farge kan gjerne være en kontrastfarge til huset.

Det bemerkes at fri ferdsel rundt husene i TKB **ikke** skal forhindres i forbindelse med montering av levegg.

Ved oppsetting av skillevegg/levegg på hageflekk skal det alltid søkes styret først om godkjenning, med tegning og beskrivelse av skillevegg/levegg, samt fargevalg. Det skal alltid være enighet mellom andeler før søknad sendes til styret.

### **Parkeringsplasser**

Andelseiere som ikke allerede har opparbeidet godkjent parkeringsplass kan søke styret om å få parkere én-1-bil på sin parsell, altså den del av hage andelseier disponerer. Med parsell menes den del av fellesområdet, altså "hagen" som er forbundet med huset, og ikke parsellene som er stykket ut i midtpartiet i 2. avdeling. Styret skal alltid gi skriftlig godkjenning før igangsettelse.

Flere andelseiere kan samarbeide om å lage felles parkeringsplass på en av parsellene. Grensene mellom andelseieres parseller må i tilfelle flyttes slik at den andelseieren som avsetter plass til parkeringsplass får tilsvarende større plass til hage. Hver andelseier kan fortsatt bare parkere én bil på TKBs områder. Det må spesifiseres i søknaden hvordan man ønsker å dele inn i parseller og hvilke andelseiere som disponerer hvilken parkeringsplass.

Mange andelseiere i TKB har mulighet til å opparbeide parkeringsplass på sin parsell uten at det krever for store inngrep. Andre andelseiere har pga beliggenhet større vanskeligheter med å opparbeide p-plass (som skrånende terreng, trær, liten plass, innkjørsel fra gate). I tilfeller der det ikke lar seg gjøre å opparbeide p-plass må andelseier benytte soneparkering.

Andelseier er selv ansvarlig for alle utgifter knyttet til å opparbeide sin p-plass. Andelseier er ansvarlig for alle utgifter knyttet til vedlikehold av sin p-plass. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og ettersyn av inngrep som følge av opparbeidelse av sin p-plass (støttemur etc). Dette ansvaret følger andelen ved skifte av andelseier.

Berørte naboer skal gi skriftlig samtykke til opparbeidelse av p-plassen. Samtykke skal sendes styret sammen med søknaden.

Dersom opparbeidelsen av p-plass krever godkjenning fra Trondheim kommune, er andelseier selv ansvarlig for å søke om dette og framvise dette til styret som tillegg til



søknaden. Dette gjelder for eksempel hvis det må gjøres endringer på kommunens fortau etc.

## **P-plassen skal oppfylle følgende krav:**

Den skal ikke plasseres under vinduer til naboileilighet.

Den skal kun romme én bil pr. andel.

Hvis utarbeiding krever inngrep på parsellen (for eksempel fjerne hekk eller trær, grave seg inn i skrånende terreng) skal dette spesifiseres i søknaden til styret.

P-plass skal legges så skånsomt i terrenget som mulig.

## **Internveger**

Brøyting og strøing av veiene besørges av borettslaget.

Lettere vedlikehold står beboerne i hver avdeling for. Tyngre vedlikehold/drenering bekostes av borettslaget. Borettslaget kjøper inn strøsand og beboerne sørger for nødvendig strøing av gangveger og gårdsplasser.

## **Fellesområder**

Fellesområder vedlikeholdes av beboerne som søker til området. Arbeidet organiseres av tilsynsførerne gjennom fellesdugnad. Forslag til nye tiltak på fellesområde skal tas opp på allmannamøte i avdelingen. Deretter skal det søkes styret om godkjenning før gjennomføring settes i gang.

## **Trær i TKB**

I utgangspunktet har TKB vedtatt at vi ønsker å bevare trærne i TKB. Friuske trær skal ikke felles. Allergi er i utgangspunktet ikke god nok grunn for å felle et frisk tre. Tre og hageplan vedtatt på selskapsforsamling oktober 2011 er veiledende for styrets arbeid og vedtak.

Felling av trær på borettslagets område skal ikke foretas uten søknad og skriftlig samtykke fra styret.

Ved planting av nye trær skal det alltid søkes styret. Nyplanting av trær bør så langt som mulig følge treplanen som TKB har vedtatt.

## **Fortau**

Beboerne koster og holder fortau og rennestein mot offentlig veg ren. Beboerne sørger også for snørydding og sandstrøing av fortau der ikke kommunen kommer til.

**Beplantning og skråninger mot fortau holdes nede slik at dette ikke er til hinder for sikt for trafikanter, og ser ordentlig ut.**

## **Uteboder**

Ved oppsetting av utebod skal det alltid sendes søknad med mål, tegning av boden, fargevalg og plassering av ønsket bod. Det er ikke lengre faste retningslinjer for utseende eller farge på boden. Berørte andelseiere skal varsles og godkjenne oppsett

av bod skriftlig som vedlegg til søknaden. Dette kan både være andelseiere i huset og nabohus. Uteboder må godkjennes av styret, og bekostes i sin helhet av beboeren. Det er fastsatt maksimal størrelse på boder med lengde 2,5m, bredde 2m og høyde 2,5m (utvendig mål). Se også pkt. 5.4 Hager.

**Gjerder** (se vedlagt tegning)

TKB har vedtatt egne retningslinjer for oppsetting av gjerder. Andelseier bekoster oppsetting og vedlikehold av gjerde og det skal alltid søkes styret før oppsetting. Berørte naboer må gi sitt samtykke. Gjerder er ment som underordnede elementer i forhold til hekker som gir hagebyen preget sitt.

## 5.5 FARGESETTING AV YTTERPANEL, VINDUER, STAFFASJE OG DØRER.

Fargesetting av husene i \*TKB ble vedtatt på ekstraordinær selskapsforsamling 17.09.1999. Siden dette har det blitt foretatt enkelte justeringer av fargene. Farger på hus i TKB, malt med Beckers Villamaling:

Rødt hus:	025 Rørosrød
Gult hus:	810 Herregårdsgul
Oker hus:	152 Staverngul
Sandfarget hus:	206 Nevada
Lysgrå hus:	4065 Orustgrønn (Beckers)

Staffasje:	1502-Y Grå
Vindu:	0502-Y Eggehvit

1) Vindu, vindusomramming og vindskier blir fargelagt i to farger med unntak av de lyse husene som får vindu og vindusskier i en lys farge for å skape kontrast.

2) Kjellervinduer males i samme farge som mur, eventuelt vite.

3) Dører i tomannsboliger skal ha samme farge.

Dører i firemannsboliger skal ha samme farge på samme husside.

Beboerne i de enkelte hus står fritt til å velge fargen selv.

## 6.5 REFUSJON.

TKB kan gi 60% refusjon på innkjøpspris på ny ytterdør. NB: Refusjonen er behovsprøvd, dvs at det gis refusjon dersom døra er i slik forfatning at de må skiftes. Styret må alltid godkjenne søknad før refusjon gis. Eventuell refusjoin er avhengig av TKBs økonomi.

Det gis ikke refusjon på kjellervinduer etter at kjellere er seksjonert. Det gis ikke refusjon for skifte av takvinduer. Det gis ikke refusjon for skifte av yttertrapp.

Maling:

Maling til ytre vedlikehold av vinduer, inngangsdør, trapper og gjerder refunderes av TKB på framlagt kvittering til styret. Maling av bod bekostes av andelseieren.