

HUSORDENSREGLER

for

PYNTEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen
17. april 1964
med senere endringer,
på ordinær generalforsamling 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012,
sist endret på ordinær generalforsamling 25. april 2018.

PYNTEN BORETTSLAG er et andelslag hvor boretthaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene. Boretthaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også boretthaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte boretthavere, har en i denne 'husorden' gitt enkle regler, som det er i hver enkelt boretthavers interesse å overholde. Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

Ønsker du vedtektene i papirutgave, kan du hente de på styrekontoret i åpningstiden.

Alminnelige bestemmelser

- Beboere som har biloppstillingsplass/garasje skal parkere på disse plassene. Kjøretøyene skal være registrert. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakt for biloppstillingsplass/garasje. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger.
- Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen syd for Granittveien.
- All skyting med sprettert, pil og bue samt all slags skytevåpen er strengt forbudt.
- Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler eller andre dyr slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker, barnevogner eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner og rullatorer kan likevel plasseres dersom det gir god passasje. All lek i

trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller.

- Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- Utgangsdører, kjeller- og loftsdoorer skal alltid være låst.
- Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.
- Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- Grilling med elektrisk grill er tillatt på veranda.
- Markiser, vindskjermer eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret, eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner.
- E-post styret: pynten@styrerrommet.net
- E-post vaktmester: vaktmester@pynten.no
- Ved skifte av slukpotter, legging av membran, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Ved skifte av slukpotte skal styret kontaktes på forhånd.
- Ved bytte/salg av leiligheten skal det utføres tilstandsrapport for våtrom, dvs rom der vann er tilført. I de tilfeller det ikke er lagt ved slik rapport, eller er utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene.
- Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp og rester etter trevirke etc i kjeller/loft eller kjellerrom/loftsrom/ganger. Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning!
- Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjenning, og dokumentasjon fra fagkyndig fremlegges.

Bestemmelser om ro i leiligheten

- Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på lørdager og dager før helligdager.
- Sang, høylydt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager, og ikke på søn- og helligdager.
- Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.
- Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene eller annet sted på lagets eiendom.
- Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:

Hverdager mellom kl. 08.00-21.00

Lørdager mellom kl. 10.00-18.00

Søn- og helligdager ikke tillatt

Renhold og søppel

- Søppel må pakkes godt inn. Større ting som pappesker/papir eller annet papiravfall legges i de blå containerne ved Mellombølgen 60.
- Det må ikke kastes juletrær utenfor plenene og lignende.
- Trappevask og rengjøring av fellesarealer settes bort til rengjøringsfirma.
- Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom borettsøverne i oppgangen.
- Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggedyr eller annet utøy, må dette straks meldes skriftlig til styret. Eventuell utrydding av skadedyr belastes den ansvarlige.

Overlating av bruk

- Bruksoverlating må godkjennes av styret.
- Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
- Borettsøverer har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som bruker påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Bruk av vaskeriet

- Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)

Lørdager fra kl. 08.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)

Søn- og helligdager stengt.

- Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
- Maskiner, tørkeskap og tørketrommel er merket med nr. 1 og 2, og tilhører den siden du vasker på. Dette gjelder ikke høyblokka.
- Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid, vil bli fjernet.
- Vasketiden må passes - hvis ikke, må låsen fjernes.
- Vennligst tørk av vaskemaskiner og fjern lo i tørketromler.
- På grunn av barns sikkerhet bør ikke barn være med i vaskeriet. I tilfelle tas disse med på eget ansvar.
- Det er ikke tillatt å ta med DYR i vaskeriet.

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

Disse reglene stadfester hva som er Pynten Borettslags og andelshaverens ansvar når det gjelder vedlikehold og forsikring av bygninger og leiligheter, samt deres utstyr og inventar.

Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
- Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

- Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom i loft og kjeller, piper og luftkanaler, vannanlegget fram til avgrensning fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantennanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, porttelefonanlegget fram til telefonapparatet i leiligheten, vaskeriene og maskiner og utstyr i disse, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Borettslagets forsikringsansvar

- Borettslagets forsikring dekker skader på bygningene. Den dekker vannskader på fast inventar i leilighetene som skyldes plutselig brudd i vannledning eller varmtvannsbereder. Med fast inventar menes gulv, tak, vegger, kjøkkenbenker og skap, dører og annet fast montert inventar. Den dekker ikke skade på møbler og løsøre. Den dekker heller ikke skade som skyldes dårlig vedlikehold, f.eks. skader etter langvarig lekkasje. Forsikringen dekker elektrisk fellesopplegg fram til leilighetens hovedbryter, samt maskiner og utstyr i vaskeriene, dog ikke beboernes vasketøy.

Andelshaverens forsikringsansvar

- Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring).
- Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

Fortolkning

- Forsikringspolicene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

- Reparasjon av skader i maling og murverk i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra utenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk, feilaktig lagt, eller dårlig vedlikeholdt badegulvbelegg, eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Det henvises forøvrig til borettslagets vedtekter, §5-3.

Bad

Eiers ansvar

- Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj.

Diverse

- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.
- Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.
- Ved skade i leiligheten – ta kontakt med styret eller direkte med Gjensidige Forsikring på tlf. 03100. Egenandel ved skader skal betales av andelseieren, for tiden kr 10.000,-. Se også under punktet som omhandler vedlikeholdsplikt.
- Vi henstiller til beboerne om å følge med på borettslagets hjemmeside: www.pynten.no.
- Klager skal sendes skriftlig til styret.
- Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp skal være etter borettslagets norm. Disse kan bestilles på hjemmesiden vår eller hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet.

- Nye andelseiere får skiltene gratis.
- Klistrelapper på ringeklokkeskilt og postkasser er IKKE TILLATT og vil bli fjernet.
- Nøkler til utgangsdør kan kjøpes på styrerommet tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30.
- Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Disse reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygiene i hjemmene.

Dyreholdsregler

- Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Dette kan gjøres ved å møte opp hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet, eller ved å sende en mail til pynten@styrerommet.net
- Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn en hund av gangen.
- Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendommen.
- Det er ikke tillatt å holde kamphunder.
- Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune.
- (Politivedtektene samt viltlov).
- Ved berettigede klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
- Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomité.
- Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer/e må respekteres av søker av dyrehold.

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

- Ledig leilighet tildeles den søker som har best ansiennitet i borettslaget.
 - Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.
-