

HUSORDENSREGLER

for

PYNTEN BORETTSLAG

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

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. Vedtektene kan hentes hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet i Mellombølgen 50 eller leses på borettslagets hjemmeside www.pynten.no.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv e.l., 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.

Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjenning, og dokumentasjon fra fagkyndig må fremlegges.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. 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.
2. Fotballsparking og annen ballspport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen syd for Granittveien.
3. All skyting med sprettert, pil og bue samt all slags skytevåpen er strengt forbudt.
4. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
5. 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.
6. Entrédører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
7. Utgangsdører, kjeller- og loftsdoorer skal alltid være låst.
8. 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.
9. Det er ikke tillat å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
10. Grilling med elektrisk grill er tillatt på veranda.
11. Markiser, vindskjermer eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret, eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
12. Det tillates ikke private, utvendige radio-, TV- eller parabolantenner.
13. Vaktmester og styret treffes på telefon 21 90 49 60.
Telefaks til styret: 21 90 49 63.
e-post styret: post@pynten.no
e-post vaktmester: vaktmester@pynten.no
14. Ved skifte av slukpotter, legging av membran, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Ved skifte av slukpotte skal styret kontaktes på forhånd. Borettslaget dekker inntil kr 5.000,- ved legging av membran i henhold til våtromsnormen ved fremvisning av original faktura. Ved skifte av

varmtvannsbereder, vil borettslaget bekoste vannstopper. Kontakt styret for dette.

15. 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.
16. Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.
17. 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.
18. Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjenning, og dokumentasjon fra fagkyndig må fremlegges.

BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETEN

1. 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.
2. Sang, høyløyd tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager og ikke på søn- og helligdager.
3. 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.
4. Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene, eller annet sted på lagets eiendom.
5. 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

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

BRUKSOVERLATING

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

BRUK AV VASKERIET

1. Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:
Hverdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)
Lørdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)
Søn- og helligdager stengt.

Vasketider : fra kl 08.00 - 11.00 (tørketid til kl. 12.00)
 fra kl 11.00 - 14.00 (tørketid til kl. 15.00)
 fra kl 14.00 - 17.00 (tørketid til kl. 18.00)
 fra kl 17.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00 – ikke lørdager)
 fra kl 20.00 - 22.00 (ingen tørketid)
2. Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
3. 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.
4. 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.

DIVERSE

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.
2. Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.
3. Ved skade i leiligheten - ta kontakt på telefon 21 90 49 60. Egenandel ved skader skal betales av andelseieren, for tiden kr 10.000,-. Se også under punktet som omhandler vedlikeholdsplikt.
4. Salg av vaskekort til vaskeriet - tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet i Mellombølgen 50.
5. Vi henstiller til beboerne om å følge med på borettslagets INFO-kanal og hjemmeside; www.pynten.no.
6. Klager skal sendes skriftlig til styret.
7. Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp skal være etter borettslagets norm. Disse kan bestilles tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet, Mellombølgen 50.

Nye andelseier får skiltene gratis.

Klistrelapper på ringeklokkeskilt og postkasser er ikke tillatt og vil bli fjernet.

8. Nøkler til utgangsdør kan kjøpes på styrerommet tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30.
9. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Disse reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

DYREHOLDSREGLER

- a. Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.
- b. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
- c. Det er ikke tillatt å holde mer enn en hund av gangen.
- d. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendommen.
- e. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.
- f. Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune. (Politivedtektene samt viltlov).
- g. Ved berettigede klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
- h. Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling.
- i. Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboere 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.

Vedlegg tatt inn av styret:

PYNTEN BRL. REHAB. RØR OG VÅTROM 2012-14.

UTV. LUFTEVENTILER OG LUFTESPALTER I DØR.

I forbindelse med prosjektet rehab. rør og våtrom i Pynten brl. har man samtidig besluttet å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet.

Dvs. at man har planer om å åpne alle opprinnelige tilluftsluker i leiligheten (i yttervegg). Disse ble i forbindelse med fasaderehabilitering på 1990 tallet tettet fra utsiden. I de fleste leiligheter medfører det at man skal åpne originale ventilåpninger i yttervegg på soverommene og i stue (ventilluker til opprinnelig spisskammer vil ikke bli åpnet, 2 stk. ventiler på yttervegg i kjøkken).

I tillegg vil man i prosjektet sørge for luftespalter under dør til soverom og stue, dette for at luft fra tilluftsventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken.

I forbindelse med prosjektet har man sett at det er flere beboere som ikke ønsker at enkelte tilluftsventiler åpnes, og det er enkelte som heller ikke ønsker at det lages luftespalter i dørene. Dette med bakgrunn i f.eks skap og lignende som står foran nevnte ventilåpning. Pynten brl. vil ikke påtvinge noen beboere løsninger rundt ventilasjon, som de ikke selv ønsker. Men det er viktig for Pynten brl. å gjøre den enkelte eier/beboer oppmerksom på hva konsekvensene er ved og ikke utføre denne delen av prosjektet.

Ventilasjonssystemet hos Pynten brl. er et system som kalles naturlig oppdriftsventilasjon, det baserer seg på de termiske kreftene (varmt luft som stiger, og samtidig skaper et sug i avtrekkskanalene). Hvis man tetter avtrekkslukene på bad og kjøkken eller hvis man ikke sliper luft inn i leiligheten gjennom tilluftsventilene på soverom eller stue, så vil ikke systemet fungere. Det samme gjelder ved tette dører mellom tillufts- og avtrekksventil.

Mange beboere kompenserer stengte tilluftsventiler ved å åpne vinduer eller verandadør, dette fungerer i utgangspunktet godt, så lenge de står åpne. Det er derimot viktig å huske på at både tilluftsventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og bygningsloven (dette gjelder også Plan- og bygningsloven fra 1960, da Pynten brl. ble bygd). Dvs. at ved et salg av leiligheten, kan selger bli møtt med krav i ettertid om åpning av ventiler, da dette er lovpålagt.

Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som f.eks luftsveiplager som Asma.

Pynten brl. har derimot bestemt at de ikke vil påtvinge noen beboere denne løsningen, men de setter som krav at selve ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres, dette for at fasadene skal bli like i hele borettslaget fra utsiden.

Videre kreves det at de beboere som ikke ønsker at opprinnelig ventilasjonsluker åpnes, skriver under på at de har forstått konsekvensen av dette og at det strider med forskriftskrav i Plan- og bygningsloven.

Det vil da være den enkelte beboeres ansvar og kostnad å åpne eventuelt stengte/ gjenmurede ventilåpninger i sin leilighet i ettertid.

Med vennlig hilsen

Styret i Pynten Brl.

Undertegnede har forstått ovenstående tekst vedr. ventilasjon og mulige konsekvenser pga. manglende åpning av opprinnelige ventilasjonsluker i sin leilighet. Undertegnede er inneforstått med at dette skriv vil legges inn i megleropplysninger til Pynten brl., slik at opplysningen vedr. ventilasjon vil bli videreformidlet til eventuelle fremtidige kjøpere av leiligheten.

Navn..... Adr.
..... Seksjons nr.

Undertegnet skriv kan returneres til styrets postkasse i Mellombølgen 50.