

HUSORDENSREGLER

FOR

PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

Revidert mars 2019.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal –og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget Grunnprinsippene er at andelseier forholder seg til omgivelsene på samme måte som en selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor en selv. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser. Styret har derfor vedtatt følgende-husordensregler.

§ 1 NATTERO

Etter kl. 22.30 skal det i den utstrekning det er mulig være ro på eiendommen og i leilighetene. Skal en ha fest, bør en si fra til naboene på forhånd.

§ 2 BORING OG BANKING

Boring og banking bør skje i tidsrommet kl.08.00-20.00 på hverdager. Det er også ønskelig at nærmeste naboer varsles på forhånd dersom en skal utføre arbeid som går over tid.

§ 3 LÅSING

Gatedør og kjellerdør i blokkene skal alltid være låst.

§ 4 PRIVAT RENHOLD

Banking og risting av tepper, matter, løpere og lignende foretar en ikke fra vindu eller balkong, men finner et passende sted utenfor huset.

§ 5 FELLES RENHOLD

Vask av trapper og fellesarealer samt kosting, snømåking og ytre renhold til felles fortau, gangvei, vei utføres av andelseiere etter turnusliste. I blokkene sørger andelshaverne for renhold i trappegang og fellesareal på loft og i kjeller, på omgang etter liste

§ 6 FELLESROM

Fellesganger er rømningsvei ved brann og skal være fri for gjenstander. Tørkeloft skal ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander.

§ 7 BOSS

Alt boss og avfall skal legges i bosscontainer. Bosstømming er for tiden hver mandag. Papir, aviser og lignende skal i egen container. Returplast settes ut dagen før henting. Papir og retur-plast hentes samme dag, hver 4.uke

§ 8 RØYKVARSLER/ BRANNSLOKNINGSAPPARAT. Andelseier har selv ansvar for at røykvarsler er forsvarlig opphengt, og for å skifte batteri ved behov. Sjekk av røykvarslere i fellesareal i blokkene blir utført av Styret / Vaktmester. Brannslukningsapparat er utlevert til alle leiligheter. Andelseier er selv ansvarlig for at brannslukningsapparat er plassert på tilgjengelig sted. Våre brannslukkere er pulverapparater og foreta egenkontroll normalt hver 4. mnd. Styret står for felles kontroll /utskifting brannslukkere normalt hvert 5./10.år.

§ 9 VASKEMASKINER

Dersom oppvask- og vaskemaskiner er plassert i rom uten sluk, må maskinen ha aqua-stopp.

§ 10 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad, innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer. Videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, elektriske panelovner, komfyrer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør inkludert-sikringskap og sikringer, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterner, badekar. Likeledes har andelshaver-ansvar for oppstikking av tette innvendige kloakkledninger til hoved soilrør, vannledninger frem til hoved-stoppekran /trykkreduksjonsventil for leiligheten. Andelseier skal vedlikeholde privat installerte varmpumper m/ledningsnett og innretninger som han selv har satt opp. Plassering av ute-enhet for varmpumpe skal søkes om til Styret.

Renhold av kjeller, trapper og balkonger, rensing av sluk etc. er andelseiers ansvar å holde rene. Mangelfullt renhold som fører til skader kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

Leiligheter med felles uteareal har felles ansvar for vedlikehold.

Alle har plikt til å vedlikeholde hagene.

§ 11 SKADER/ MANGLER

Alle henvendelser vedrørende skader, mangler og lignende i leiligheten og fellesrom samt det man registrerer av evt. skader utvendig på bygning el fellesareal meldes til styret.

§ 12 FREMLEIE

Kort eller langtidsfremleie må søkes styret for skriftlig samtykke.
(Fremleiekontrakter fåes hos OBOS.)

§ 13 FORANDRINGER

Dersom andelseier ønsker å foreta forandringer med boligen, dens utstyr eller innredning, spesielt bærende konstruksjoner må en ha skriftlig samtykke fra styret.

De samme reglene gjelder utenom hus i hagene.

F.eks. Installasjon som boder, balkonger, terrasser, plattinger, trapper og murer.

§ 14 FRAFLYTTING

Vedrørende blokkene skal egne boder, samt private gjenstander i felles boder tilhørende andelene fjernes ved fraflytting av andelen.

Parkeringskort skal leveres til ny andelseier.

§ 15 HUSDYRHOLD

Har andelseier husdyr, må en rette seg etter praktiske regler som gjelder for husdyrhold, slik at disse ikke er til sjenanse for naboene.

§ 16 PARKERING

Parkeringsplasser er merket med parkeringsskilt. Det er avsatt plasser for parkering langs veien i Pinnelien, parkeringsplasser i Øvre Pinnelien v/ Lekeplassen og på Oppeplassen. For bedret fremkommelighet, sikre trygge trafikkforhold for myke trafikanter.

Andelseier som har bil, kan ta kontakt med styret å få parkeringskort.

Merk kun parkering for 1. bil pr. husstand.

Gjester må parkere på offentlig vei.

Styret kan forandre husordensreglene ved behov-og de vil da varsle andelseierne om endringer.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten.

Det vises for øvrig til Vedtektene

VEILEDER FOR TILTAK OG VEDLIKEHOLD

FOR

PINNELIEN HAGEBY

Denne veilederen spesifiserer reglene for vedlikeholdsplikt og tiltak på egen andel i Pinnelien Hageby, og utfyller burettslagslova §5-12(2), Pinnelien Hagebys vedtekter §5-2(3) og Pinnelien Hagebys Husordensregler.

§ 1 GENERELL VEDLIKEHOLDSPLIKT

§1-1 ANDELEIERS PLIKTER

Andelseier skal på egen kostnad, innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold i henhold til §1-2 og 1-3.

§1-2 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Til indre vedlikehold regnes all overflatefornyelse - påføring, gipsing, fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer. Videre omfattes all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, elektriske panelovner, komfyrer, dører, ruter, vinduer, elektriske ledninger med tilbehør, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterner samt badekar.

Likeledes har andelshaver ansvar for innvendige vannledninger fra hovedstoppekran/trykkreduksjonsventil og inn i enheten, samt oppstikking av tette innvendige kloakkledninger til hovedsoilrør.

Husk at vi bor i eldre, lite isolerte hus, og at vi må være ekstra observante på inneklime nå når det går mot kaldere tider. Pass på at alle oppholdsrom er oppvarmede og godt ventilerte. Luft godt regelmessig, og bruk gjerne avtrekksvifter for å få ut fuktig luft. Husk at senger, skap, kommoder o.l. ikke bør stå tett inntil yttervegg. Vær obs på å tørke av kondens på vinduer og karmen, slik at det ikke kommer svartesopp.

§1-3 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Renhold av kjellertrapp, balkonger og rensing av sluk i kjellerhalser og balkonger er andelseiers ansvar. Mangelfullt renhold som fører til skader kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig.

Alle har plikt til å vedlikeholde hagene, ref. kap. §5. Leiligheter med felles uteareal har felles ansvar for vedlikehold.

Andelseier skal vedlikeholde privat installerte varmepumper m/ledningsnett og innretninger som han selv har satt opp. Plassering av uteenhet for varmepumpe skal søkes om til styret.

§ 2 INNVENDIG OPPUSSING

§2-1 ANDELSEIERS ANSVAR

Riving eller endring av bærende konstruksjon i boligen er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, og det må søkes til kommunen av et foretak med ansvarsrett, i tillegg til at det må innhentes samtykke fra styret.

Dersom andelseier ønsker å endre planløsningen, må en søke om skriftlig godkjenning fra styret. Det må også søkes om endringer som påvirker konstruksjonens bæring og egenvekt, for eksempel avretting og påstøp, samt ved endring av innvendig vann- og avløp, som flytting av kjøkken, bad eller våtrom.

Endringer på våtrom og i rørføringer må utføres av godkjent våtromsinstallatør. Elektriske arbeider må utføres med samsvarserklæring. Styret skal oversendes kopi av samsvarserklæring for våtrom og for større elektriske arbeider.

Isolasjon og påføring, spesielt mot yttervegg, må utføres i henhold til byggdetaljblader. Overflateendringer som listing, tapetsering, legging av (lett)gulv o.l., trenger ikke omsøkes.

Alle støyende arbeider skal utføres i tidsrommet kl. 8-20 i ukedagene eller lørdager kl. 10-18. Naboer skal varsles på forhånd ved støyende aktiviteter.

§ 3 VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG DØRER

§3-1 ANDELSEIERS ANSVAR

Som utgangspunkt har andelseier selv ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører, ref. brl. §5-12(2) og Pinnelien Hagebys vedtekter §5-2(3). Dette innebærer at andelshaverne selv har ansvaret for vedlikehold av innvendige karmen, sprosset og lister.

§3-2 VEDLIKEHOLD AV VINDUER

Det anbefales at vinduskarmene males utvendig minst hvert femte år, og oftere for spesielt værutsatte vinduer. Det samme gjelder ytterdører utvendig. Vinduer i etasjer høyere enn første etasje males fra innsiden av HMS-hensyn.

Borettslaget skaffer nødvendig maling, grunning og utstyr. Utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører kan føres som dugnadstimer etter avtale.

Andelseierne selv har ansvar for at ikke innvendig kondens, regnvann eller liknende skader karmen, og de selv må sørge for tilstrekkelig renhold, varme og ventilasjon/lufting for å forhindre innvendig fukt og mugg.

Borettslaget koordinerer og utfører utskifting av tetningslister.

§ 4 UTSKIFTING AV VINDUER OG DØRER

§4-1 BORETTSLAGETS ANSVAR

Som hovedregel har borettslaget ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører ved behov. Pinnelien Hagebys ansvar begrenser seg til vinduer i kjelleretasje, hovedetasje(ne) og små, originale takvinduer, samt inngangsdør og kjellerdør.

For loftsvinduer som er byttet ut med større vinduer, samt etterinstallerte takvinduer, har andelseier selv ansvaret for vedlikehold, skader og eventuell utskifting.

§4-2 UTSKIFTING AV VINDUER OG DØRER

Ved behov for utskifting av vinduer eller ytterdører, dekker borettslaget hele utgiften.

Tilstandsvurderinger koordineres av styret, eventuelt på andelseiers forespørsel. Vurderingen av behovet for utskifting blir gjort av styret i samarbeid med vaktmester og evt. vindusleverandør.

Dersom andelseier selv ønsker å bytte ut eksisterende vinduer i forbindelse med oppussing e.l uten at tilstandsvurderingen tilsier at dette er nødvendig, tilbyr styret å dekke 20% av kostnaden for nye vinduer. Dette må forhåndsgodkjennes av styret etter søknad. Selve installasjonen må utføres i henhold til borettslagets spesifikasjoner for utforming og montering.

Endringer og installasjoner i vinduer og dører er beboers eget ansvar, og hulltaking, katteluker etc. må tilbakeføres ved utflytting.

§ 5 UTOMHUS

§5-1 ANDELSEIERS ANSVAR

De andelseiere som har hage, plikter å holde denne opparbeidet, beplantet og i pen stand. Andelseiere plikter videre å holde gjerde, vegger, murer og tak fri for begroing og trær. Hekker og tær skal ikke vokse inn på fellesarealer. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet. Arbeid i egen hage gjøres på egen tid.

§5-2 UTVENDIGE TILTAK

Andelseier som vil gjøre utvendige tiltak, må søke styret om tillatelse. Dette gjelder for eksempel bygging av levegger, drenering, bygging av bod og endring av terreng. Det tillates ikke terrengendringer høyere eller lavere enn 50 cm uten styrets tillatelse. Plattinger på flatt terreng skal ligge i terrenghøyde.

Boder og levegger må utformes og plasseres i henhold til borettslagets retningslinjer.

Det må tas spesielt hensyn til overvannshåndtering ved endring av utvendige overflater, og det er ikke tillatt å lukke større, åpne flater med asfalt eller støpte heller. Overflater skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann, og det anbefales å i størst mulig grad å bruke gress og beplantning. Endring av utvendige overflater skal søkes styret.

For øvrig refereres det til Pinnelien Hagebys utomhusplan.

REVISJONSHISTORIKK:

2020-12-14: Revisjon 00: Vedtatt av styret i Pinnelien Hageby.