

## **REGLER FOR RO OG ORDEN I USTMYRA BORETTSLAG**

**Vedtatt på generalforsamling 02.05.2018.**

### **1. VELKOMMEN!**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

### **2. PLIKTER - MISLIGHOLD**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Ustmyra Borettslag, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Ustmyra Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

### **3. ANSVAR - OMFANG**

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen borettslag har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

### **4. FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

### **5. PARKERING OG TRAFIKK**

Parkering utenfor merkede/skiltede plasser er forbudt. Beboere som er tildelt parkeringsplass i garasje skal benytte disse. Alle kjøretøy som skal benytte borettslagets parkeringsplasser må registreres. Informasjon om registrering finnes i vedlegg til husordensreglene.

Avskiltede kjøretøy vil bli borttauert.

Kjøring på gårdsplasser og gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Slik trafikk skal fortrinnsvis ikke foregå etter kl. 22:00. Respekter skiltingen i området og hold gangfart. Tomgangskjøring på parkeringsplass og i boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å vaske og reparere biler i garasjer, på betongdekkene eller på gang- og sykkelveier.

## **6. REGLER FOR HUSDYRHOLD**

Det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Det kan gis dispensasjon fra dette ved søknad til styret. Alle som har dyr plikter å registrere dyreholdet hos borettslaget. Søknad om dispensasjon av dyrehold og registrering rettes til styret.

Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene der det fremgår at de er orientert om dyreholdet. Dette for at de som måtte ha saklige innvendinger blir gitt anledning til å dokumentere dette før dispensasjon blir gitt. Det henvises til eget søknads- og registreringsskjema.

Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noe måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Avfall fra husdyr skal ikke kastes i restavfall. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensregler på vanlig måte.

Beboere som har pelsdyr har ikke anledning til å bruke felles vaskeri og tørkerom.

## **7. GJERDER**

Dersom det settes opp private gjerder, skal disse utføres i stil med siste rehabilitering av borettslaget, og være godkjent av styret.

Gjerder må ikke settes for nære gangveiene.

Borettslaget har ikke ansvaret for ødeleggelser av gjerder som borettslagerne har satt opp på eget initiativ eller i strid med det som er sagt ovenfor.

## **8. GRILLING**

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser pga brannfare, og sjenanse for naboer. Kull- og gassgrill kan benyttes på bakkeplan der det ikke er overbygg.

## **9. RENHOLD AV FELLESAREALER**

Ustmyra har engasjert et eget vaskebyrå for vask av trapper, korridorer og fellesareal.

## **10. VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREAL**

Borettslagerne er ansvarlige for at de ytre fellesarealene holdes vedlike. Betongdekker skal spyles.

Borettslagerne skal være med på felles dugnad i størst mulig utstrekning.

Ved manglende oppslutning på organiserte dugnader, kan styret gi bestemmelser om innbetaling til dugnadskasse e.l., eller andre tiltak.

## **11. KILDESORTERING - AVFALL**

Hver andelsbolig har sitt eget nedkast både for rest-/plastavfall. Containere for papp og papir er satt opp ytterst i hver gatestreng. Liste for når spesialavfall skal hentes blir satt opp i hver oppgang. Tekstiler, sko, glass og metall skal leveres på miljøstasjonen nede ved Prix butikken. Medisiner og sprøyter skal leveres til apotek.

## **12. MATING AV FUGLER**

Vær oppmerksom på at mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Alle måsereir vil bli tatt ned av vaktmester. Gi SKU beskjed om hvor de lager reir. Reir uten egg kan taes ned.

### **13. RO OG ORDEN**

**13.1 Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.**

**13.2 Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f. eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 20:00 og 07:00 på hverdager.**

**13.3 Dørene til kjeller og til fellesrom skal alltid være låst. Ustmyra Borettslag har porttelefon med callinganlegg.**

**13.4 Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.**

**13.5 Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Sykkelbod i første etasje i fellesoppganger disponeres kun av beboere i oppgangen. Oppmerket område i kjeller kan benyttes til sykkelparkering av alle beboere i tilhørende blokk. Egne boder skal benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Gjenstander som er plassert på fellesområder eller i rømningsveier vil bli fjernet/kastet. Beboere som etterlater seg eiendeler ved flytting vil bli belastet økonomisk ved bortkjøring.**

**13.6 Ustmyra Borettslag har en storstue som kan leies til konfirmasjoner, barnedåp og barnebursdag. Det er utarbeidet en egen leiekontrakt for utleie av storstua.**

**13.7 Forbudt å hensette søppel i fellesgangene**

**13.8 Det er forbud mot trampoliner i borettslaget.**

### **14. BRUK AV LEILIGHETEN**

**14.1 Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Alle ventiler i vindusrammene bør være åpne for å få god nok sirkulasjon av luft og oppvarming av leiligheten. Dette bør gjelde også i kuldeperioder.**

**14.2 Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Det skal være frostsikring på radiatorene. Det er beboers ansvar at denne fungerer.**

**14.3 Ikke sett opp terrasser, plattinger, leegger, varmpumper, før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Farge på markiser bør samordnes med tilstøtende leiligheter.**

**14.4 Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.**

**14.5 Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerganger eller fellesrom. Oppganger og kjellere har røykeforbud!**

#### **15. Balkonger**

Balkongelementene og betongelementene er malt med spesialmaling og kan derfor ikke overmales av beboerne. Beboerne må selv passe på at overflatebehandlingen på disse ikke blir skadet. Det må ikke festes/stiftes noe til elementene. Brudd på dette vil medføre at garantien som er gitt av entreprenøren opphører. Arbeidet med å gjenskaffe garantien må derfor belastes den enkelte beboer som er skyld i skaden

Gulvtremmene er nå delt opp slik at de kan løftes opp for rengjøring av balkongelementene. Påse at det er rent og fritt for skitt under gulvtremmene. Påse at rennen er ren slik at vannet kan få fritt utløp.

#### **16. VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkerommene skal kun brukes til tørking av vasket tøy. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen eller på bankestativ.

#### **17. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Annet avfall må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Om toalettet renner, ta kontakt med rørlegger slik at flottøren blir justert. Dette gjelder også kraner som lekker.

Dryppende/rennende vann er en stor utgiftspost for borettslaget. Andelseier/beboer kan holdes ansvarlig for kostnader/skader som oppstår som følge av uansvarlig bruk av vann.

#### **18. BRANNFØREBYGGENDE TILTAK**

I henhold til påbud fra 1. januar 1991 er det påbudt å ha både røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i alle boliger. Ustmyra Borettslag har for lagets regning anskaffet slikt utstyr til hver enkelt leilighet.

Det er ut fra foreliggende påbud grunn til å fastsette retningslinjer om hvilke ansvar som påhviler styret, og hvilket ansvar som påhviler den enkelte andelseier i borettslaget.

Andelseier eller leietaker i den enkelte leilighet:

##### **a) Røykvarsler**

Røykvarsleren må etterses jevnlig, gjerne støvsuges, og en bør forvise seg om at batteriet fungerer som det skal. Testknappen bør brukes hver måned. Ved indikasjoner på at batteriet begynner å bli dårlig må dette skiftes ut. Normalt vil røykvarsleren gi signal ved en pipetone med relativt lange mellomrom.

Det presiseres at skifting av batteri er et brukeransvar. Dvs. andelseier/leietakers ansvar.

Dersom røykvarsleren ikke fungerer etter at batteriskift er foretatt, plikter andelseieren å melde fra til borettslagets styre og beboer vil få en ny røykvarsler.

## **b) Slukkeutstyr**

Kontroll av slukkeutstyr (brannslukningsapparat) er andelseier/leietakers ansvar, f. eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet. Det anbefales at håndslukkeapparatet snus (settes på hodet) et par ganger i året for å sikre bevegelse og blanding av pulveret i apparatet. Kontroller at sikringssplint er på plass og sikrer det øvre håndtak mot uønsket start av apparatet. Sikringssplinten skal være plombert. Sjekk også at slangen ikke er skadet eller er morken.

Hvis andelseier/leietaker oppdager at det ikke er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet, (kontroller viserstilling på manometer/trykkmåler øverst på apparatet), eller at det av andre grunner ikke ser ut til å være i orden plikter han / hun omgående å melde fra til borettslagets styre.

Styrets ansvar av brannutstyr:

- 1) Borettslagets styre skal på enhver skriftlig henvendelse fra andelseier/leietaker, hva angår feil ved leilighetens brannsikringsutstyr, ta kontakt med vedkommende for reparasjon/utskifting av utstyret.
- 2) Vi presiserer at når det gjelder røykvarsler, gjelder dette et stk røykvarsler pr. etasje av den type borettslaget har anskaffet.
- 3) En del andelseiere har montert flere varslere for egen regning og disse faller utenfor borettslagets ansvarsområde hva angår kontroll/utbedring.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold og eventuell utskifting av brannsikringsutstyret dekkes på vanlig måte via felleskostnadene, med mindre andelseier/leietaker selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

Det anskaffede brannsikringsutstyr er borettslagets eiendom, og skal følge som fast inventar i leiligheten ved eventuell eiendomsoverdragelse til ny andelseier.

Bortkommet utstyr skal erstattes og bekostes av andelseier.

## **19. SØKNADER OG KLAGER TIL STYRET**

19.1 Ved en skriftlig klage fra en beboer i borettslaget til styret, skal det anonymt refereres i styrereferat sendt ut til beboerne at det har kommet inn en klage og hva klagen angår.

19.2 Etter at saken er behandlet i styret, skal beslutningen som styret tok, gjengis i styrereferatet sendt ut til beboerne.

19.3 Kommer det inn søknader til styret som har interesse for andre beboerne i borettslaget, skal også samme fremgangsmåte gjelde som nevnt ovenfor.

19.4 Alle skriftlige henvendelser til styret, som er signert, vil bli behandlet og vil bli behandlet anonymt. Ved klage på beboere for støy eller brudd på ordensregler, vil den påklagede kun ha rett til å få vite hvem som har sendt inn skriftlig klage, om saken går til konfliktrådet eller forlikrådet.

## **20. TILTAK PÅ/I FELLESAREALER**

20.1 Beboere i Ustmyra Borettslag tillates ikke under noen omstendighet å endre på beplanting på og borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke på private områder.

20.2 Det er beboers fulle rett til å søke om beskjæring og lignende, men arbeidet skal foretas av representanter fra SKU eller firma som de mener er skikket for jobben.

20.3 Det er også en selvfølge at andre berørte beboere må gi en skriftlig godkjenning til slikt arbeid.

20.4 Fargevalget utendørs i borettslaget er endelig og skal ikke endres.

## **21. PARABOLANTENNER**

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Det vil ikke bli gitt dispensasjoner for dette.

## **22. TV/internett**

Borettslaget har inngått felles avtale med leverandør av kabel-TV og –internett. Grunnabonnement dekkes av fellesutgifter. Dersom beboer ønsker å utvide sitt abonnement med høyere netthastighet eller flere kanaler, tas dette direkte med leverandør og merkostnader forbundet med dette kommer som egen faktura fra leverandør.

## **23. TRUSLER MOT STYREMEDLEMMER/VARAMEDLEMMER**

Trusler som blir rettet mot styremedlemmer/varamedlemmer og eventuelt deres familie, som går på liv, helse og skade på deres eiendom/eiendeler, skal politianmeldes og den som fremsetter trusselen skal uten opphold bli utvist fra borettslaget.