

TIL ANDELSEIERNE/BEBOERNE I USTMYRA BORETTSLAG

Deres ref

Vår ref

GS\-

J.nr.: 2016041692

Trondheim, 26.09.2016

REFERAT FRA STYREMØTE I USTMYRA BORETTSLAG

Møte: 8/2016

Tid: Onsdag 21.9.2016 kl 18.00

Sted: Styrerommet i Gråtrostvegen 10

Tilstede: Siri Liasjø, Jon-Tore Dombu og Bjørn Backstrøm.

Fravær: Linda Elisabeth Eriksen og Egil Husabø

Nye saker:

29/16 Søknad om å skifte vindu

Beboer søker om at få skifte vindu i kjelleren til et stort og godkjent vindu/rømningsvei.

Vedtak: Styret godkjenner. Tobb tilskriver.

Neste styremøte: 26.10.2016 kl 17:30

**Styret minner om regler for trafikk og parkering i borettslaget.
Kopi av borettslagets husordensregler som viser dette følger vedlagt.**

Styret ønsker at alle henvendelser blir tatt via hjemmesiden eller lagt i postkassen i Gråtrostvegen 10.

USTMYRA BORETTSLAG
Styret

Styret legger ut styreferat på sin hjemmeside: <http://www.ustmyra.no>

Dersom beboer ønsker papiirutgaven kan de ta kontakt med SKU.

Dette er for å kutte kostnader.

REGLER FOR RO OG ORDEN I USTMYRA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 19.05.2010.

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.

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, og etter 3 skriftlige advarsler fra borettslagets styre, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

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, j. fr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

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.

PARKERING OG TRAFIKK

- ⇒ **Ustmyra Borettslag** har bestemte områder for kjøring og parkering. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Tomgangskjøring på parkeringsplass og i boområdet ikke tillatt.
- ⇒ For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass **kun benytte disse**. Respekter skiltingen i området.
- ⇒ Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler, avskiltede motorkjøretøy eller tilhengere på parkeringsplassen.
- ⇒ **Avskiltede biler vil bli borttauet**
- ⇒ Det er på borettslagets parkeringsplasser forbudt å parkere kassebil, lastebil med ytre mål over 4,57 m lengde og 1,85m bredde og med en bruttovekt over 2500 kg.
- ⇒ Trafikk inne på borettslagets område er regulert med offentlige trafikkskilt.
- ⇒ Respekter skiltingen i området. **NB gangfart!**
- ⇒ Kjøring med motorkjøretøy bør for øvrig begrenses til et absolutt minimum.
- ⇒ Kjøring inne i borettslaget etter kl 22:00 må begrenses.
- ⇒ Det er forbudt å vaske og reparere biler i garasjer, på betongdekkene eller på gang- og sykkelveier.
- ⇒ All ferdsel med hest på borettslagets område forbyes av hensyn til faren for stivkrampe grunnet dyrets lort. Skilt vil bli satt opp.

- ⇒ Firmabiler skal ikke parkeres på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelser vil bli varslet Trondheim parkering og ligningsmyndigheter.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Totalforbud mot hold av pelsdyr ble vedtatt på gen.forsamling 2005.

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 registrerings skjema.

Det henvises til eget søknads- og registrerings-skjema.

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.

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 borettslaverne har satt opp på eget initiativ eller i strid med det som er sagt ovenfor.

GRILLING

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser pga brannfare, og sjenanse for naboer. Rekkehuseiere kan benytte kull-/gassgriller.

FLAGGING

En blir ansvarlig for at det flagges på offentlige flaggdager.

RENHOLD AV FELLESAREALER

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

VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREAL

Borettslaverne er ansvarlige for at de ytre fellesarealene holdes vedlike.

Betongdekker skal spyles.

Borettslaverne 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.

KILDESORTERING - AVFALL

Ustmyra borettslag har investert i avfallssug anlegg. Det er til sammen 20 nedkast, 13 restavfall og 7 plastavfall. Hver andelsbolig har sitt eget nedkast både for rest-/plastavfall. Containerne 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.

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.

RO OG ORDEN

- ⇒ 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.
 - ⇒ 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.
 - ⇒ Dørene til kjeller og til fellesrom skal alltid være låst. Ustmyra Borettslag har port-telefon med callinganlegg.
 - ⇒ Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.
 - ⇒ Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder skal benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.
- Beboere som etterlater seg eiendeler ved flytting vil bli belastet økonomisk ved bortkjøring.**
- ⇒ **Ustmyra Borettslag** har en storstue som kan leies til konfirmasjoner, barnedåp og barnebursdag. Det er utarbeidet en egen leiekontrakt for utleie av storstua.
 - ⇒ Forbudt å hensette søppel i fellesgangene

BRUK AV LEILIGHETEN

- ⇒ 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.
- ⇒ 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.
- ⇒ Ikke sett opp terrasser, plattinger, levegger, varmpumper, før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Farge på markiser bør samordnes med tilstøtende leiligheter.
- ⇒ 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.
- ⇒ Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerganger eller fellesrom. Oppganger og kjellere har røykeforbud!

Balkonger

- ⇒ Balkongelementene er malt med spesialmaling etter rehabilitering av disse og kan derfor ikke overmales av beboerne. Beboerne må selv passe på at overflatebehandlingen på disse betongelementene ikke blir skadet. Det må ikke festes/stiftes noe til elementet. 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

- ⇒ Gulvlemmene er nå delt opp slik at de kan løftes opp for rengjøring av balkongelementene. Påse at rennen i bakkant holdes ren slik at vannet kan få fritt utløp.

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. Kort for betaling av vask kjøpes og påfylles på kontoret hos SKU. En vask koster pr i dag 7 kr. Mai 2010

Tørkerommene skal kun brukes til tørking av vasket tøy. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen eller på bankestativ.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. 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.

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, og det er gjennomført kontroll av dette utstyr i 2006.

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. Hver boenhet får et nytt batteri før jul hvert år.

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 sikringsplint er på plass og sikrer det øvre håndtak mot uønsket start av apparatet. Sikringsplinten skal være plombert. Sjekk også at slangen ikke er skadet eller er mørken.

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. leilighet 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.

Søknader og klager til styret

- ⇒ 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.
- ⇒ Etter at saken er behandlet i styret, skal beslutningen som styret tok, gjengis i styrereferatet sendt ut til beboerne.
- ⇒ Kommer det inn søknader til styret som har interesse for andre beboerne i borettslaget, skal også samme fremgangsmåte gjelde som nevnt ovenfor.
- ⇒ 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 forliksrådet.

Tiltak på/i fellesarealer

- ⇒ Beboere i **Ustmyra Borettslag** tillates ikke under noen omstendighet å endre på beplantning på og borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke på private områder.
- ⇒ 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.
- ⇒ Det er også en selvfølge at andre berørte beboere må gi en skriftlig godkjenning til slikt arbeid.
- ⇒ Fargevalget utendørs i borettslaget er endelig og skal ikke endres.

Parabolantenn

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

Dekoder/kabelmodem

Dette er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten og må ikke fjernes ved salg av leilighet.

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 truselen skal uten opphold bli utvist fra borettslaget.

USTMYRA BORETTSLAG 19. mai 2010

**SØKNADSSKJEMA/REGISTRERINGSSKJEMA
FOR HUSDYRHOLD I USTMYRA BORETTSLAG**

NAVN: _____

ADRESSE: _____ LEIL.NR.: _____

TELEFON PRIVAT: _____ TELEFON ARBEID: _____

ANDELSEIERENS NAVN: _____

HUND:

KATT:

ANDRE DYR:

RASE: _____ ALDER: _____ REG.NR/ID _____

REGLER FOR DYREHOLD ER LEST OG AKSEPTERT

Dato: _____ Underskrift: _____

Andelseiere/brukere i naturlig tilstøtende leiligheter bekrefter med dette at husdyrholdet i utgangspunktet ikke vil være til ulempe.

Ved søknad fra bruker/leietaker skal andelseier bekrefte det samme.

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Kattem,

Styreleder

