

HUSORDENSREGLER

FOR

SÆLENSMINDE BORETTSLAG



Disse husordensreglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten og en eventuell framleiekontrakt.

I henhold til bestemmelsene i borettslagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret.

Sist revidert 17.08.2026.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er påbudt å ha navneskilt på postkassen og på plaketten ved leilighetens dør. Leiligheten må ikke brukes på en måte som sjenerer andre.

Hovedinngangsdører blir låst/åpnet av et forhåndsprogrammert ur til faste tider mellom kl. 06.00 og kl. 20.00.

Alle andre dører til kjeller og boder skal **alltid være låst**.

Sykler, barnevogner, kjelker, leker, handlevogner og liknende/private eiendeler/boss skal ikke oppbevares i hovedinngang, hovedinngangsparti eller kjellerganger.

2. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

DHV og NB:

Innvendig fellesbod nr. 1: Kun anvendes for oppbevaring av: barnevogner, gæstoler samt skiutstyr (ikke klær eller kartonger). Overnevnte skal merkes med navn og adr.

Innvendig felles bod nr. 2: Beredskapsbod m/vann, lommelykt, batteri, førstehjelpsutstyr og jodtabletter.

Utvendige sykkelboder: sykler plasseres i sykkelstativ.

Her kan også plasseres løperhjul, dykkerutstyr, akebrett, bildekk på felg samt takbokser til bil.

Overnevnte skal merkes med navn og adr.

NK 27 og 29:

Innvendig fellesareal: Her skal kun barnevogner og gæstoler oppbevares.

Sykkelboder: Utvendige sykkelboder: sykler plasseres i sykkelstativ.

Her kan også løperhjul, dykkerutstyr, akebrett, bildekk på felg samt takbokser til bil plasseres.

Overnevnte skal merkes med navn og adr.

Grill med tilhørende utstyr skal plasseres i egen bod eller på egen altan ihht anbefalte brannforskrifter. Dette gjelder for alle andelseiere.

Det er ikke tillatt å plassere handlevogner/kurver utenfor hovedinngangsdørene. Manglende etterlevelse anses som et brudd på borettslagets Husordensregler.

Oppussing og midlertidig lagring av materialer:

Det er ikke tillatt å oppbevare byggematerialer, avfall eller andre gjenstander i tilknytning til oppussingsarbeider utenfor egen hovedinngang eller på øvrige fellesarealer uten styrets forhåndsgodkjenning.

Andelseier er ansvarlig for at trappehuset og hovedinngangspartiet holdes rene gjennom hele renoverings- eller oppussingsperioden. Dersom transport av materialer, avfall eller annet utstyr medfører tilsmussing av fellesarealene, skal andelseier sørge for umiddelbar rengjøring.

Dersom det foreligger et midlertidig behov for slik plassering av materialer/boss, skal andelseier på forhånd kontakte styret og opplyse om behovet. Tillatelse kan gis for en begrenset periode, normalt ikke utover 1–2 døgn.

Styrets e-post adr. er: s.minde144@gmail.com

Ved behov for plassering av tilhenger/firmabil i forbindelse med oppussingsarbeider skal dette meldes til styret på forhånd. Styret vil, ved behov, orientere borettslagets parkeringsselskap.

Firmabil/tilhengeren skal fjernes ved arbeidsdagens slutt og kan ikke bli stående parkert over natten uten særskilt tillatelse.

Manglende etterlevelse anses som et brudd på borettslagets Husordensregler.

Er man i tvil om gjeldende regler, ta kontakt med styret for en redegjørelse.

Beplantning på fellesarealer

Borettslaget har engasjert ekstern gartner til å forestå skjøtsel, vedlikehold og beplantning av borettslagets felles utearealer, herunder samtlige steinbed i DHV.

Felles utearealer og beplantning er borettslagets eiendom og forvaltes av styret.

Det er derfor ikke tillatt for andelseiere, beboere eller andre å plante blomster, urter, busker, trær eller annen vegetasjon i borettslagets steinbed eller øvrige felles beplantningsarealer uten styrets skriftlige forhåndssamtykke.

Beplantning som er etablert uten nødvendig forhåndssamtykke kan kreves fjernet av styret for andelseiers regning og risiko.

Ball-binge

Ballspill på borettslagets fellesarealer skal opphøre senest kl. 22.00. Etter dette tidspunktet skal det være ro i borettslaget i samsvar med gjeldende husordensregler.

Regler for bruk av ballbingen er oppslått på ballbingens utvendige vegg og skal etterleves av alle brukere.

Manglende etterlevelse anses som et brudd på borettslagets Husordensregler.

3. PARKERING I LAGET

Sælensminde borettslag har 2 parkeringsplasser, hovedparkeringsplass i Dag Hammarskjøldsvei og en parkeringsplass i Nebbestølen.

Grunneier har vedlikeholdsansvar. Ansaret gjelder også for eventuelle naturskader som påføres parkeringsområdene.

Bortsett fra det overnevnte parkerer andelseier på eget ansvar.

Parkering av biler og kjøretøy skal gjøres i.h.t. reglementer og oppsatte skilt.

Rengjøring/reparasjon av motorkjøretøy skal ikke foretas på borettslagets eiendom, dvs. foran hovedinnganger, under tak/blokk eller på lagets parkeringsplasser.

Parkering av kjøretøy på lagets parkeringsplasser skal ikke være til hinder for andre parkerte kjøretøy eller for utkjørsel fra garasjer.

Hver andel har 3 oblater: 1 beboeroblat, eventuelt garasjeoblat, og 2 gjesteoblater. **Gyldig oblat må festes godt og synlig i bilens frontrute. Motorsykkel skal også merkes med et synlig oblat.**

Trenger man ytterligere oblater i forbindelse med besøk, kontakter man styremedlem med dette ansvarsområdet.

Tap av oblater er gebyrbelagt med kr 600,-

4. LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Vi ønsker et godt og rolig bomiljø, og det er derfor meget viktig at vi tar hensyn til hverandre. Derfor skal støy/uro i leiligheten og boområdet unngås i tidsrommet fra **kl. 22.00 - kl.06.00**.

En skal for eksempel ikke bruke vaskemaskin eller støvsuger etter **kl. 22.00**. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet **kl. 08.00 – Kl. 20.00 fra mandag til lørdag**, men ikke på søndager og helligdager eller på offentlige høytidsdager.

4.1 Vedlikehold og endring av bygningsmassen

Her vises det til lagets vedtekter pkt. 5:

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt samt

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

5. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt når de andre beboerne i din oppgang og styret har gitt sitt samtykke. Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Det er båndtvang for hunder i boområdet, og eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer. Borettslagets grøntområder skal ikke anvendes som hundetoalett.

6. BOSS/SØPPEL/KILDESORTERING

Laget har 5 containere for kildesortering av boss.

Vi har mat-iglo for rent matavfall, container for restavfall, container for plast, container for papir og container for glass/hermetikk.

Container for glass/hermetikk er en offentlig container som er plassert på lagets eiendom av Bergen kommune.

Containere er plassert på faste plasser på borettslagets eiendom.

Det er strengt forbudt å lagre materialer, møbler, TV-apparater, handlevogner og lignende i og rundt containerområdet.

Beboerne er selv ansvarlige for å levere denne typen avfall til en gjenvinningsstasjon eller en forhandler.

Brudd på disse bestemmelsene vil medføre dekning av kostnadene for opprydning og bortkjøring av avfallet.

7. RENHOLD/SKADER

Renhold av fellesarealer blir for tiden utført av et eksternt firma. Snømåking og strøing blir utført av borettslaget. Styret anmoder beboerne om å måke og strø utenfor eget inngangsparti. Salt til strøing står i opprinnelig bossrom.

Beboerne plikter å melde fra til styret om skader og feil på fellesanlegget. Dette gjelder alt fra defekte lyspærer til skadeverk. Dette gjøres til styrets e-postadr.: s.minde144@gmail.com

8. ALTANER

Altanen er en del av andelens bruksareal og skal benyttes på en måte som ikke er til unødig sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å lufte eller riste tepper, tøy, sengetøy eller andre gjenstander fra altanen.

Parabolantenner, tørkestativ, klessnorer eller andre installasjoner eller gjenstander skal ikke plasseres eller monteres slik at de rager over altanrekkverkets øvre kant eller på annen måte virker skjemmende på bygningens fasade.

Bruk av kullgrill på altaner er strengt forbudt.

Det er ikke tillatt å benytte høytrykksspyler ved rengjøring av altaner i 2. og 3. etasje, da dette kan medføre vann- og smusskader på underliggende altaner og fasader.

Ved rengjøring av altan som kan medføre avrenning av vann eller annen ulempe for underliggende altaner, plikter andelseier eller beboer å varsle berørte naboer i rimelig tid før arbeidet påbegynnes.

Det er ikke tillatt å montere markiser, levegger, solskjerming eller andre faste innretninger på bygningens fasader uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.

Manglende etterlevelse anses som et brudd på borettslagets Husordensregler.

9. BAD, WC, VASKEROM OG KJØKKEN

Bad, toalett og vaskerom:

Kun toalettpapir skal brukes og kastes i toalettet.

Hver andelseier har et spesielt ansvar for at vannkraner er tette, og at det ikke er rennende toaletter som kan medføre kondensering og vannskader.

Andelseier skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen.

Borettslaget dekker utgifter vedr. utskiftning av sluk på bad og vaskerom. Dette arbeidet **skal** utføres av lagets rørlegger, Rørleggermester Johannessen AS, **post@rørleggermesteras.no**.

Ovennevnte gjelder også for eventuelt arbeid vedr.

renovering/flytting/omplassering av sluk på bad og vaskerom.

Overnevnte arbeid skal koordineres i god tid med lagets rørlegger.

Kjøkken:

Det er etablert et eget uttak for kjøkkenventilator på samtlige kjøkken i borettslaget. Uttaket inngår i byggets ventilasjonsløsning og skal opprettholdes.

Ved oppussing, ombygging eller annen endring av kjøkkenet er det ikke tillatt å flytte, endre eller på annen måte modifisere uttaket for kjøkkenventilatoren.

Uttaket kan heller ikke stenges, tildekkes eller fjernes.

Eventuelle tiltak som berører kjøkkenets ventilasjonsløsning skal på forhånd avklares og godkjennes av styret.

10.FELLES VASKEROM

Det er slått opp regler for bruk av fellesvaskeri for NK 27 og 29. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

11. AVTREKKESVIFTER OG LUFTEVENTILER

For at ventilasjonsanlegget skal virke best mulig, må alle lufteventiler stå åpne, også vindusventilene. Dette sikrer utskifting av luft og gir best innemiljø

12. VARMEPUMPER

Varmepumper tillates forutsatt at lagets kriterier/retningslinjer er oppfylt (plassering, lydnivå, montering m.n.)

Styret har utarbeidet retningslinjer/kriterier.

Retningslinjer for installering av varmepumpe finnes på lagets webside: saelensmindebrl.no

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

Styret gir informasjon til den enkelte gjennom rundskriv i form av oppslag på «Min side», eventuelt e-post eller oppslag på tavle i hovedgangen.

Alle klager vedrørende husordensregler skal skje skriftlig til styret.

Meldinger om feil, skader og lignende skal gis til styrets e-post adr.: **s.minde144@gmail.com** eller pr brev til styrets postkasse i Nedre Krohnegården 27.

Styrekontoret er lokalisert i kjelleren i Nedre Krohnegården 27.

Oppstår det situasjoner som krever rask handling, skal dette meldes inn til styret via telefon. Se oversikt over styremedlemmer og ansvarsområder på lagets webside: **saelensmindebrl.no**.

14. LEIEKONTRAKTEN

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av leiligheten.

Framleie av hele andelen er betinget av styrets forhåndsgodkjenning etter skriftlig søknad. Utleie av enkeltrom i andelen, forutsatt at andelseier selv fortsatt bebor boligen, er ikke søknadspiktig.

15. NØKLER/LÅSESYLINGER/EGEN INNGANGSDØR

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen inngangsdør samt dørens sylinderkasse.

NB! Andelseier har ikke anledning til å skifte ut til annet låsesystem.

Trenger man ekstra nøkler bestiller andelseier selv dette via Vestbo Drift AS.

Her skal beboerne selv gå inn å bestille nye nøkler på:

Vestbo.no

Gå til fanen «Beboer» – «Nøkkelbestilling» – fyll ut skjemaet og send det inn.

Den enkelte beboer betaler selv for selve nøkkelen ved bestilling.

Mister man nøkler/blir utelåst skal man kontakte Nokas Bergen for nøkkelhjelp, **tlf 951 94 092.**

Denne tjenesten er gebyrbelagt, og andelseier må selv betale for denne tjenesten.

Styret 17.08.2026