



6. Husordensregler

1. Formål og omfang
2. Aktiviteter og støynivå
3. Bruk av boligen og evt. tilknyttede areal
4. Fellesareal
5. Kjøring og parkering
6. Dyrehold
7. Brannvern
8. Brudd på Husordensreglene

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et trygt, godt og hyggelig bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Grunnprinsippet er at en skal forholde seg til omgivelsene på samme måte som en selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til seg selv. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser. Borettslagets styre - som har ansvar for ro og orden i laget – har derfor fastsatt noen husordensregler.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet, herunder også innleide firma. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behov tilsier dette. Det vil bli gitt skriftlig melding om eventuelle endringer. Det er også fullt mulig å komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres i størst mulig grad til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget hverdager mellom klokken 23:00–08:00 og lørdager mellom klokken 23:00-10:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid i forveien. Søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget.

Støy ved oppussing/reparasjoner:

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc skal naboene i oppgangen varsles, og det tillates kun i følgende tidsrom:

- På hverdager: mellom klokken 08:00–20:00
- På lørdager: mellom klokken 10:00–18:00

Innleide firma må også gjøres oppmerksom på husordensreglene og eget HMS-skjema skal fylles ut for disse. Søndager & helligdager skal det være ro i borettslaget.



3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det samme gjelder ventiler i vinduene da leilighetene ellers kan bli for tette og skape undertrykk i leiligheten.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Å vise hensyn ved røyking på terrassen da røyken kan sjenere naboene og sive inn åpne vinduer og dører. Sneiper må ikke kastes over rekkverket da dette medfører brannfare.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. For mye snø og is på terrassen kan føre til tette sluker og kan i verste fall gi påfølgende lekkasje til leiligheten under.
- At ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. I perioder med mye snø på terrassen, må dette måkes/fjernes fra veggen slik at vann ikke trenger inn. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret umiddelbart og uten opphold. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å vedlikeholde og smøre bevegelige deler som hengsler, espagnoletter, låskasser og reiler i vinduer og terrassedør. Glideskinner smøres årlig. NorDan anbefaler fullsyntetisk smøreolje på spray: HHS 5000.

Bruk av kullgrill på terrassen er ikke tillatt. Gass- og elektrisk grill er tillatt. Ved grilling på terrassen må man ta hensyn til naboene da røyk og lukt kan drive inn til andre leiligheter og sjenere.

Borettslaget tillater ikke inngrep i yttervegger/utearealer som plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Markiser er tillatt med fargekode 320925 grå med rett kappe samt grått skrog. Borettslaget ønsker å ha et ryddig og enhetlig uttrykk av fasadene på blokkene.

Lys og stikk på terrassen er tillatt men det må være utført av godkjent installatør og være jordet.



4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene, langs husveggene og i/rundt inngangspartiene. Det er ikke spesielt trivelig med tyggis, sigarettneiper og snus på gangveiene, så det er ikke tillatt.

Søppelcontainer er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallet må pakkes godt inn og plastposer må knyttes. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere ved gjesteparkeringsplassen. Kartonger må brettes. Her vil det også være mulig å kaste plast i egen beholder. Egen beholder er bestilt og vil bli plassert ut iløpet av våren 2020. Det er viktig at plasten er godt skylt og at det kun kastes plast, ikke annet avfall.

Glass, metall og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet (i svingen ovenfor blokkene). Her finnes også egen beholder fra Fretex hvor en kan levere brukte klær.

Vask av innvendige trapper/inngangsparti utføres ukentlig av rengjøringsbyrå.

Ytre renhold som kosting/spyling/luking utføres i regi av fellesdugnader som arrangeres av dugnadskomiteé i samarbeid med grøntutvalget.

Snømåking og strøing/salting gjøres av ekstern vaktmestertjeneste. Det står imidlertid en bøtte med strøsand i hver oppgang slik at en kan strø hvis det er påkrevd og nødvendig. Det er varmekabler i gangvei inn til hver inngang samt i trappene ned mot garasjen.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Dersom dørene må holdes åpne (i forbindelse med flytting etc) så finnes egnede dørstoppere (2 stk) i hver inngang. Steiner etc skal ikke brukes som dørstopper da de skraper opp og ødelegger både døren og flisene.

5. Kjøring og parkering

Gjesteparkeringen vår er liten og har kun plass til ca 15-20 personbiler. Bergen Kommune har avslått vår søknad om utvidelse og derfor ser vi oss nødt til å begrense bruken til det den er beregnet for. Den er først og fremst beregnet for besøkende og korttidsparkering for registrerte kjøretøy. De beboere som har tildelt garasje plass i fellesgarasjen, skal først ta i bruk den før gjesteparkeringen benyttes.

Parkering av husvogner, store biler, tilhengere og uregistrerte biler på gjesteparkeringsplassen vil ikke bli tillatt for lengre perioder.

Fellesgarasjen. Bruk av egen garasje plass i fellesgarasjen skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Din garasje plass skal til enhver tid fremstå ryddig. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass samt lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

Garasjen kan ikke brukes til vaske plass da det ikke er sluk i gulvet. Reparasjon, tomgangskjøring, rusing og testing av motorkjøretøyer skal ikke forekomme i garasjen eller på gjesteparkeringsplassen.



Lademuligheter i fellesgarasjen. Det er tilrettelagt infrastruktur for opprettelse av ladepunkt for el-bil ved egen garasje plass for de som har dette. Dette skal kun utføres av godkjent installatør, og borettslaget har inngått kontrakt med firma som gjør dette samt utfører årlig kontroll av anlegget.

Ønsker du ladepunkt, ta kontakt med styret.

Gangveien. Porten til gangveien skal holdes låst. Porten kan åpnes med egen husnøkkel. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt bortsett fra ved nødvendig nyttekjøring (tyngre varelevering/henting, besøk av bevegelseshemmende ol). I disse tilfeller skal det kjøres veldig sakte, utvises aktsomhet for gående og/eller lekende barn samt parkeres kun i veldig kort periode for nødvendig av/pålessing.

Det er viktig til enhver tid å ha fri tilgang for utrykningskjøretøy og/eller ambulanse.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor innkjøringen til gangveien, utenfor bosscontainer eller i svingen opp mot garasjen. Av trafiksikkerhetshensyn bør også parkering langs veien unngås.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Nye beboere skal opplyse om dyrehold ved søknad om overtakelse.

Eksisterende beboere skal søke styret om lov å anskaffe hund/katt. Det kan være hensiktsmessig og hensynsfullt å spørre/informere beboere i oppgangen før en eventuell anskaffelse av dyr. Forøvrig gjelder vanlige normer for husdyrhold samt å utvise hensyn til omgivelsene.

Følgende retningslinjer gjelder for tillatt dyrehold i borettslaget:

- Både katter og hunder må være øremerket/chippet.
- I borettslaget er det absolutt båndtvang.
- Den som fører hund/katt innenfor området plikter omgående å fjerne ekskrementer som dyret legger etter seg. Dette gjelder også i bed og på plener.
- Dyret må ikke oppholde seg i sandkasser, på lekeplassen ol.
- Dyreeier er ansvarlig dersom hunden/katten luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden/katten og eieren skal forvise seg om at retningslinjer for hundehold blir overholdt.
- Dyret må ikke være til sjenanse for naboer, volde disse ulempe eller virke truende på noen.
- Dyreeier skal i tillegg til ovennevnte følge Bergen kommunes politivedtekter for dyrehold, samt vanlige normer for husdyrhold.
- Ved overtredelse av disse retningslinjer, anses det som brudd på husordensreglens krav om å følge vanlige normer for husdyrhold.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.



Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal holdes og vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Apparatene bør vendes (opp/ned) en gang pr år.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Bruk av fyrverkeri er bare tillatt på nyttårsaften **mellom klokken 18.00 og 02.00**. Forutsetningen for dette er at fyrverkeri, uansett klasse, ikke skal avbrennes dersom det kan oppstå fare for brann eller personskade. Det er ikke tillatt å skyte opp raketter fra terrassene eller i området rundt og mellom blokkene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av husleiekontrakten. Vesentlig mislighold av plikter som andelseier over tid, kan i alvorlige tilfeller begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

Endringslogg:

- Styret i Flaktveithaugen borettslag, Bergen 22.06.90
- Endringer på møter 15.12.93, 11.05.94 og 25.10.94
- Siste endringer foretatt på generalforsamling 24.05.96 og på styremøte 02.12.99
- Siste endringer foretatt på styremøte 15.03.2010
- Endringer foretatt på styremøte 09.12.2014
- Endringer foretatt på styremøte 11.03.2020