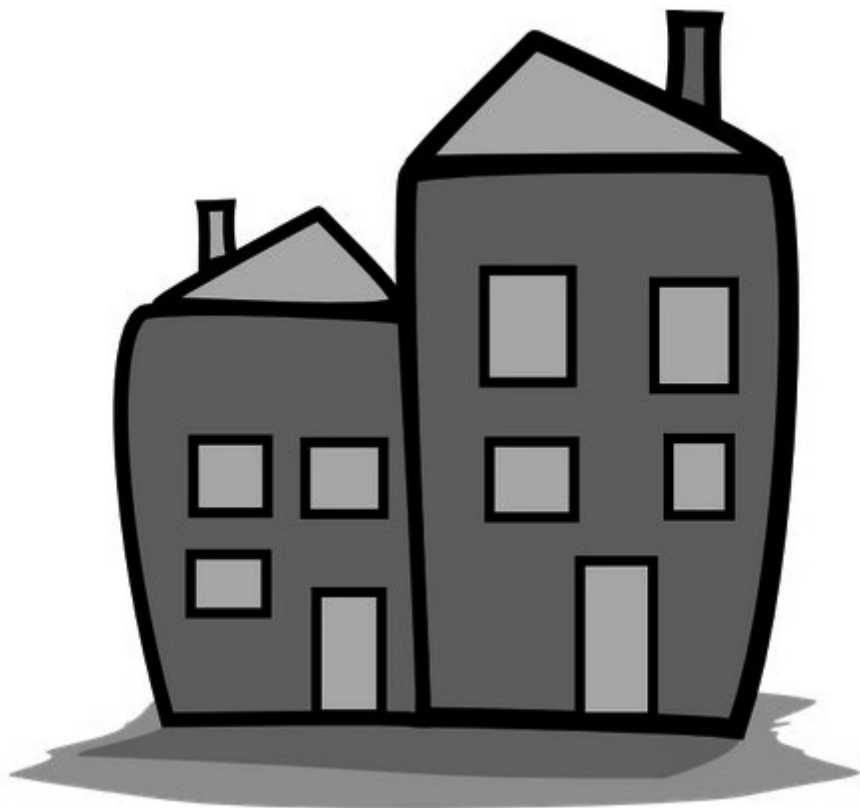


INFOHEFTE 2020-2021

BAKKELY BORETTSLAG



HVORDAN KONTAKTE STYRET?

E-post: bakkelyborettslag@outlook.com
Styretelefon: **93 22 75 09**
Nettside: www.bakkelyborettslag.no

Vi ber beboerne respektere telefontiden **mandag til torsdag mellom 18.00 og 21.00**. Alle klagesaker må behandles skriftlig på styremøte.

Styreleder Kjersti Wanggaard Nilsen 93 22 75 09
Kristian Bogneruds vei 4

Styremedlemmer Tom Egil Lien
Rødtvetveien 30

Anne Bøhler
Rødtvetveien 61

Arild Terje Malmø
Rødtvetveien 69

Nora Naoroz Bråten
Rødtvetveien 69

Varamedlem Peter Valderhaug
Kristian Bogneruds vei 2

Svein Ole Haugen
Rødtvetveien 69

Valgkomité
Kjell Rostøl

97 67 83 69

FORRETNINGSFØRER

Protenus AS
Konghellegt. 3
0569 Oslo
kundeservice@protenus.no

22 60 08 00

VAKTMESTER

Niklas Holten Østborg

92 46 20 12

Vaktmesteren kan nås mandag til fredag fra kl. **08.00** til **15.30**. Hvis vaktmester ikke svarer, send SMS med problemet og oppgi navn og adresse. Ved akutte hendelser må riktig nødetat eller håndverkertjeneste kontaktes av beboer umiddelbart. Vaktmesters oppgaver er knyttet til borettslagets fellesområder og felles driftsanlegg, ikke andelseieres private leiligheter og innbo. Se nettsiden for detaljer.

STYREMØTER

Skjer første tirsdag i måneden fra kl. 18.00 i kjelleren i Rødtvetveien 67. Saker som skal behandles på styremøte må være styret i hende senest 10 dager før møtedag - legg brev i postkasse i Rødtvetveien 67 eller send e-post. Husk å merke brevet med ditt navn, adresse, andels- og telefonnummer samt e-postadresse, slik at vi enkelt kan svare deg på din henvendelse.

På vaskekortsalgdager annen hver mandag (se liste i ditt vaskeri) er også styremedlemmer tilgjengelige for spørsmål.

SKADER OG AKUTTE UHELL

Alle skader på borettslagets eiendom skal meldes styret eller vaktmester snarest. Ved akutte uhell eller skader i leiligheten kan man ringe følgende firmaer for assistanse:

Låsesmed Access lås og nøkkel AS 22 82 00 50

Rørleggervakta 23 12 65 50 (døgnåpen)

Rørlegger Alfa Olis Gass & VVS AS - 23 24 40 30

Elektriker Kampen installasjon AS 22 19 75 93/ 99 50 17 02

Glassmester Groruddalen Glassmesterverksted - 97 67 73 73

Tv-anlegg og internett T-We, Telenor - 81555520

Brann **110** Politi **112** (02800, for ikke nødtilfeller) Ambulanse **113**

BRÅK OG STØY

Dersom beboere opplever støy og uro som strider med ordensreglene kontakt politi eller bomiljøvakt. Ved gjentatte problemer sendes skriftlig klage til styret per post eller epost.

Securitas går daglige sikkerhetsrunder i borettslaget. De kan kontaktes hele døgnet. Man kan være anonym ved innringing.

Securitas	22 97 10 70
Politi	02800

PARKERINGSVAKT

P-Service AS	
Døgnåpen vakttelefon	41 25 53 84
For å klage på kontrollavgift	21 08 28 80
Mandag – fredag kl. 09.00 til 15.00	

PARKERINGSPLASS/GARASJE

Parkeringsplass	Nora Naoroz Bråten	98 83 94 59
-----------------	--------------------	-------------

Garasje	Frank Synnestvedt	90 15 09 98
---------	-------------------	-------------

Hver leilighet/andelseier kan kun disponere én garasjeplass eller én parkeringsplass. Alle spørsmål om garasje rettes til garasjelagets styreleder Frank Synnestvedt. Parkeringsplass tildeles etter venteliste ved elektronisk søknad. Man overtar ikke den gamle plassen ved innflytting. På nettsiden finnes det skjemaer for å sette seg på venteliste. Parkeringsplass koster 150 kr per

måned. Parkeringsplass må sies opp skriftlig til parkeringsansvarlig og har 1 mnd. oppsigelsestid. Ved feilparkerte biler prøv å kontakt eier av bilen selv ved å søke opp registreringsnummer. Om problemet er gjentakende kontakt p-ansvarlig i styret.

<http://www.bakkelyborettslag.no/skjemaer/>

Lading av el-bil er foreløpig ikke tillatt på borettslagets område eller med ledning ut av vinduer o.l. Kommunale ladestasjoner i området kan benyttes.

Hvis noen på grunn av vareleveranser, flytting osv. må parkere foran inngangspartiet, og bilen må stå uten synlig aktivitet i mer enn 10 minutter, må man i god tid kontakte vaktmester eller parkeringsansvarlig for utlevering av midlertidig parkeringstillatelse. Parkeringsgebyr utstedes uten varsel.

NØKLER

Systemnøkkel til oppgangsdøren bestilles og betales ved vaskekortsalg (400 kr). Nøkkelbrikke til oppgangene kan kjøpes på samme sted (200 kr). Brikkene utleveres av vaktmester når de er klare. Oppdages det bruk av piratkopierte nøkler vil beboer stå ansvarlig for bytte av låskasse for inngangsparti. Vi oppfordrer til bruk av nøkkelbrikke for å redusere slitasje på låskasser.

Nøkler og låskasser til privat inngangsdør, boder og postkasser er andelseiers ansvar.

BOMMER

Bom foran Rødtvetveien 69/71 er åpen på hverdager fra 08.00-15.30. Ved andre tider brukes mynt (20 kr).

NAVNESKILT

Beboerne må sørge for at postkasse, ringetablå og inngangsdør har navneskilt. Navneendring til ringetablå og feil på anlegget meldes til vaktmester per SMS. Skilt for postkasse og inngangsdør bestiller du selv.

VASKERIENE

Se oppslag om vasketider i vaskeriene. Vær vennlig å overhold oppsatte vasketider og flytt låsen din til «parkeringsfeltet» når du ikke vet når du skal vaske neste gang. Vaskekort selges fra styrerommet (70 kr for nytt kort), datoer for salg henges opp i vaskekjellerne. Kun betaling med kort, ingen kontanter.

Ved feil eller mangler på maskinene kontakt vaktmester snarest. Om uhell skjer i helg, vil første mulige reparasjon være mandag. Trenger du ny nøkkelkloss, kontakt styret under vaskekortsalg. Hvis du trenger hjelp med ny nøkkel, kontakt vaktmester. Husk orden i vaskekjelleren. Alle

lofilter skal renses på begge sider etter bruk og benker skal tørkes over. Tepper og andre store gjenstander skal ikke vaskes eller tørkes i fellesvaskeri.

SIKKERHET

Husk å kontrollere brannslukker og røykvarsler i leiligheten din. Borettslaget organiserer felles sjekk årlig av brannslukker, beboere har da ansvar for å sette ut brannslukker for sjekk. Beboerne har selv ansvaret for sikkerhet og vedlikehold i sin egen leilighet. Indre orden i leilighetene er viktig. Balkonger skal ikke benyttes som lagerplass. Følg med på oppslag om brannvernrunder og hold fellesområdene fri for hindringer. Bakkely borettslag har hatt to mindre branner i løpet av 2020 og styret ber innstendig om varsomhet ved bruk av åpne flammer.

TRAPPEVASK

Renholdseksperter AS vasker våre fellesområder. Husk å ta inn dørmatta når det vaskes i din oppgang, det vaskes på torsdager i hele borettslaget. Innerganger i høyblokken vaskes av beboere i oppgangen, beboere anbefales å lage en felles liste for vasking av innergang.

Har du klager på vask av trapper, send skriftlig klage med bilde til styrets epost eller legg klage i postkassen.

ANTENNER

Det er ikke tillatt med fastmontert parabol på balkongen. Utstyr på balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og evt. ytre miljø. Beboer står selv ansvarlig dersom fuktskade oppstår ved at verandavinduene står åpne for å få bedre signal.

RØYKING

Det er røykeforbud i fellesarealene. Dette gjelder også i vaskeriene, trappeoppganger og heiser. Sneiper må ikke kastes ut av vinduer eller balkong pga stor brannfare og forsøpling av fellesareal. Ta hensyn til dine naboer og gå unna oppganger og vinduer hvis du røyker utendørs.

SØPPEL

Kun husholdningsavfall skal kastes i avfallsdunkene. Alle beboere plikter å kildesortere. Poser til plast (blå) og matavfall (grønne) hentes på nærmeste dagligvarebutikk. Søppel skal ikke plasseres utenfor avfallsdunkene.

Glass og metallemballasje kan leveres i container ved Kalbakken T bane, KIWI og MENY, tekstiler kan leveres ved MENY. Alt annet søppel (for eksempel maling, isopor, hvitevarer, småelektrisk og møbler) skal leveres til Haraldrud gjenbruksstasjon eller annen egnet gjenbruksstasjon. Last ned appen oslonøkkelen og logg

inn med Min ID for gratis levering.

<https://www.oslo.kommune.no/oslonokkelen/#gref> Bruk av Isekk eller andre avfallsbeholdere er fullt lovlig, men de skal plasseres 5 m fra husvegg og tømmes snarest. Hensetting av avfall og utstyr i kjellerrom og ved søppeldunker vil kunne medføre personlig økonomisk ansvar.

GRILLING

Det er kun lov til å bruke elektrisk grill på balkongen, gass- eller kullgrill er ikke tillatt pga brannfare. På uteområdene skal det ikke benyttes engangsgrill. Ta hensyn til andre beboere ved grilling og rydd opp etter deg.

SOLSKJERMING

Rullegardinene på balkongene skal være hvite. Vi har en avtale med Grorud Persienner AS hvor beboere i Bakkely får 15 % avslag samt montering til 1700 kr for de som ønsker gardinene ferdig montert. Rullegardinene som er standard heter Luxaflex 0261 med kjedetrekk, kontakt post@grorudpersienner.no eller telefon 22 25 86 86 for å få mer informasjon og oppmåling.

BANKING OG LUFTING AV TEPPER

Tepper og sengetøy skal ikke bankes/luftes/tørkes over balkongrekkverk eller i trappeløp/ oppganger. Se punkt 5 i

husordensreglementet. Bruk egnet stang til dette på gårdsplass.

BODER:

Alle boder skal merkes med andelsnummer og leilighetsnummer. På grunn av fare for rotter og andre skadedyr må det ikke oppbevares mat i bodene.

MATING AV FUGLER

Styret har fått mange klager på en økende andel måker og andre fugler på våre områder. Mating av fugler er ikke tillatt på våre områder både på grunn av sjenerende støy, men også fare for skadedyr (rotter og mus).

OPPUSSING BAD/ KJØKKEN

Alle større oppussingsprosjekter må meldes skriftlig til styret (særlig ved oppgradering av bad/ rør/ radiator), med planene for oppussingen. Ved rehabilitering av bad må våtromssertifisert rørlegger benyttes og bygningsrapport med godkjent ferdigmelding leveres til styret i etterkant. Våtromsnormen må følges. Ved bytte av sluk MÅ Proline Norge AS kontaktes: 815 00 898. Dette skyldes støttestrømpene som ble lagt i våre rør i 2015, og kontakt med dem er nødvendig for vår forsikring. Styret skal ha kopi av all dokumentasjon på epost. Det er ikke anledning til å sette inn mekanisk avtrekk på bad. Avtrekket skal være naturlig. Bytte av sluk dekkes med inntil kr. 8000,-

mot fremleggelse av spesifisert kvittering og dokumentasjon fra firma med godkjent våtromssertifikat.

Dersom etasjeskiller brytes, må Oslo kommune ved plan og bygningsetaten godkjenne oppretting av nytt brannskille. Dokumentasjon sendes til styret. Dette gjelder både ved bytte av sluk og andre brudd på branncellen.

Ved bytte av strømkrets inn til kjøkken/komfyr må komfyrvakt installeres. Det er kun kullfiltervifter som er tillatt i borettslaget. Dette betyr at det ikke er lov og borre hull i vegg/inn til ventilasjon for annen type vifte. Gasskomfyr er ikke tillatt. Om det installeres vaskemaskin på kjøkken (utenfor våtrom) er det påbudt med automatisk lekkasjestopper (aquaguard) for å forhindre lekkasje fra denne. Bærevegger skal ikke røres/fjernes.

Det er du som andelseier som er ansvarlig for slike arbeider og at alle regler følges. Husk å være en god nabo å varsle dine naboer om støyende arbeider i god tid.

OPPBEVARING AV SYKLER OG BARNEVOGNER I FELLES KJELLERROM

Alle sykler og barnevogner som oppbevares i felles kjellerrom må merkes med navn og telefonnummer samt hvilken sesong den skal stå der. Umerkede sykler kan bli fjernet uten varsel.

INNEKLIMA

Alle andelseiere må sørge for å lufte godt sommer som vinter. Vi har naturlig ventilasjon i leilighetene våre og det betyr at du som andelseier må sørge for at nok luft byttes ut i din leilighet. Vi anbefaler derfor at alle klaffeventiler alltid står litt åpne for å få god sirkulasjon. Brålufting gjennom balkongdør og vinduer jevnlig og etter bruk av baderom anbefales sterkt. Dette hindrer fukt- og muggdannelse. Tildekking av ventiler er ikke tillatt. Lufting gjennom inngangsdør mot fellesareal er ikke tillatt.

VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG BALKONGDØR

Andelseiere er ansvarlig for vedlikehold av vinduer og dører. Skade på vinduer eller manglende vedlikehold gjør andelseier ansvarlig i sin helhet. Her er noen enkle tips for hvordan du kan holde dem i god stand:

- Beslag, tettelisten og aluminiums ramme skal ikke overmales.
- Forebygg rust/misfarging ved å tørke av hengslene 1-2 ganger i året og smøre overflaten med Wurth HHS5000 eller tilsvarende.
- Bevegelige deler skal smøres årlig med olje
- Aluminium-, treramme og glass vaskes jevnlig
- Trerammen males på nytt ved behov (hakk eller skader) eller minimum hvert 3-7 år.
- Glideskinner smøres årlig med vaselin.

HUSORDENSREGLER

NB! Leieboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten (husleielovens §§ 20, 22). Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

YTRE ORDEN/FELLES ROM

- 1 Gårdsrom, vestibyler, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke forurennes, og er ikke til oppbevaring av uvedkommende gjenstander, som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og sportsgjenstander henvises til egne rom i kjelleren.
- 2 Om sommeren må alle boder luftes godt. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter når kulden er streng. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjellerbodene må snarest erstattes med nye. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte. Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og kott.

- 3 Ytterdører skal til enhver tid holdes låst.
- 4 Uten lagets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater, male vinduer eller vegger, sette opp skilter, montre, automater, flaggstenger, fuglebrett, antenner osv.
- 5 Banking og lufting av møbler, tepper, sengeklær m.m. må kun foretas på gårdsplass. Tøy må ikke tørkes på åpne balkonger eller fra vinduer.
- 6 Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå på eiendommen. Leieboerne plikter å verne om plener og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt.
- 7 Biler må kun parkeres på de av styret anviste parkeringsplasser.
- 8 Hold av utekatter er ikke tillatt.
- 9 VASKERIENE:
Vaskeriene kan kun benyttes i tidene som er oppslått.
Søndager og helligdager skal vaskeriene ikke benyttes.

Vaskeriene skal vaskes og ryddes etter bruk.

INDRE ORDEN

- 1 Leiligheten må behandles omsorgsfullt. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er leieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.
- 2 Mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i leiligheten. I denne tid må der ikke musiseres, nyttes høyttalere osv. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelse i mer enn til sammen 3 timer daglig, uten ved spesielle anledninger, hvor innehavere av de tilstøtende leiligheter skal varsles. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboen.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter lagets skriftlige samtykke.

3 Boring, spikring etc.

Slik virksomhet er kun tillatt:

Hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00

Lørdager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00

Søndager og helligdager er slik virksomhet IKKE tillatt.

- 4 Sjøpplavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålene. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig. Utette kraner må eieren straks besørge pakket.

- 5 Leieren plikter å økonomisere mest mulig med varmen og å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå.

Det er forbudt å luften gjennom entrédør.

- 6 Husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskemaskiner, fellesantenne o.l.

HUNDEHOLD

I den hensikt å forsøke å bevare et godt bomiljø, samtidig med at en ønsker å sikre barna forsvarlige leke- og utfoldelsesmuligheter på borettslagets område, anses det nødvendig å ha hundeholdet i ordnede forhold.

Enhver som ønsker å holde hund innen borettslagets område, plikter derfor å rette seg etter følgende regler:

- 1 Den som ønsker å anskaffe seg hund skal skriftlig søke om dette.
- 2 Naboer må kontaktes før søknad om hundehold sendes styret for godkjenning.
- 3 Hunden skal bære registreringsmerke/chip.
- 4 Innen borettslagets område skal hund alltid føres i bånd.
- 5 Hunden skal luftes utenfor borettslagets område.
- 6 Lufting av hund må ikke overlates til barn eller utenforstående bekjente dersom eieren ikke er helt sikker på at vedkommende har full kontroll over hunden.

- 7 Det er ikke tillatt å etterlate hunden alene hjemme eller på balkong dersom dette medfører bråk eller er til sjenanse for naboene på annen måte.
- 8 Kommer det inn skriftlige berettigede klager, kan styret kreve hunden fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
- 9 Ved "uhell" på borettslagets område, plikter eier/ledsager straks å fjerne ekskrementene.
- 10 Brudd på disse regler, anses som brudd på eierens forpliktelser overfor borettslaget.
- 11 Hver enkelt beboer er ansvarlig for å informere besøkende om gjeldende regler for hundehold i borettslaget.

BRANNINNSTRUKS

Se branninstruks i hver enkelt oppgang, gjør deg kjent med rømningsveier. Høyblokken må sørge for å ikke ha møbler i veien for brannstige mellom etasjene.

Varsle

1. Meld fra til personer i umiddelbar fare
2. Varsle brannvesenet: ring 110, oppgi nøyaktig adresse og etasje. Hold linja til du får annen beskjed.
3. Meld fra om du vet om noen er savnet.

Redde

1. Lukk dører og vinduer og dører i oppgangen.
2. Forlat bygningen, hjelp andre ut i sikkerhet.
3. Bruk aldri heis ved brann.
4. Møt opp på avtalt møtested (se oppslag i oppgangen din).



Slokke

Hvis brannen er liten, forsøk å slukke. Ta ingen sjanser, røyken er svært giftig. Aldri gå ut i en oppgang som er røykfylt. Bli heller på balkongen og gjør deg til kjenne via telefon til brannvesenet hvis det er røyk i oppgangen.

Brann 110
Politi 112 (02800, for ikke nødstilfeller)
Ambulanse 113

STYRET ØNSKER TILBAKEMELDINGER

For at du som andelseier skal være stolt av borettslaget du bor i og at vi i styret vet hva du er interessert i, ønsker vi tilbakemeldinger fra dere.

- Har du gode forslag for borettslaget vårt?
- Brenner du for noe spesielt?
- Er du kanskje pensjonert eller hjemmeværende og ønsker å bidra med litt dugnadsarbeid for å skape hyggelige fellesområder?

Send oss en e-post eller et brev i postkassen da vel.

Med ønske om et godt år. Ta vare på hverandre!

Med vennlig hilsen,

Styret i Bakkely Borettslag