

INFORMASJON FRA
BAKKELY
BORETTSLAG
2019-2020



FOR ENGLISH VERSION GO TO WEBPAGE:
WWW.BAKKELYBORETTSLAG.NO

HVORDAN KONTAKTE STYRET?

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

Vi ber beboerne ringe styretelefonen og styremedlemmer i kjernetiden mandag til fredag mellom **18.00 og 21.00**.

Styreleder	Kjersti Wanggaard Nilsen	93 22 75 09
	Kristian Bogneruds vei 4	98 40 87 72
Styremedlemmer	Tom Egil Lien	98 48 68 60
	Rødtvetveien 30	
	Anne Böhler	40 85 72 65
	Rødtvetveien 61	
	Mevlije Lajci Rustremi	97 66 51 62
	Rødtvetveien 55	
	Maria Therese Valdok	47 60 31 70
	Abildsøveien 36C	
Varamedlemmer	Peter Valderhaug	97 97 20 26
	Kristian Bogneruds vei 2	
	Arild Terje Malmø	90 68 78 63
	Rødtvetveien 69	
Valgkomité	Tsevan Simeonov	46 39 82 60
	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 **16.00**. Henvendelser som oppdages utenom oppsatt arbeidstid sendes på SMS med problemet og oppgi navn og adresse. Vaktmester vil ta kontakt neste arbeidsdag.

Ved akutte hendelser (som eksempelvis vannlekkasje eller brann) må riktig nødetat eller håndverkertjeneste kontaktes av beboer umiddelbart.

STYREMØTER

Vi har styremøte første tirsdag i måneden fra kl. 18.00. Møtene holdes i vårt lokale i kjelleren i Rødtvetveien 67. Ønsker beboerne kontakt med styret, kan brev legges i styrets postkasse i Rødtvetveien 67 eller sendes på e-post. Saker som skal behandles på styremøte må være styret i hende senest 10 dager før møtedag.

Husk å merke brevet med ditt navn, adresse, andelsnummer og telefonnummer/ epostadresse.

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
Snekker	Jostein Løvaas 98813130
Tv-anlegg	T-We, Telenor, 91509000

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	

Ved feilparkerte biler kontakt parkeringsansvarlig i styret.

PARKERINGSPLASS/GARASJE

Parkeringsplass Mevlije Lajci Rustremi 97 66 51 62

Garasje Frank Synnestvedt 90 15 09 98

Hver leilighet/andelseier kan kun disponere en garasje- eller en parkeringsplass. Garasje og parkeringsplass tildeles etter venteliste ved 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. Kontakt Frank S. for priser og tilgjengelighet på garasjeplasser. Parkeringsplass må sies opp skriftlig til parkeringsansvarlig og har 1 mnd oppsigelsestid. Det er ikke lov å leie ut reservert parkeringsplass til andre.

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

Lading av el-bil er foreløpig ikke mulig på borettslagets område. Ledning ut av vinduer o.l. er ikke lov. Kommunale ladestasjoner i området (ved KIWI) kan benyttes.

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

NØKLER

Systemnøkkel til oppgangsdøren bestilles ved skriftlig henvendelse til styret. Betales i sin helhet av andelseier. Tagger til oppgangene kan kjøpes samme dag som salg av vaskekort. Taggene utleveres av vaktmester når de er klare. Nøkler og låsekasser 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 og inngangsdør har navneskilt. Navneendring til ringetablå og feil på anlegget meldes til vaktmester, via eget skjema på borettslagets nettsider. Navneskilt på egen leilighetsdør ordnes av andelseieren.

BODER:

Alle boder i kjeller skal merkes med leilighetsnummer.

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.

TRAPPEVASK

Vi har sagt opp avtalen med City Maid AS

Nytt firma fra **torsdag** 05.12.19 er Renholdseksperthen. Fra 5. desember vil hele borettslaget vaskes på torsdager. Ta inn dørmatten din for at vaskepersonalet skal få vasket gangen skikkelig. Innganger i høyblokken vaskes av beboere i oppgangen, beboere anbefales å lage en felles liste for vasking av inngang. Alle klager på vasking må rettes skriftlig til styret.

VASKERIENE

Se oppslag om vasketider i vaskeriene og på tavler. Vær vennlig å overhold oppsatte vasketider og flytt låsen din til «parkeringsfeltet» når du ikke vet når du skal vaske neste gang. Vaskekort selges og fylles på fra styrerommet, datoer for salg henges opp i vaskekjellerne. Kun betaling med kort. Ved feil eller mangler på maskinene send SMS til vaktmester. Hvis feilen oppstår etter arbeidstid eller i helg vil service først bestilles ved neste arbeidsdag. Trenger du ny nøkkelkloss, kontakt styret under vaskekortsalg. Husk orden i vaskekjelleren. Alle lofilter skal renses på begge sider etter bruk og benker skal tørkes over.

OPPUSSING BAD/ KJØKKEN

Alle større oppussingsprosjekter må meldes skriftlig til styret (særlig ved bytte av bad/ rør/ radiator). Ved rehabilitering av bad må våtromssertifisert rørlegger benyttes og bygningsrapport med godkjent søknad fra plan og bygningsetaten leveres til styret i etterkant. Ved bytte av sluk MÅ Proline Norge AS kontaktes: 815 00 898, info@proline-group.no. Dette skyldes støttestrømpene som ble lagt i våre rør i 2015, kontakt med dem er nødvendig for vår å opprettholde vår forsikring. Styret skal ha kopi av all dokumentasjon på epost.

Bytte av sluk dekkes med inntil kr. 8000,- mot fremleggelse av kvittering fra firma med godkjent våtroms sertifikat.

Dersom etasjeskiller brytes må Oslo kommune ved plan og bygningsetaten godkjenne oppretting av nytt brannskille.

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.

Bærevegger skal ikke røres/fjernes.

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.
<https://www.oslo.kommune.no/oslonokkelen/#gref>

På grunn av fare for rotter og andre skadedyr må det ikke oppbevares mat i bodene!

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.

SIKKERHET

Husk å kontrollere brannslukker og røykvarsler i leiligheten din. Beboerne har selv ansvaret for sikkerhet og vedlikehold i sin egen leilighet. Indre orden i leilighetene er viktig for brannsikkerhet. Balkonger skal ikke benyttes som lagerplass. Følg med på oppslag om brannvernrunder og hold fellesområdene fri for hindringer.

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. Styret oppfordrer til dialog naboer imellom og ser at mye småproblemer kan løses med god dialog.

Securitas	22 97 10 70
Politi	02800

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

BANKING OG LUFTING AV TEPPE

Tepper og sengetøy skal ikke bankes/luftes/tørkes over balkongrekkverk. Viser til punkt 5 i husordensreglementet.

GRILLING

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

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.

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 dem på post@grorudpersienner.no eller telefon 22 25 86 86 for å få mer informasjon og personlig oppmåling av din balkong.

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, vestibuler, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke forurenses, 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 gårds plass. 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 tilsammen 3 timer daglig, uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne 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 lufte 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

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

Redde

Lukk dører og vinduer og dører i oppgangen.
Forlat bygningen, hjelp andre ut i sikkerhet.
Bruk aldri heis ved brann.
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.

Varsle styret på telefon: 93 22 75 09

Brann 110

Politi 112 (02800, for ikke nødtilfeller)

Ambulanse 113