

## Innhold

HVORDAN KONTAKTE STYRET? .....	3
FORRETNINGSFØRER .....	4
VAKTMESTER.....	4
STYREMØTER.....	4
SKADER OG AKUTTE UHELL.....	5
OM BAKKELY BORETTSLAG – KART .....	6
KART.....	7
BRÅK OG STØY .....	8
PARKERINGSVAKT .....	8
BOMMER.....	8
PARKERINGSPLASS/GARASJE.....	9
NØKLER .....	10
NAVNESKILT .....	11
VASKERIENE.....	11
BRUK AV VIPPS.....	12
SIKKERHET .....	13
TRAPPEVASK.....	14
BALKONGER OG FASADE.....	14
SOLSKJERMING.....	14
ANTENNER .....	15
RØYKING .....	15
BANKING OG LUFTING AV TEPPER.....	15

GRILLING.....	16
GASS: .....	16
SØPPEL .....	16
BODER .....	17
MATING AV FUGLER .....	17
OPPBEVARING AV SYKLER OG BARNEVOGNER I FELLES KJELLERROM.....	18
ELEKTRISK.....	18
OPPUSSING BAD .....	18
INNBYGGING AV RØR OG KRANER.....	19
HOVEDKRANER. ....	20
KRAV TIL HVITEVARER .....	20
GENERELT ANSVAR VED OPPUSSING. ....	21
DOKUMENTASJON OG BOLIGMAPPA .....	22
VENTILASJON.....	22
INNEKLIMA .....	23
VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG BALKONGDØR .....	25
HUSORDENSREGLER .....	26
YTRE ORDEN/FELLES ROM.....	26
INDRE ORDEN.....	28
HUNDEHOLD.....	29
BRANNINNSTRUKS .....	31
STYRET ØNSKER TILBAKEMELDINGER.....	32

## ***HVORDAN KONTAKTE STYRET?***

E-post: [bakkelyborettslag@outlook.com](mailto:bakkelyborettslag@outlook.com)  
Brev: Postkassen ved Rødtvetveien 67  
Styretelefon: 93 22 75 09  
Nettside: [www.bakkelyborettslag.no](http://www.bakkelyborettslag.no)

**Vi ber beboerne respektere telefontiden mandag til torsdag mellom 18.00 og 21.00.** Vi har alle sammen vanlige jobber på dagtid og forventer at beboere respekterer dette med mindre det har oppstått en akutt hendelse eksempelvis brann eller store vannskader som ikke kan vente og som skader bygningene våre. Ring da nødetater først for å begrense skade. Vaktmester er tilgjengelig på dagtid.

For henvendelser om drift av borettslaget så har vi laget mye nyttig informasjon slik at du enkelt kan finne frem til informasjonen selv. Prøv først å finne svar på det du lurere på i informasjonshefte og på infotavler før du ringer.

Alle klagesaker må behandles skriftlig på styremøte, bruk gjerne vår e-post for raskere korrespondanse.

Styrets sammensetning er nå slått opp på infotavlen i oppgangen. Da vi ikke lenger kommer til å trykke opp infohefter årlig av et miljø- og økonomihensyn med mindre ny info er lagt til i heftet. Se våre hjemmesider for siste oppdaterte versjon

## **FORRETNINGSFØRER**

Progressum Eiendom AS ble kjøpt opp av Sefbo Forvaltning i 2021. Sefbo er nå vår forretningsfører. Styrets hovedkontakt vil være Laura, men beboere kontakter sentralbord/felles e-post ved henvendelser.

Sefbo Forvaltning 67 81 88 00  
Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk  
Org nr: 977023017 Epost: stabekk@sefbo.no

## **VAKTMESTER**

Niklas Holten Østborg 92 46 20 12  
vaktmester@bakkelyborettslag.no

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 hovedsakelig 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 gjerne e-post.

Husk å merke brevet med ditt navn, adresse, leilighetsnr, andels- og telefonnummer samt e-postadresse, slik at vi enkelt kan svare deg på din henvendelse.

Styremøtet er kun for styremedlemmer. Hvis du ønsker å snakke med oss personlig ta kontakt med oss på dager hvor vi selger vaskekort annen hver mandag (se liste i ditt vaskeri) eller ring i telefontiden.

## **SKADER OG AKUTTE UHELL**

Alle skader\* på borettslagets eiendom skal meldes skriftlig (e-post hvis mulig) til styret eller vaktmester snarest. Gjerne med bilder på e-post for enkel behandling.

\*Med skader mener vi eksempelvis vann-, brann- eller fuktskade som må ha bistand fra borettslagets forsikringsselskap.

Skadedyr som rotter, mus, veggedyr og kakerlakker krever bistand fra skadedyrfirma. Alle slike hendelser må meldes inn snarest mulig til oss for å minimere skade på fellesområder.

**Ved akutte uhell eller skader i egen leilighet 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

Gjelder det arbeid i egen leilighet så kontakter man normalt på egen regning og ansvar

Brann **110** Politi **112** (02800, for ikke nødstilfeller)

Ambulanse **113**

**OM BAKKELY BORETTSLAG – KART**

Våre eiendommer består av 6 blokker med 18 oppganger hvorav 16 av oppgangene består av lavblokker med 3(4) etasjer. Rødtvetveien 69/71 er vår eneste høyblokk.

Tomten vår er det Oslo kommune som eier. Adressene som hører til Bakkely borettslag omfatter Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6, 8 og Rødtvetveien 30, 32 og 34 på

nordsiden av Rødtvetveien, samt Rødtvetveien 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 og 71 på sørsiden av Rødtvetveien.

Stylerommet og vaktmesters kontor finnes i kjelleren i Rødtvetveien 67 – se rød ring. I inngangen til nr. 67 finnes styrets postkasse – merket «P». «PP» i nr. 69 – endevegg angir Postkasse til Vaktmester og Postkasse til garasjelaget. Garasjer tilhørende Bakkely Garasjelag er merket med «G.» – til sammen 4 garasjerekker med 74 garasjer + 2 garasjer tilhørende Bakkely Borettslag.

## **KART**





## **BRÅK OG STØY**

Dersom beboere opplever støy og uro som strider med ordensreglene kontakt den det måtte gjelde, bomiljøvakt eller politi. Ved gjentatte problemer sendes skriftlig klage til styret per post eller e-post. Vi oppfordrer til å løse dette beboere imellom og at alle tar hensyn til hverandre.

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

Securitas/bomiljøvakt	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	
E-post: <a href="mailto:post@pservice.no">post@pservice.no</a>	

## **BOMMER**

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

## **PARKERINGSPLASS/GARASJE**

Parkeringsplasser                      Se bakkelyborettslag.no

Garasje                      Se fane for «Garasjelag» på internettside bakkelyborettslag.no eller oppslag i inngangene.

Hver leilighet/andelseier kan kun disponere én garasjeplass eller én parkeringsplass. Parkeringsplass tildeles etter venteliste ved elektronisk søknad. På nettsiden finnes det skjemaer for å sette seg på venteliste. Parkeringsplass koster 150 kr per måned. Parkeringsplass må sies opp skriftlig til parkeringsansvarlig eller til styrets e-post og har 1 mnd. oppsigelsestid. Man overtar ikke den gamle plassen ved innflytting.

Alle plikter å rygge inn på plassen sin. Dette grunnet sikkerhet for å unngå at barn blir påkjørt og retningen til eksospottene som gir ubehag for nærliggende leiligheter. Vennligst ikke la bilen stå på tomgang. Plassene må benyttes jevnlig av andelseier, fremleie eller utlån til andre beboere er ikke tillatt. Har du ikke lenger bil, må du si opp plassen eller kjøpe ny bil innen 3 mnd. Hvis du skal leie ut leiligheten din for en periode vil parkeringsplassen ikke medfølge, men bli leid ut til noen andre andelseiere. Du må på nytt søke parkeringsplass når du flytter tilbake. Vi leier ikke ut parkeringsplasser til leietagere.

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. Vi kan ikke refundere bøter. Gjentatte overtredelser anses som et brudd på våre husordensregler og kan medføre borttauing på eiers regning.

Alle spørsmål om garasje rettes til garasjelagets styreleder - se egen fane «Garasjelag» på bakkelyborettslag.no.

## **NØKLER**

Systemnøkkel (merket med MA2357) til oppgangsdøren bestilles skriftlig og betales av andelseier ved vaskekortsalg (400 kr). Nøkkelbrikke til oppgangene kan

kjøpes på samme sted (200 kr). Bruk gjerne VIPPS – se oppslag i vaskeriene eller nedenfor. 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 og dermed redusere felleskostnader i borettslaget.

Nøkler og låskasser til privat inngangsdør, boder og postkasser er andelseiers ansvar å vedlikeholde/skifte. Kontakt låsesmed ved behov.

### **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 - eksempelvis på [posten.no](http://posten.no) eller lignende.

### **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. Utslitte kort betales av andelseier. Vi erstatter ikke beløp på tapt

kort eller leserfeil. Kun betaling med kort, ingen kontanter. Bruk gjerne VIPPS – se oppslag i vaskeriene eller nedenfor. Trenger du ny nøkkelkloss, kontakt styret under vaskekortsalg. Hvis du trenger hjelp med ny nøkkel, kontakt vaktmester.

Ved feil eller mangler på maskinene kontakt vaktmester snarest. Om uhell skjer i helg, vil første mulige reparasjon være mandag.

Husk orden i vaskekjelleren. Ikke bruk for mye såpe, alle såpekopper skal vaskes over etter bruk. Alle lofilter i tørketrommel skal renses på begge sider og benker skal tørkes over. Gulv skal sopes.

Husk å ta ut alle gjenstander fra lommer før bruk og husk vaskepose til alle plagg med knapper/spiler.

Tepper og andre store gjenstander skal ikke vaskes eller tørkes i fellesvaskeri, bruk eksternt renseri eller tepperensmaskin til dette.

## ***BRUK AV VIPPS***

Beboer Vipps er til Bakkely Borettslag **83343** aktuelt kronebeløp. Velg der hva det gjelder, f.eks. påfyll vaskekort. Beboer skriver på en konvolutt hva beløpet

gjelder; Kjøp vaskekort, påfyll vaskekort, kjøp systemnøkkel eller tag. Eller vaskekloss – sjeldent. Samt navn på beboer – med merknad hvis det betales for en annen beboer. Navn på postkasse, adresse, leilighetsnr, kr. Vaskekort legges i konvolutt og konvolutt legges i Styrets postkasse i Rødtvetveien 67. Dette må gjøres innen dato og klokkeslett som er angitt på oppslag i vaskerier. Styret tømmer postkasse når fristen er ute, og behandler «konvoluttene». Når dette er gjort, så blir konvoluttene med vaskekort lagt i de respektive postkasser. Styret fyller ikke på vaskekort utover datoene som er oppslått, går du tom i mellomtiden må du låne av en nabo.

## **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. Balkonger som har redningsstige for naboer over/under, må sørge for at denne ikke dekkes til. Styret ber innstendig om varsomhet ved bruk av åpne flammer.

## **TRAPPEVASK**

Renholdseksperter M-Service Nordby vasker våre trappeløp. Bor du i lavblokkene må du huske 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.

## **BALKONGER OG FASADE**

Det er ikke tillatt å male, tapetsere, legge panel etc på murfasaden/veggen inne på våre balkonger. Vi observerer at flere har tatt seg kunstneriske friheter, men minner om at fasadeendringer også gjelder balkonger og derfor ikke er tillatt av Oslo kommune. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

## **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](mailto:post@grorudpersienner.no) eller telefon 22 25 86 86 for å få mer informasjon og oppmåling.

## **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, bodområder, 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. Vi opplever og klager fra røyking på balkonger, ta hensyn til naboene dine.

## **BANKING OG LUFTING AV TEPPER**

Tepper og sengetøy skal ikke bankes/luftes/tørkes over balkongrekkverk, ut av vinduer eller i trappeløp/oppganger. Se punkt 5 i husordensreglementet. Bruk egnet stang til dette på gårds plass. Tørking/vasking av større tepper skal heller ikke foregå i vaskeri, bruk eksternt renseri eller egnet tepperensemaskin til dette.



## **GRILLING**

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

## **GASS:**

I og med at vi ikke har anledning til å bruke større gassbeholdere til grill vil enkelte likevel ha behov for mindre gassbeholdere til primus. Disse skal **aldri** lagres i kjellerbod. Dette skaper eksplosjon- og brannfare. Mindre beholdere må oppbevares oppreist i egen leilighet/bod over bakkeplan med jevnlig ettersyn. Se nettsiden <https://www.sikkerhverdag.no/gass/trygg-bruk/gassvettreglene/> for mer info om trygg bruk av gass.

## **SØPPEL**

Kun husholdningsavfall skal kastes i avfallsdunkene. Alle beboere plikter å kildesortere. Poser til plast (blå/lilla) og matavfall (grønne) hentes på nærmeste dagligvarebutikk. Sjøppel eller papp skal ikke plasseres utenfor avfallsdunkene. Er det fullt ta med søppelet inn igjen eller benytt annen dunk på våre områder.

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. Småelektrisk og batterier kan leveres i matbutikker. Annet elektrisk kan leveres til forhandler f.eks. Elkjøp/Power. Last ned appen oslonøkkelen og logg inn med Min ID for gratis levering ved Haraldrud <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. Dette på grunn av brannfare og ødeleggelse av våre gressplener. Hensetting av avfall og utstyr i kjellerrom og ved søppeldunker vil kunne medføre personlig økonomisk ansvar. Vi ønsker å gjennomføre en ryddedugnad med container årlig for at alle som ikke har bil enkelt kan kvitte seg med avfall. Beboere må selv bære ut og sortere sitt avfall.

## ***BODER***

Alle boder skal være merket med leilighetsnummer og kortversjon av adresse (RV, KB). 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).

## **OPPBEVARING AV SYKLER OG BARNEVOGNER I FELLES KJELLERROM**

Alle sykler og barnevogner som oppbevares i felles kjellerrom må merkes med År (2022), blokkadresse – kan bruke kortversjon: KBV=**Kristian Bogneruds vei**, RV=**Rødvetveien**, leilighetsnr (står på leilighetsdøren), telefonnummer, etternavn

Eksempel: **2021 RV69 H0505 12345678 Olsen**

Umerkede sykler kan bli fjernet/kastet uten varsel.

## **ELEKTRISK**

Utvidelse av kurser til leiligheten er søknadspliktig til styret. Godkjent søknad skal foreligge før arbeid påbegynnes. Eier står ansvarlig for at branncellen holdes intakt og tettes på forskriftsmessig vis.

Ved bytte av strømkrets inn til kjøkken/komfyr må komfyrvakt installeres.

Installasjon av varmepumpe er ikke tillatt.

## **OPPUSSING BAD**

Alle større oppussingsprosjekter må meldes skriftlig til styret (særlig ved oppgradering av bad/ rør/kjøkken), med planene for oppussingen. Varsling av beboere skal gjøres med 14 dagers varsel hvis mulig. Ved rehabilitering av

bad må våtromssertifisert rørlegger benyttes og bygningsrapport med godkjent ferdigmelding og FDV 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 2014/2015, kontakt med dem er nødvendig for vår forsikring. Styret skal ha kopi av all dokumentasjon på e-post. Bytte av sluk dekkes med inntil kr. 8000,- mot fremleggelse av spesifisert kvittering og dokumentasjon fra firma med godkjent våtromssertifikat og nødvendig dokumentasjon

Ved bytte av sluk må nabo under kontaktes i god tid (minst 14 dager), det må gjøres en avtale om inspeksjon på bad både i forkant, under og etter arbeidet er ferdig. Nabo kan ikke motsette seg dette, er det behov for å bytte sluk må nabo og entreprenør få anledning til det. Blir det skade på tak til nabo under, må andelseieren som pusser opp fikse dette. 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.

### ***INNBYGGING AV RØR OG KRANER.***

Alle må ha tilgjengelig stoppekran/hovedkran gjennom inspeksjonsluke på bad. Det anbefales sterkt at man ikke bygger inn felles gjennomgående rør ved oppussing av

baderom. Vi kan ikke forutse fremtiden, rehabilitering av vann- og avløpsrør vil trolig være nødvendig en gang i fremtiden og styret kan ikke garantere at oppussede bad må tas på nytt før badets levetid er passert.

Radiator og tilhørende rør skal ikke bygges inn for å unngå vannskade og varmetap.

### ***HOVEDKRANER.***

Hovedstoppekraner stenger for kaldt og varmt vann til leilighet. Disse må brukes jevnlig slik at man får testet at de fungerer. Steng stoppekraner når du reiser bort. De leiligheter som ikke har hovedkraner, må etablere slike. Beboer har ansvar for vedlikehold av stoppekran og øvrige installasjoner på bad.

Hovedstoppekran til alle etasjer finnes i kjeller. Gjør deg kjent med hvor din leilighet har sin hovedstoppekran i tilfelle uhellet er ute. Disse er merket med leilighetsnummer.

### ***KRAV TIL HVITEVARER***

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 ikke tillatt å ha hvitevarer (fryser, kjøleskap, tørketrommel etc) på balkong eller i bod. Dette grunnet brannsikkerhet og støy.

## **GENERELT ANSVAR VED OPPUSSING.**

Det er du som andelseier som er ansvarlig for slike arbeider og at alle regler følges av dine entreprenører. Husk å være en god nabo å varsle dine naboer om støyende arbeider i god tid. Mange sitter nå oftere på hjemmekontor- styret forventer at naboer snakker sammen og varsler om støyende arbeider spesielt når det innebærer pigging av gulv som medfører at naboer må få finne annet egnet arbeidssted må disse dagene spesifiseres.

Andelseier må sørge for at oppussingen ikke medfører ulempe for øvrige naboer, at stilletid overholdes og at entreprenøren rengjør fellesområder etter seg (soper opp byggestøv underveis eventuelt vasker om det blir mye støv) slik at dette ikke spres i trappeløp og inn til dine naboer. Om vaskefirma fakturerer for ekstra vask på grunn av mye støv/søppel vil dette bli fakturert deg som andelseier. Søppel/bygningsvirke skal ikke mellomlagres i fellesområder eller trappeløp under oppussing, men kjøres bort fortløpende. Søppelhenteordninger som isekk kan benyttes så lenge avfallet er plassert 2-3 m fra husvegg. Slike sekker skal meldes inn til styret slik at vi vet hvem som eier hvilken sekk. Slike sekker brukes på eget ansvar og tømmes så snart de er fulle. Styret tar ikke ansvar for annet søppel som blir kastet i slike sekker av naboer.

Ta kontakt med styret for råd om du er usikker på hva som kreves av forarbeid/dokumentasjon.

## **DOKUMENTASJON OG BOLIGMAPPA**

Vi oppfordrer alle til å laste opp ny og gammel dokumentasjon fra elektrikere, rørleggere etc. egentlig alt som gjøres i leiligheten i boligmappa <https://www.boligmappa.no/>. Dette er gratis og veldig viktig den dagen du skal selge på grunn av den nye avhendingsloven som tredde i kraft 01.01.2022. Kravene til dokumentasjon er skjerpet for å få riktig vurdering av taksmann. Dokumentene som lastes opp følger med leiligheten videre til neste eier så slipper du å overrekke en haug med papirer.

## **VENTILASJON**

Det er ikke anledning til å sette inn mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken. Avtrekket skal være naturlig. Om enkelte leiligheter installerer mekanisk avtrekk vil andre leiligheter i samme oppgang oppleve tilbakeslag i leiligheten da slike vifter ødelegger oppdriften til naboene. Derfor kan ingen installere slike vifter. Om du flytter inn i en leilighet som har en slik vifte, må den fjernes. 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.

Det er ikke tillatt å blende/dekke til friskluftsventiler eller oppdriftsventiler med hvitevarer, skap eller lignende.

## **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. Nye vinduer har også lufteventiler oppe, midt på vinduet. Disse er veldig kjekke og kan også stå oppe når du er bortreist. Bråluft gjennom balkongdør og vinduer jevnlig og alltid etter bruk av baderom. Dette hindrer fukt- og muggdannelse.

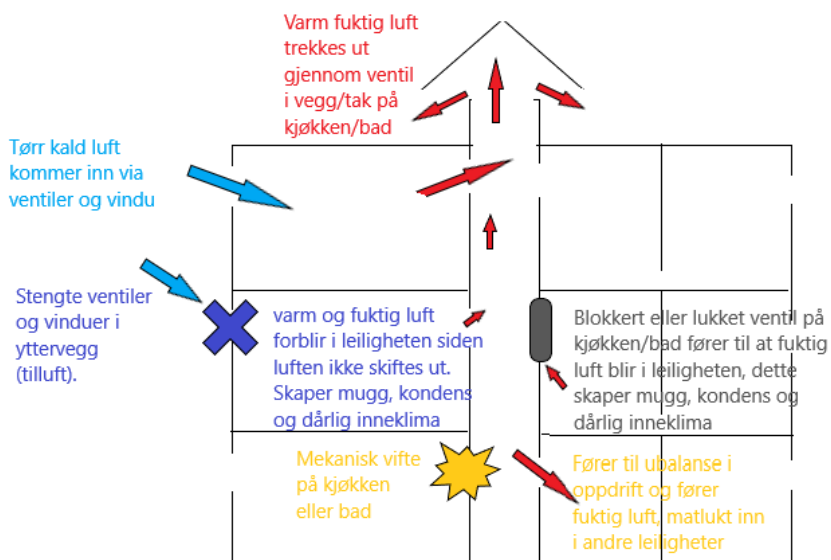
Alle leiligheter har både inn- og utgående ventiler. Inngående ventiler er i all hovedsak plassert i oppholdsrom, eksempelvis på kjøkken og i soverom/stue. Utgående ventiler er plassert i baderom og kjøkken. Tildekking /blending av ventiler er ikke tillatt. Etter siste ventilasjonsrens ble det påpekt mange ventiler bak kjøkkenskap. Disse ventilene må gjenopprettes for nødvendig utlufting. Vi anbefaler alle å etablere luftespalte i baderomsdør da den originalt ikke hadde dette fra byggeår, men er nå et krav i nye byggenormer.

Hvis du opplever dugg, heksesot eller svartmugg på veggen må du lufte og vaske oftere og mer. Enkelte kan ha behov for en luftavfukter ved tørk av tøy, matlaging etc. Sørg for at det ikke dannes kondens/dugg på



vinduene. Vi anbefaler panelovn i alle oppholdsrom med vindu for å sørge for tilstrekkelig sirkulasjon i rommet. Skader på vinduer, leilighet etc dekkes av den enkelte om mangelfull utlufting oppdages. Dette dekkes ikke av forsikring da dette er brukerfeil.

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, tettelister 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. Vinduer installert i 2020-2021 har aluminiums ramme utvendig.
- Glideskinner smøres årlig med vaselin.
- Husk å vaske/børste karmen på utsiden av vinduet

Alle skader på vinduer og dører må meldes skriftlig til styret.

## **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, trappeopp ganger 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 blokkere luke i balkonggulv der slik luke finnes – og samtidig ha nødstige klar. Under 8. etasje ble luken blokkert ved innglassing. Men påse likevel at luken ikke blokkeres. I ekstrem nødsituasjon kan brannvesenet kutte i taket og lage adgang gjennom luken.

## **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 vennlig hilsen,

Styret i Bakkely Borettslag