

INFOHEFTE

BAKKELY BORETTSLAG

Oppdatert: 03.10.2026

INNHALDSFORTEGNELSE

HVORDAN KONTAKTE STYRET?	3
FORRETNINGSFØRER	4
VAKTMESTER	4
STYREMØTER	5
SKADER OG AKUTTE HENDELSER	5
VIKTIGE NØDNUMMERE	6
OM BAKKELY BORETTSLAG	6
POSTKASSER	7
BRÅK OG STØY	7
BOMMER	7
PARKERINGSPLASS/GARASJE	8
NØKLER	9
NAVNESKILT	9
VASKERIENE	9
BRUK AV VIPPS	10
SIKKERHET	10
TRAPPEVASK	11
ANTENNER	11
RØYKING	11
SØPPEL	11
GRILLING	12
RADIATOR	12
SOLSKJERMING	13
BANKING OG LUFTING AV TEPPER	13
BODER	13
OPPBEVARING AV SYKLER OG BARNEVOGNER I FELLES KJELLERROM	13
MATING AV FUGLER	14
FYRVERKERI	14
ELEKTRISK ARBEID	14
OPPUSSING AV BAD/KJØKKEN	14
INNBYGGING AV RØR OG KRANER	15
HOVEDKRANER	16
GENERELT ANSVAR FOR ARBEID	16
INNEKLIMA	16
VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG BALKONGDØR	17
HUSORDENSREGLER	17
REGLER FOR YTRE ORDEN OG FELLESROM	18
REGLER FOR VASKERIENE	19
REGLER FOR INDRE ORDEN	19
REGLER FOR HUNDEHOLD	20
FREMLEIE / BRUKSOVERLATING	20
KORTTIDSUTLEIE (f.eks. Airbnb)	21
BRANNINSTRUKS	22
HVA GJØR DU VED BRANN?	22
DINE PLIKTER SOM BEBOER	22
DETTE SKAL MEDFØRE LEILIGHET VED SALG	23
TILBAKEMELDINGER TIL STYRET	24

HVORDAN KONTAKTE STYRET?

E-post post@bakkelyborettslag.no

Styretelefon 93 22 75 09

Nettside www.bakkelyborettslag.no

Vi ber om at alle beboere respekterer styrets telefontid, som er mandag til torsdag mellom kl. 18.00 og 21.00.

Alle i styret jobber fulltid, og vi forventer at henvendelser utenom disse tidene kun skjer ved akutte hendelser, som brann eller større vannskader som ikke kan vente og som utgjør fare for bygningsmassen. Ved slike nødsituasjoner, kontaktes nødetatene først for å begrense skadene. Vaktmester er tilgjengelig på dagtid.

Før du tar kontakt, ber vi deg først sjekke informasjonsheftet og infotavlene for svar på spørsmål. Vi har gjort mye nyttig informasjon om borettslagets drift lett tilgjengelig for deg.

Klagesaker behandles kun skriftlig i styremøter. Alle klager må sendes til oss på e-post for behandling.

For å sikre at du mottar viktig informasjon om borettslaget, som varsler om vedlikehold og andre beskjeder, ber vi om at alle beboere sørger for at vi har deres oppdaterte e-postadresse. Informasjon sendes primært via e-post og legges ut på våre nettsider.

Sammensetningen av styret er oppført på infotavlen i hver oppgang. Vi trykker ikke lenger ut et årlig informasjonshefte, av hensyn til miljø og økonomi, med mindre det er større endringer. Den nyeste versjonen er alltid tilgjengelig på våre hjemmesider.

FORRETNINGSFØRER

Som følge av PHM Groups oppkjøp av Sefbo, vil de endre navn til PHM Forvaltning. Styrets hovedkontakt er eiendomsforvalter Ha Thanh Truong . Beboere skal kontakte sentralbordet eller oppgi e-postadressen for henvendelser.

Henvendelser som gjelder felleskostnader, fakturaer og lignende skal rettes direkte til forretningsfører.

PHM Forvaltning AS	
Telefonnummer	67 81 88 00
E-post	Info@phmgroup.no
Nettside	www.Phmforvaltning.no
Adresse	Gamle Drammens vei 40, 1369 Stabekk
Organisasjonsnummer	977 013 017

VAKTMESTER

Vaktmesteren er tilgjengelig mandag til fredag fra kl. 08.00 til 15.30. Hvis vaktmesteren ikke svarer, send en SMS med en kort beskrivelse av problemet, samt ditt navn og adresse. Ved akutte hendelser skal riktig nødetat eller håndverkertjeneste kontaktes umiddelbart.

Vaktmesterens ansvar dekker borettslagets fellesområder og driftsanlegg, og omfatter ikke andelseieres private leiligheter eller eiendeler. For mer informasjon, se vår nettside.

Vaktmester	
Navn	Niklas Holten Østborg

Telefon	92 46 20 12
E-post	vaktmesterbakkelyborettslag@outlook.com

STYREMØTER

Styremøtene avholdes første uken hver måned i kjelleren i Rødtvetveien 67. Saker som skal behandles på møtet, må sendes inn senest 10 dager før møtedato. Det avholdes ikke styremøte juli mnd pga ferieavvikling, men deler av styret er tilgjengelig for akutte hendelser.

Har du en sak du ønsker å få behandlet i styret så kan du sende oss en e-post eller legge et brev i styrets postkasse i Rødtvetveien 67.

Husk å merke henvendelsen med:

- Navn, adresse og leilighetsnummer
- Andelsnummer, telefonnummer og e-postadresse

Merk at styremøtene kun er for styremedlemmer. Ønsker du å møte oss personlig, kan du sende en forespørsel om dette på e-post.

SKADER OG AKUTTE HENDELSER

Alle skader på borettslagets eiendom skal meldes til styret eller vaktmesteren så raskt som mulig. For enkel behandling, send bilder på e-post.

Eksempler på skader inkluderer vann-, brann- eller fuktskader som krever hjelp fra forsikringsselskapet. Skadedyr som rotter, mus, veggdyr og kakerlakker krever bistand fra skadedyrfirma. Meld slike hendelser umiddelbart for å begrense omfanget av skade.

--	--	--

Låsesmed	Access Lås og Nøkkel AS	22 82 00 50
Rørlegger	Rørleggervakta (døgnåpen)	23 12 65 50
Elektriker	Lund Elektro Installasjon AS	90 12 49 80
Glassmester	Groruddalen Glassmesterverksted	97 67 73 73
TV og internett	T-We - Telenor	91 50 90 00
Securitas	Bomiljøvakt/husbråk	22 97 10 70

For arbeid i egen leilighet står du selv ansvarlig for å dekke kostnadene.

VIKTIGE NØDNUMMERE:

BRANN OG REDNING	110
POLITI	112
AMBULANSE	113

OM BAKKELY BORETTSLAG

Bakkely Borettslag består av 6 blokker med totalt 18 oppganger. Av disse er 16 lavblokker med 3–4 etasjer, mens Rødtvetveien 69/71 er vår eneste høyblokk. Tomten eies av Oslo kommune.

Adresser som tilhører Bakkely Borettslag:

Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6, 8

Rødtvetveien 30, 32, 34 (nord for Rødtvetveien)

Rødtvetveien 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71 (sør for Rødtvetveien)

Styrerom og vaktmesterkontor finner du i kjelleren i Rødtvetveien 67 (se rød markering).

POSTKASSER

Styrets postkasse: ved inngangen til Rødtvetveien 67, merket «P».

Vaktmesterens postkasse og garasjelagets postkasse: endevegg i Rødtvetveien 69, merket «PP».

Garasjer: Borettslaget har fire garasjerekker med totalt 74 garasjer, samt to garasjer tilhørende Bakkely Borettslag, merket med «G».

BRÅK OG STØY

Hvis du opplever støy eller uro som bryter med ordensreglene, ta først kontakt med vedkommende det gjelder. Dersom problemet vedvarer, kan du kontakte bomiljøvakten eller politiet. Ved gjentatte hendelser ber vi deg sende en skriftlig klage til styret via post eller e-post. Styret trenger korrekt adresse og leilighetsnummer for å kunne rette en klage.

Securitas gjennomfører daglige sikkerhetsrunder i borettslaget og kan kontaktes hele døgnet. Du kan velge å være anonym når du ringer.

Securitas / Bomiljøvakt	22 97 10 70
Politi	02800 (ikke akutte henvendelser)
Parkeringsvakt (P-Service AS)	41 25 53 84 (døgnåpen vakttelefon)
For å klage på kontrollavgift	21 08 28 80 / Post@pservice.no

BOMMER

Bom foran Rødtvetveien 69/71 holdes stengt hele døgnet. Bommen kan åpnes mot en engangsavgift som betales med kort og koster 20 kr.

PARKERINGSPLASS/GARASJE

Parkeringsplass: Bruk søknadsskjema på Borettslagets hjemmeside.

Garasje: Se fanen "Garasjelag" på bakkelyborettslag.no eller oppslag i inngangene.

Hver leilighet/andelseier kan disponere enten én garasjeplass eller én parkeringsplass. Spørsmål om garasje rettes til garasjelagets styreleder. Parkeringsplasser tildeles etter venteliste, og søknad skjer elektronisk via skjemaer på nettsiden. Plassen overtas ikke automatisk ved innflytting. Leie for parkeringsplass er 150 kr per måned, og plassen må sies opp skriftlig til styrets mail med en oppsigelsestid på én måned.

Feilparkering: Forsøk først å kontakte eieren av bilen ved å søke opp registreringsnummeret. Parkeringsvakter kan også kontaktes (Tlf: 41 25 53 84). Ved gjentatte feilparkeringer, kontakt parkeringsansvarlig i styret.

El-billading: Lading av elbil er ikke tillatt på borettslagets område, i garasjene eller fra vindu/bolig. Dette gjelder også bruk av skjøteledning eller annen midlertidig løsning. Beboere som har behov for å lade elbil, må benytte kommunale eller andre offentlige ladestasjoner i nærområdet.

Styret har undersøkt muligheten for å etablere et felles ladeanlegg for elbiler i borettslaget. Dette vil imidlertid være en større økonomisk investering, og prosjektet er derfor foreløpig skrinlagt på ubestemt tid. Borettslaget har per i dag ikke økonomisk handlingsrom til å gjennomføre en slik investering. Det er derfor ikke anledning til å etablere egne ladeløsninger på borettslagets område eller i garasjene.

Styret vil informere beboerne dersom situasjonen endrer seg og det blir aktuelt å vurdere elbillading på nytt.

Midlertidig parkeringstillatelse: Ved behov for å parkere foran inngangspartiet (f.eks. ved flytting eller varelevering) i mer enn 10 minutter uten synlig aktivitet, må du på forhånd kontakte vaktmester eller parkeringsansvarlig for en midlertidig tillatelse. Parkeringsgebyrer utstedes uten varsel, og borettslaget refunderer ikke eventuelle

bøter. Gjentatte overtredelser kan anses som brudd på husordensreglene og kan medføre borttauing på eiers regning.

NØKLER

Systemnøkkel (MA2357): Bestilles ved å sende e-post til styret og betales av andelseier via VIPPS (800 kr). Nøkkelbrikke til oppgangene kan på samme måte (200 kr). Brikkene utleveres av vaktmester når de er klare. Uautorisert bruk av kopierte nøkler kan føre til krav om bytte av låskasse, for andelseiers regning. Vi anbefaler bruk av nøkkelbrikke for å redusere slitasje på låskassene.

Vedlikehold og bytte av nøkler og låskasser til privat inngangsdør, boder og postkasser er andelseierens ansvar.

NAVNESKILT

Beboere må sørge for at postkasse, ringetablå og inngangsdør har oppdatert navneskilt. Ved endringer på ringetablå eller feil på anlegget, send SMS til vaktmester. Skilt til postkasse og egen dør bestilles av beboere, for eksempel hos Posten.

VASKERIENE

Vasketidene finner du på oppslag i vaskeriene. Vennligst overhold tidene, og flytt låsen til "parkeringsfeltet" når du ikke har planlagt neste vask. Du betaler for vask i vaskeriet med bruk av bankkort.

Feil og vedlikehold: Ved feil på maskiner, kontakt vaktmester så snart som mulig. Ved feil som oppstår i helgen, vil reparasjon først skje påfølgende mandag.

Ny nøkkelkloss til vaskeriet (250 kr) bestilles på Vipps, ta kontakt med styret på epost og legg ved skjermbilde av betalingen. Trenger du nøkkelhjelp, kontakt vaktmester.

Ved bruk av vaskeriet skal du:

Rense lofilteret i tørketrommelen etter bruk.

Tørke over alle overflater.

Obs. Store gjenstander som tepper skal ikke vaskes eller tørkes i fellesvaskeriet. Bruk renseri eller tepperensmaskin til slike gjenstander.

Brudd på regler for bruk av vaskeri vil bli bøtelagt.

BRUK AV VIPPS

Beboere kan betale med VIPPS til Bakkely Borettslag (#83343) for ulike tjenester. Slik gjør du:

1. Velg det aktuelle beløpet i VIPPS og marker hva betalingen gjelder.
2. Send styret en epost med hva beløpet gjelder (f.eks systemnøkkel, tag osv.), samt ditt navn, adresse, leilighetsnummer og eventuelt mottakers navn om du betaler for en annen beboer.

SIKKERHET

Brannsikkerhet: Sjekk jevnlig (minimum en gang pr år) at brannslukningsutstyr og røykvarslere i leiligheten er i orden. Dette gjøres ved at pulverapparatet vendes noen ganger, og sjekke at pilen står på grønt felt på apparatet.

Borettslaget organiserer en årlig kontroll av brannslukkere etter anbefaling som er hvert 5 år, og beboere må da sette ut slukkeren sin for inspeksjon. Styret mer innstendig om varsomhet ved bruk av åpne flammer.

Balkonger: Bruk balkongen kun til det den er beregnet for. Den skal ikke brukes som lager, og balkonger med redningsstiger for andre leiligheter må holde stigen fri.

Fellesområder: Hold fellesområder fri for hindringer og sjekk oppslag om brannvernrunder. Styret fraråder bruk av åpne flammer innendørs.

TRAPPEVASK

Renhold PHM Norge AS vasker trappeoppgangene hver torsdag. I lavblokkene må beboerne fjerne dørmatter på vaskedagen. I høyblokken vasker beboerne selv de indre gangene – vi anbefaler å lage en vasketabell for oppgangen.

Har du klager på trappevasken, send en skriftlig klage med bilde til styrets e-post eller legg klagen i styrets postkasse.

ANTENNER

Fastmontering av parabolantennar på balkongen er ikke tillatt. Utstyr på balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer. Vær oppmerksom på at eventuelle fuktskader som skyldes åpne vinduer for signalforbedring, er beboers ansvar.

RØYKING

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesarealer, inkludert balkonger, vaskerier, bodområder, trappeoppganger og heiser. Sneiper skal ikke kastes ut av vinduer eller balkonger på grunn av brannfare og forsøpling. Vennligst vis hensyn til naboene og unngå røyking i nærheten av oppganger og vinduer.

SØPPEL

Kun husholdningsavfall skal kastes i avfallsdunkene, og all kildesortering skal følges. Lilla poser for plast og grønne poser for matavfall er tilgjengelig på nærmeste dagligvarebutikk. Hvis dunkene er fulle, ta med avfallet tilbake eller bruk en annen dunk. Borettslaget har vært plaget av at det henseses søppel utenfor avfallsdunkene, og dette er med på å forsøple området. Det vil bli utstedt bøter på kr 1000,- ved slike tilfeller. Du finner mer informasjon om korrekt avfallssortering i [Oslo kommunes sorteringsguide](#).

Spesialavfall: Glass og metall leveres ved Kalbakken T-bane, KIWI eller MENY.

Tekstiler kan leveres ved MENY.

Større avfall: Maling, hvitevarer og møbler leveres til Haraldrud gjenbruksstasjon (gratis via appen Oslonøkkelen) eller andre gjenbruksstasjoner.

Søppelsekker: Bruk av Isekk eller lignende er tillatt, men de må plasseres minst 5 meter fra bygningen og tømmes snarest på grunn av brannfare.

Borettslaget har også felles avfallsdag der det kommer store containere for kasting av store gjenstander, elavfall og farlig avfall. Det kommer oppslag om dette i forkant.

GRILLING

Kun elektrisk grill er tillatt på balkongen. Kull- og gassgrill er forbudt på grunn av brannfare. På fellesområdene er bruk av engangsgriller ikke tillatt. Vennligst vis hensyn til naboer og rydd opp etter deg når du griller.

RADIATOR OG OPPVARMING

Flere radiatorer i borettslaget begynner å bli gamle. Det er en radiator per leilighet, og det er ikke tillatt å koble til flere radiatorer på det eksisterende anlegget.

Dersom radiatoren må skiftes, er dette beboerens ansvar. Den nye radiatoren må være tilpasset det eksisterende fjernvarmeanlegget.

Styret skal kontaktes og godkjenne utskiftingen på forhånd. Arbeidet utføres av en fagperson med kjennskap til borettslagets anlegg. Dette er viktig for å unngå feil, lekkasjer og skader.

Ved lekkasje eller skade som skyldes feilmontering eller arbeid utført uten godkjenning, kan beboeren bli holdt ansvarlig for skaden og kostnadene som oppstår.

Vedlikehold og lufting av radiator:

- Hold radiatoren ren ved å tørke av støv og smuss jevnlig.

- Dersom radiatoren lager surklelyder eller ikke blir ordentlig varm, må den luftes. Bruk en luftenøkkel til å åpne lufteskruen forsiktig til det kommer vann, og lukk den deretter igjen. Ha en klut eller beholder klar til å fange opp vann.

Det er ikke tillatt å male over radiatoren, da flere lag med maling reduserer varmeeffekten. Opprinnelig overflate bør bevares.

Fjernvarmen styres sentralt etter utetemperaturen. Det er ikke mulig å regulere temperaturen individuelt. Dersom noen ønsker mer varme i egen bolig, må det benyttes elektrisk varme i tillegg.

SOLSKJERMING

Rullegardiner på balkongene skal være hvite. Bakkely borettslag har en avtale med Grorud Persiennner AS, som tilbyr 15 % rabatt og montering av gardiner av typen Luxaflex 0261 med kjedetrekk. Borettslaget erstattet ikke ødelagte rullegardiner. Kontakt post@grorudpersiennner.no eller 22 25 86 86 for mer informasjon.

BANKING OG LUFTING AV TEPPER

Tepper og sengetøy må ikke bankes eller luftes over balkongrekkverk, i trappeløp eller oppganger. Bruk utendørs stativ i gårdsplassen for banking og lufting. Store tepper skal ikke vaskes i fellesvaskeriet – bruk et eksternt renseri.

BODER

Alle boder skal være merket med leilighetsnummer og adresse (RV for Rødtvetveien, KB for Kristian Bogneruds vei). På grunn av fare for skadedyr, må det ikke oppbevares mat i bodene.

OPPBEVARING AV SYKLER OG BARNEVOGNER I FELLES KJELLERROM

Alle sykler og barnevogner som oppbevares i felles kjellerrom, må merkes med:

- År (f.eks. 2023)
- Blokkadresse (kortversjon: KB=Kristian Bogneruds vei, RV=Rødtvetveien)
- Leilighetsnummer (som står på leilighetsdøren)
- Telefonnummer og etternavn

Eksempel: 2023 RV69 H0505 12345678 Olsen

Umerkede sykler kan bli fjernet uten varsel.

MATING AV FUGLER

Mating av fugler på borettslagets område er ikke tillatt, både for å unngå sjenerende støy og for å forhindre problemer med skadedyr som rotter og mus.

FYRVERKERI

Skyting av fyrverkeri på borettslagets område er strengt forbudt for å sikre trygghet og forhindre skader og brannfare.

ELEKTRISK ARBEID

Utvidelse av elektriske kurser til leiligheten er søknadspliktig. Godkjent søknad fra styret må foreligge før arbeidet starter. Ved bytte av strømkrets til kjøkken/komfyr må komfyrvakt installeres.

OPPUSSING AV BAD/KJØKKEN

Alle større oppussingsprosjekter, spesielt på bad, rør og kjøkken, må meldes skriftlig til styret, med beskrivelse av planene. Ved rehabilitering av bad må våtromssertifisert rørlegger benyttes, og ferdigmelding leveres til styret. Våtromsnormen må følges.

Det er ikke tillatt å flytte kjøkkenet fra den opprinnelige plasseringen til stuen. Kjøkkenet skal være på sin opprinnelige plassering, og byggets konstruksjon og struktur skal ikke endres.

Det går felles rørføringer gjennom bygget som betjener flere av leilighetene. Endringer på kjøkken, rør eller andre installasjoner kan derfor påvirke både egen og andre leiligheter.

Dersom kjøkkenet er flyttet, kan andelseieren bli pålagt å tilbakeføre leiligheten til den opprinnelige planløsningen. Andelseieren må selv dekke alle kostnader knyttet til tilbakeføringen.

Ved arbeid på rør skal rørføringen tilbakeføres til den opprinnelige løsningen, slik at byggets felles rør og tekniske installasjoner ikke blir endret.

Sluk: Ved bytte av sluk må Proline Norge AS kontaktes (815 00 898). Kontakt er nødvendig for forsikringsdekning. Borettslaget dekker inntil 8000 kr for bytte av sluk, mot kvittering og dokumentasjon fra godkjent firma.

Dersom etasjeskille brytes, må Plan og Bygningsetaten ved Oslo Kommune godkjenne oppretting av nytt brannskille. Dette gjelder både ved bytte av sluk og andre brudd på branncellen.

Ventilasjon: Det er kun tillatt med naturlig avtrekk på badet. Mekanisk avtrekk er ikke tillatt fordi det kan forstyrre luftstrømmen i fellessystemet og føre til fuktproblemer i andre leiligheter. Dersom mekanisk vifte oppdages, vil styret kreve at denne fjernes umiddelbart for andelseiers regning.

Kullfiltervifte: Kun kullfiltervifte er tillatt på kjøkkenet. Det er ikke lov å bore hull i vegg eller til ventilasjon for andre typer vifter. Gasskomfyr er ikke tillatt.

Vaskemaskin på kjøkken: Hvis vaskemaskin installeres utenfor våtrom, er lekkasjestopper (aquaguard) påkrevd for å forebygge vannskade.

Bærevegger: Bærevegger skal ikke røres eller fjernes.

INNBYGGING AV RØR OG KRANER

Det anbefales sterkt å ikke bygge inn felles gjennomgående rør. Alle må ha tilgjengelig stoppekran/hovedkran gjennom en inspeksjonsluke. Rehabilitering av rør vil trolig bli nødvendig en gang i fremtiden.

Det anbefales at radiatorer og tilhørende rør ikke bygges inn, for å unngå vannskade og varmetap.

HOVEDKRANER

Hovedkraner stenger for kaldt og varmt vann til leiligheten. Test dem jevnlig for å sikre at de fungerer, og steng stoppekraner når du reiser bort. Andelseier har ansvar for vedlikehold av stoppekran og øvrige installasjoner. Leiligheter uten hovedkran anbefales å installere slike.

Andelseier har ansvar for vedlikehold av stoppekran og øvrige installasjoner.

GENERELT ANSVAR FOR ARBEID

Andelseieren er ansvarlig for at alle regler følges ved arbeid i leiligheten, og at arbeidet utføres på en forskriftsmessig måte. Varsle naboer om støyende arbeider i god tid.

INNEKLIMA

Alle andelseiere må sørge for god lufting i leilighetene, både sommer og vinter. Med naturlig ventilasjon er det viktig å bytte ut luften jevnlig. Vi anbefaler at klaffventilene alltid står litt åpne, og at nye vinduer benyttes med åpne lufteventiler øverst. Brålufting gjennom balkongdør og vinduer, samt etter bruk av baderom, bidrar til å hindre fukt- og muggdannelse.

Alle leiligheter har både inn- og utgående ventiler. Inngående ventiler finnes vanligvis i oppholdsrom som kjøkken og stue, mens utgående ventiler er plassert på badetrom og kjøkken. Tildekking av ventiler er ikke tillatt, og vi anbefaler luftespalte i baderomsdør. Lufting gjennom inngangsdør mot fellesareal er forbudt.

Hvis du opplever dugg, heksesot eller svartmugg på veggene, må du lufte oftere og grundigere.

En luftavfukter kan være nyttig ved tørking av tøy eller matlaging.

Sørg også for å unngå kondens eller dugg på vinduene, og vurder å bruke panelovn i oppholdsrom med vinduer for å sikre tilstrekkelig sirkulasjon.

Installasjon av varmepumpe er ikke tillatt.

VEDLIKEHOLD AV VINDUER OG BALKONGDØR

Andelseiere er ansvarlige for vedlikehold av vinduer og dører. Skade på vinduer eller manglende vedlikehold er andelseierens ansvar.

Vedlikeholdstips:

- Beslag, tettelisten og aluminiumsramme 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 har aluminiumsramme utvendig.
- Glideskinner smøres årlig med vaselin.

HUSORDENSREGLER

NB! Leieboeren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller mangel på aktsomhet. Leietaker er også ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, framleietaker eller andre personer som har tilgang til leiligheten (Husleieloven). Erstatningsplikten gjelder også skader påført eiendommen .

Merk at brudd på husordensregler kan føre til bøtelegging, og at eiendeler som hensettes på uegnet sted kan fjernes og kastes for beboers regning.

REGLER FOR YTRE ORDEN OG FELLESROM

1. Gårdsrom, vestibyler, trappeoppganger, oppganger og felles kjellerrom må ikke forurenses eller brukes til oppbevaring av uvedkommende gjenstander, som sko, kasser, barnevogner, sykler eller sportsutstyr. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal plasseres i egne rom i kjelleren.

Ved brudd på reglene vil det bli ilagt bot på 1 000 kroner, og eiendelene kan bli fjernet og kastet uten videre varsel. Ved gjentatte brudd kan ytterligere tiltak iverksettes i henhold til borettslagets vedtekter og husordensregler.

2. Om sommeren skal alle boder luftes godt. I vintermånedene skal kjellervinduer og kjellerdører holdes lukket for å unngå frostskafer. Rom med vannledninger og avløpsrør skal holdes tilstrekkelig oppvarmet. Knuste vinduer i kjellerboder skal erstattes snarest. Gjenstander som kan være infisert med veggedyr, sopp eller råte, skal fjernes snarest. Det er forbudt å oppbevare slike gjenstander i kjeller, kott, oppganger eller fellesganger.

Det er forbudt å bruke levende lys eller fyrstikker i kjeller, kott, oppganger og fellesganger

3. Ytterdører skal alltid holdes låst.

4. Uten skriftlig samtykke fra borettslaget er det forbudt å henge opp plakater, male vinduer eller vegger, eller sette opp skilter, automater, flaggstenger, fuglebrett, antenner osv.
5. Banking og lufting av tepper, møbler og sengetøy skal kun gjøres på gårdsplassen. Tøy skal ikke tørkes på åpne balkonger eller fra vinduer.
6. Fotballsparking og ballspill må ikke foregå på eiendommen. Leietakerne må verne om plener og andre anlegg.
7. Biler skal kun parkeres på anvist parkeringsplass.
8. Det er ikke tillatt å ha utekatter.

REGLER FOR VASKERIENE

- Vaskeriene skal kun brukes i oppsatte tider.
- Søndager og helligdager skal vaskeriene ikke benyttes.
- Etter bruk skal vaskeriene vaskes og ryddes.

REGLER FOR INDRE ORDEN

1. Leiligheten skal behandles med forsiktighet. Ved flytting og transport av møbler er leietakeren/andelseieren ansvarlig for eventuelle skader.
2. Mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i leiligheten. Musikkøvelse er begrenset til 3 timer daglig. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.
3. Boring, hamring osv. er kun tillatt:
 - a. Hverdager: kl. 08.00–21.00
 - b. Lørdager: kl. 08.00–16.00
 - c. Ikke tillatt på søndager og helligdager.

4. Sjøppel og skylling må ikke tømmes i toalett
5. Vannkraner må stenges forsvarlig. Utette kraner må fikses umiddelbart av leietaker.
6. Andelseier plikter å økonomisere mest mulig med varmen og å holde forbruket av varmtvann på et rimelig nivå.
7. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør.
8. Husordensregler gjelder også instruks for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskemaskiner og fellesantenne.

REGLER FOR HUNDEHOLD

For å sikre et godt bomiljø må alle som ønsker hund søke skriftlig til styret og følge disse reglene. Brudd på reglement anses som brudd på eiers forpliktelser ovenfor borettslaget.

1. Naboer må kontaktes før søknad om hundehold sendes til styret for godkjenning.
2. Hunden må bære registreringsmerke/chip.
3. Innenfor borettslagets område skal hunden alltid føres i bånd.
4. Hunden skal luftes utenfor borettslaget.
5. Lufing av hund må ikke overlates til barn eller andre bekjente dersom eier ikke er sikker på at vedkommende har full kontroll over hunden.
6. Det er ikke tillatt å etterlate hunden alene hjemme eller på balkong dersom dette medfører bråk eller er til sjenanse for naboer på annen måte.
7. Hvis det kommer skriftlige berettigede klager på hundeholdet, kan styret kreve at hunden fjernes dersom ikke en ordning med klageren kan oppnås.
8. Ved "uhell" på borettslagets områder, pliktes det å fjerne ekskrementene straks.
9. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å informere besøkende om gjeldende regler for hundehold i borettslaget.

FREMLEIE / BRUKSOVERLATING

Ønsker du å leie ut hele eller deler av leiligheten din? Her er de viktigste reglene du må kjenne til:

Leie ut et rom (mens du bor der selv):

Bor du i leiligheten selv, kan du leie ut deler av boligen uten at det krever godkjenning fra styret. Du må melde ifra til styret per e-post om hvem du leier ut til slik at vi har oversikt ved en eventuell nødsituasjon.

KORTTIDSUTLEIE (f.eks. Airbnb)

Etter borettslagsloven § 5-4 kan du leie ut hele leiligheten på korttid i inntil 30 døgn per kalenderår uten å søke styret om godkjenning.

Av hensyn til brannsikkerhet og oversikt ved nødsituasjoner ber styret om at du melder fra per e-post om hvem som oppholder seg i leiligheten og i hvilken periode.

- **Utleie over 30 døgn per år:** Regnes som ordinær bruksoverlating og krever forhåndssøknad og skriftlig godkjenning fra styret.
- **Ditt ansvar:** Du som andelseier står personlig ansvarlig for at gjestene følger borettslagets husordensregler (ro om natten, avfallshåndtering, røykeforbud), og du er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader gjestene påfører eiendommen.

Leie ut hele leiligheten (inntil 3 år):

Har du bodd i leiligheten selv i minst 1 av de siste 2 årene, kan du leie ut hele boligen i inntil 3 år etter godkjenning fra styret.

Søknad må sendes på forhånd:

Du må søke styret og få godkjenning før leietaker flytter inn. Søknader som sendes inn etter at bruksoverlatingen er iverksatt, vil som regel bli avslått. Styret har én måneds svarfrist fra søknaden er mottatt.

Ditt ansvar som eier: Du som andelseier er alltid ansvarlig overfor borettslaget for bruken av boligen og at husordensreglene følges. Du plikter å gi styret beskjed om hvor du kan kontaktes i utleieperioden.

For utfyllende regler og juridiske detaljer, se borettslagets vedtekter § 3.2 samt borettslagsloven kapittel 5 (Bruksoverlating).

BRANNINSTRUKS

Se branninstruks i hver oppgang og bli kjent med rømningsveier. Høyblokken må sørge for å ikke blokkere luke i balkonggulv der luke finnes – og samtidig ha nødstige klar. Under 8. etasje har samtlige luker blitt blokkert. Ved en eventuell nødsituasjon kan brannvesenet lage adgang gjennom lukene.

HVA GJØR DU VED BRANN?

Varsle:

- Varsle personer i umiddelbar fare.
- Ring 110. Oppgi adresse og etasje. Hold linja til du får en annen beskjed.
- Meld fra dersom du vet om noen som er savnet.

Redde:

- Lukk dører og vinduer i leilighet og i oppgangen
- Forlat bygningen og hjelp andre ut i sikkerhet
- Bruk aldri heis ved brann.
- Møt opp på avtalt møtested.

Slokke:

- Hvis brannen er liten, forsøk å slokke.
- Ta ingen sjanser. Brannrøyk er svært farlig.
- Gå aldri ut i en oppgang som er røykfylt. Bli heller i på balkongen og gjør deg til kjenne til brannvesenet over telefon dersom det er røyk i oppgangen.

DINE PLIKTER SOM BEBOER

1. Hold rømningsveier fri

Det er ikke lov å sette eller oppbevare gjenstander i trappeoppganger og fellesganger. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til barnevogner, sykler, sko og andre private eiendeler.

Ved brudd på reglene vil det bli ilagt bot på 1 000 kroner, og eiendelene kan bli fjernet og kastet uten videre varsel. Ved gjentatte brudd kan ytterligere tiltak iverksettes i henhold til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Alle beboere må følge reglene og sørge for at rømningsveiene er frie til enhver tid.

2. Kontroller brannvernutstyret i din bolig

Du plikter å sjekke at røykvarslere og slukkeutstyr fungerer som de skal. Meld fra til styret hvis noe mangler eller er defekt.

3. Sørg for trygg bruk av elektriske apparater og åpen ild – Ikke la elektriske apparater stå på unødvendig (f.eks. kaffetrakter). Trekk ut kontakter når apparatene ikke er i bruk. Stearinlys og lignende skal aldri være uten tilsyn. Pass på varmgang og kortslutninger.

4. Ikke fjern eller dekk til røykvarsleren. Røykvarsleren er boligselskapets eiendom og må ikke fjernes, flyttes eller dekkes til. Den skal være synlig og fungere til enhver tid.

Dette er montert i din bolig:

2 stk røykvarslere

1 stk brannslukningsapparat (6 kg pulver)

Dette utstyret tilhører boligselskapet og skal følge boligen ved utflytting. Beboer har ansvar for jevnlig kontroll og varsling av eventuelle feil. Husk å snu på brannslukkingsapparatet minst en gang i året.

DETTE SKAL MEDFØRE LEILIGHET VED SALG

- Brannslukningsapparat
- Brannvarslere
- Telenor-dekoder, fjernkontroll og modem
- Fastmonterte persienner, rullegardiner og gardinstenger på balkongen
- Nøkler og nøkkelbrikke til inngangsdør i borettslaget
- Nøkler til etasjeboder. Kjellerboder har private hengelås som ikke følger ved salg.
- Nøkkel til postkasse
- Nøkkel til vinduer på balkongen
- Radiator
- Boder
- Vaskekloss
- Sikringsskap

TILBAKEMELDINGER TIL STYRET

Styret ønsker tilbakemeldinger fra beboerne for å forbedre bomiljøet. Har du forslag eller ønsker å bidra med dugnadsarbeid? Send oss en e-post eller et brev til styrets postkasse.

Med vennlig hilsen,

Styret i Bakkely Borettslag