



Om  
Borettslaget Bergstien 11  
og ordensreglementet

## - Om borettslaget -

Borettslaget vårt er et lite borettslag med 15 andeler. Vi har et styre som består av en leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Bergstien 11 er et bygårdsanlegg i Gamle Aker oppført 1901-1903. Vernestatus er kommunalt listeført. Eiendommen ligger innenfor kulturmiljøet St. Hanshaugen, som i «Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030» er definert som område for bevaring av kulturmiljø, har erkjente nasjonale kulturminneinteresser. Bergstien er en eldre gatestrekning og har i seg selv verdi som del av et historisk bymiljø kantet av verneverdige bygninger. Bergstien 11 utgjør en del av et større bygårdskvartal med blant annet bygårdene, Bjerregårds gate 26 og Waldemar Thranes gate 19, som har utstrakte likhetstrekk. Bergstien (Bjergstien) er et gammelt gatenavn som beskriver den opprinnelige bratte veien opp mot "haugen", et område som Christian IV ga til byborgerne da han bygget Christiania. St. Hanshaugen fikk sitt navn på grunn av byborgerne feiring av St. Hans der.

Bygården er gjennom årene gjennomgått en rekke endringer som i korte trekk omfatter; Innsetting av toaletter (1930-tallet), diverse utskiftninger av vinduer (1970, 1980, 1990), omgjøring av del av første-etasje fra butikklokale (fellesmeieriet) til leilighet (1990), innredning og utbedring av bad (1990, 2000), oppsetting av balkonger mot bakgård (2016) og senest, oppgradering av brannsikkerheten (2018-2020).

Endringene i bygården er i seg selv viktige fortellinger om utviklingen i området og vitner om en rekke tiltak og endringer som har vært med å øke standarden for beboerne.

Det er av interesse for samtlige beboere at bygningsmassen blir ivaretatt og forvaltet på en slik måte at hverken den økonomiske verdien eller verneverdien forringes. Det oppfordres derfor at man ikke gjør betydelige endringer i leiligheten, uten å konsultere styret og naboer, både av hensyn til bygningen, men også for å utveksle erfaringer.

## - Ordensreglement -

### **Generalforsamling**

En gang i året holder vi generalforsamling, her går vi gjennom lovpålagte saker slik som årsregnskap og styresammensetning, samt andre punkter som ønskes å ta opp. Borettslaget er lite, og det er få beboere. Det er viktig at alle deltar på rullering av styremedlemmer, slik at det ikke blir de samme som år etter år gjør alt arbeidet med å forvalte eiendommen.

### **Kommunikasjon**

Bergstien 11 benytter VIBBO som kommunikasjonsplattform og beboerportal. Dette er den offisielle kanalen mellom styret og beboerne. Borettslaget har også en uformell facebook-gruppe med gamle og nye beboere. Det oppfordres til saklighet i kommunikasjon og at hvis man ønsker å løfte en problemstilling – at man retter forespørsel til styret.

Styret benytter styrerommet.no til å organisere driften av borettslaget. Styret skal bestrebe å være tilgjengelig for spørsmål og annet jevnlig.

### **Dugnad**

En gang i løpet av mai hvert år er det dugnad som alle beboere (en fra hver leilighet) plikter å delta på. De som ikke kan delta på dugnad vil vanligvis bli tildelt et oppdrag som de kan gjøre ved en tidligere/senere anledning. Styret kan ikke tvinge noen til å være med på dette men dersom vi ikke gjør dette selv må vi leie inn arbeidskraft utenfra som vil føre til høyere husleie. Vi har også dugnad på høsten for å rydde inn for vinteren. Ellers er hver beboer ansvarlig for gressklipping og snømåking. Vaktliste blir hengt opp på oppslagstavlen.

### **Vaskeordning**

Alle beboere har ansvar for trappevask og organisert gjennom egen ordning. Beboerne må sette seg inn i denne ordningen og bidra.

### **Fellesarealer**

Fellesarealene i bygården omfatter kjeller, loft, ganger, bakgård og portrom. Det er ikke lov å sette fra seg rot, skrot og annet i fellesarealene. Ting man setter fra seg uten tydelig beskjed om eier og når det fjernes, kan kastes av styret uten forvarsel. Dette blir da en ekstra felleskostnad.

### **Bakgården**

Bakgården er til felles bruk. Grillfester og annet passer ypperlig på sommerstid, men da må man selvsagt rydde opp etter seg. Man bør også sette opp en lapp om større

arrangementer. I kjeller ligger grill til felles bruk samt noen bakgårds leker. Det ligger også et hagetelt i kjeller som kan brukes.

### **Tørkeloft & klestørk**

Det er mulighet for klestørking på loftet, men må 'ikke dryppe ved opphenging'. Det er lov å riste tepper, dyner og annet fra balkongen, men pass på at naboen ikke har vinduet åpent!

### **Ro og fred**

Det skal være alminnelig ro og stille mellom **kl. 23:00 og kl. 08:00**. Det er ikke lov å spille på instrumenter, musikk eller annet som forstyrrer naboene i dette tidsrommet, med mindre annet er avtalt. Det er lov med en fest, men opplys gjerne en tid i forveien på oppslagstavlene i gangen ved større anledninger og hold orden på gjester. Det oppfordres til å informere nærmeste naboer eksplisitt.

### **Brannsikkerhet**

Brenner det i bygget skal brannvesenet **110** ringes og den som oppdager brannen skal hurtigst mulig undersøke hvilke beboere som er tilstede i bygget og varsle dem.

Borettslaget er utstyrt med et sentralvarslingsanlegg som løses ut om det er mistanke om brann i en av leilighetene, eller i noen av fellesarealene. Anlegget er styrt via kontrollpanelene i inngangspartiene. Ved utløst alarm skal det alltid undersøkes om det brenner før det evt. kobles ut. Feil skal noteres i loggboken.

Ved evakuering skal enhver beboer påse at alle vinduer og dører er lukket. Det er ikke lov å oppbevare sko-hyller og sko i oppgangene da dette kan være til hinder ved brannevakuering.

Alle balkongene er brannbalkonger – dette vil si at de skal kunne brukes ved brann. Det skal ikke stå noe i veien for at beboere skal kunne komme ut og dørene fra balkongene til trappene skal ikke låses. Hver nabo er ansvarlig for å ha brannslukkingsapparat i sin leilighet og det oppfordres til å ha ekstra røykvarslere utover sentralvarslingsanlegget. Det skal til enhver tid sto slukkeutstyr tilgjengelig i hver etasje og et brannslukkingsapparat ved inngang til loft og kjeller.

### **Resirkulering og avfall**

I borettslaget resirkulerings avfall. Vi har tre avfallsdunker i borettslaget – to for normalt avfall og én for papir, kartonger og papp.

Avfallsposer for plast- og matavfall får man på nærmeste butikk. Papir og papp skal brettes til å passe dunk. Hvis det ikke passer anses det være spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon. Det skal ikke stilles avfall utenfor dunkene.

Glass og metall skal leveres i egne beholdere - nærmeste er i krysset Bergstien / Akersbakken eller i krysset Waldemar Thranes gate / Ullevålsveien.

Det er renovasjonsetaten i Oslo kommune som står for henting av avfall – oversikt over når det hentes får man på deres nettsider.

### **Bod**

Beboere har en egen bod både på loftet og i kjeller. Det er viktig at gjenstander (treverk inkl. ved) og annet ikke blir lagt rett mot vegg i kjellerbodene. Det burde være gode mellomrom mellom gjenstander og vegger, hvis ikke kan det oppstå fukt og sopp.

Andelseiere står selv ansvarlig for nøkler og låser til boder, men tilgang skal gis hvis det er behov for at styret skal ha tilgang ifb. vedlikehold eller annet.

Det er særdeles viktig at ingen ventiler i kjeller eller loft dekkes til.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Generelt skal man være sikker på at dyrehold ikke forulemper andre beboere i borettslaget og renslighet er særdeles viktig. Ved anskaffelse av dyr som larmer, er det fint om du gir beskjed og oppdaterer naboer.

Borettslaget praktiserer båndtvang gjennom hele året, og med det skal det ikke være løse dyr i bakgården og som dyreeier/passer er det viktig at du alltid har kontroll på dyret ditt. Det skal respekteres at ikke alle er like komfortable med dyr. St. Hanshaugen egner seg godt til lufting av dyr og bakgården må gjerne nyttes så fremt bånd er på.

### **Vaktmestertjenester**

Borettslaget har ingen ordinær vaktmester. Styret tar seg av mindre vedlikehold og skal kontaktes hvis man oppdager behov for vedlikehold (f.eks lyspærer som har gått), har behov for hjelp eller rådføring om tiltak(ved f.eks. oppussing). Nøkler til fellesdører kan bestilles og kjøpes via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Utleie**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Det er særegne kriterier for hvilken type utleie som er tillatt. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til styret.

### **Forsikringer**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54589328. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte

bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Et felles ansvar**

Vi er et lite borettslag og vi ønsker at alle vil trives her. Bergstien 11 er et 'borettslag', men alle naboer har andelseilighet, dette betyr at vi eier bygget i felleskap og tar fellesbeslutninger om vedlikehold og påkostninger av bygningen og fellesarealene. Vårt felles ansvar ligger til eiendommen – det er derfor viktig at man ved ledighet melder seg til tjeneste. Alle må ta litt ansvar i hverdagen men også i form av verv til styret.

Oppdatert av styret  
Oslo  
Juni 2020