



Velkommen til Hellerudlia borettslag!

Hellerudlia på nett og kontakthinformasjon

Borettslaget har en egen hjemmeside på <https://hellerudlia.no/>. På hjemmesiden finner du blant annet vedtektene, informasjon om maling og dette dokumentet. Det kommer også nyttig og aktuell informasjon der. Vi oppfordrer deg derfor til å skaffe deg en bruker. Send en e-post til styret, så legger vi deg til.

Du kan kontakte styret på e-post på styret@hellerudlia.no.

Du finner også Hellerudlia på [Facebook](#). Søk etter «Hellerudlia borettslag».

Om borettslaget

Borettslaget ble stiftet i 1984, og husene er bygd i 1987/1988. Borettslaget består av de 63 husene i Kalkbrennerveien. Du kan finne [mer informasjon om borettslaget i Brønnøysundregistrene](#). Borettslagets fullstendige navn er AL Hellerudlia borettslag, og USBL er borettslagets forretningsfører.

Borettslaget er nærmeste nabo til Romeriksåsen, hvor det er mange fine turstier. Går du ca. 800 m fra vanntårnet og over Bjørnholtlia, kommer du til Søndre Klopptjern. Her går det fint å bade om sommeren, og borettslaget eier en flytebrygge her.

Skogen rett bak borettslaget tilhører Aas Gård, med unntak av vanntårnet og området rett rundt det, som tilhører Nittedal kommune.

Ved bommen mot vanntårnet har borettslaget en overbygd platting. Denne kan brukes av alle her i borettslaget og egner seg godt for å feire barnebursdager osv. Send en e-post til styret for å holde av plattingen. Husk også å rydde opp etter deg når du går, vis hensyn til naboer i området, og overhold husordensreglene.

Vi eier ballbingen i Gruveveien sammen med Tøyenlia vel (husene i Tinngruveveien) og Tøyenlia borettslag (husene i Kobberveien og Sinkveien). Ballbingen administreres av et eierstyre med tre medlemmer – ett styremedlem fra hvert av borettslagene og veiet. Vi er likevel avhengig av dugnadsinnsats for å holde ballbingen i stand. Om nok frivillige stiller opp, får vi fine forhold om sommeren og skøyteis om vinteren.

TV og internett

Borettslaget har en kollektiv avtale på TV- og internettjenester fra Nokab. Gjennom avtalen får vi TV- og internettjenestene fra Telia. Du kan selv kontakte Nokab for å oppgradere tjenesten din, eller hvis du opplever feil. Du finner Nokab på www.nokab.no og i lokalene deres på Rotnes.

Generelle anbefalinger og tips fra styret

- Den anbefalte hastigheten i gata er 20 km/t. Vi har ingen barn å miste.
- Bruk sjekklisten for vedlikehold som du finner nederst på denne siden og på de to neste sidene. Sjekk hver sesong hva som må gjøres.
- Gi nabovarsel om du har tenkt å holde fest utover vanlige tider, hvis du trenger å blokkere gaten på grunn av lossing, osv. Bruk gjerne Facebook-gruppa til dette.
- Gjesteparkeringen er ment for borettslagets gjester. Vi beboere bør derfor bare bruke gjesteparkeringen unntaksvis.
- For å bevare et godt naboskap bør alle ta opp eventuelle uenigheter om dyr direkte med dyreeieren. En samtale direkte med naboen fører som regel til de beste løsningene. Husk også at katter fra nærliggende områder kan besøke oss.

Enkelt vedlikehold

Hvem har ansvar for hva?

Hver andelseier utfører enkelt vedlikehold på sin egen bolig og parsell. Enkelt sagt er det som å eie en egen bolig med noen store unntak.

Du skal selv

- utføre generelt vedlikehold av boligen og garasjen inne og ute
- male huset når det trengs, og når hele borettslaget skal male
- delta på dugnad
- klippe eventuell hekk på din egen parsell

Borettslaget tar seg av de store vedlikeholdene som ytterdører, panelbytte på hele eller deler av vegger, vinduer, konstruksjoner til yttertak, takstein og konstruksjonen av balkong ved råde.

Borettslagets fellesmidler dekker eller bidrar med

- maling til utvendig kledning av hus og til verandaer i 2. etasje
- prosjektledelse av større oppussingsprosjekter som vinduer, tak og balkonger
- utbytting av rått plank på fasader (så lenge du ikke har forsømt vedlikeholdet)
- fjerning av trær som er til fare for bygninger, så lenge de ikke har grodd etter at huset ble bygd
- tilgang til grus om vinteren ved trafikale problemer, gjennom gruskasser som er plassert i gata

Sjekkliste for hver sesong

Når vi går over til en ny årstid, er det alltid en del enkle ting du bør sjekke eller gjøre. Disse tar stort sett ikke lang tid og krever et minimum av verktøy.

Om våren

- Sjekk taksteinen når snøen har smeltet. Meld fra til styret hvis det er sprekk i noen av taksteinene, eller hvis noen av dem er løse.
- Sjekk at rekkverk og plank ikke er blitt ødelagt i løpet av vinteren. Spikre eller skur fast eventuelle løse spikre eller skruer selv.
- Kontroller at utekrana har klart seg gjennom vinteren. Ring en rørlegger hvis du har fått en lekkasje. Utekrana er andelseierens ansvar, og reparasjonen dekkes av andelseieren.
- Kontroller og tøm pipens askeluke.
- Kontroller og tøm alle vannlåser og sluk for rusk og rask.
- Rengjør filteret over komfyren.

Om sommeren

- Fjern eventuelle små maur som tar seg inn i boligen.
- Kontakt styret så raskt som mulig hvis du har mistanke om *stokkmaur*! Dette er en maurtype som kan skade boligen og derfor bør behandles eller fjernes av et skadedyrfirma. Stokkmaur er en av årsakene til at borettslaget ikke anbefaler å lagre ved inntil husveggen.
- Fjern ugress som vokser inntil huset og garasjen.
- Kontroller og tøm alle vannlåser og sluk for rusk og rask.
- Rengjør filteret over komfyren.

Spesielt når du skal male

- Vask huset med husvask først. Bruk gjerne piasavakost hvis veggen er ekstra møkkete. En vanlig vannslange kan benyttes for god vask av huset. Spyl ikke inn i åpninger i huset. Borettslaget anbefaler *ikke* høytrykksspyler når du skal vaske veggene fordi vannet trenger inn i veggen, slik at det tar veldig lang tid før veggen blir ordentlig tørr.
- Skrap vekk løs maling.
- Treverket må være tørt før huset kan males. Husvask og maling får du av borettslaget.
- Alle eneboliger har hatt egen stige, og noen tomannsboliger har felles stige. Borettslaget har et par ekstra høye reservestiger til utlån. Borettslaget erstatter ikke tapte stiger.

Om høsten

- Fjern rusk i takrennene til huset og garasjen. Sjekk at tak og vindskier er rene for mose og rusk, og fjern dette om det trengs.
- Steng av utekrana. Det er viktig å tømme røret for vann. På de originale utekranene sitter det en firkantet skrue som kan skrus helt ut. Skru den ut, og åpne så utekrana, slik at alt vannet renner ut og røret tømmes. Skru deretter i skrua igjen.
- Smør hengsler på utedørene, vinduene og garasjeporten.
- Rens og kontroller ildstedet eller peisen hvis du kan komme til å fyre der. Mistenker du at noe er galt, kontakter du en leverandør av ildsteder og peiser.
- Kontroller brannslukkingsapparatet og sjekk røykvarslerne.
- Kontroller at rømningsstigen virker som den skal, hvis du har en.
- Kontroller og tøm alle vannlåser og sluk for rusk og rask.
- Rengjør filteret over komfyren.

Om vinteren

- Sjekk radonavsugget hvis boligen har det.
- Hold ventilasjonslukene åpne og luft ut jevnlig for å holde radonnivået lavt.
- Fjern snø på taket av boligen og garasjen hvis styret anbefaler det eller det er over 1 meter tung snø på taket.
- Kontroller avtrekksrør og vifter.
- Rengjør filteret over komfyren.

Spesielt når du skal fyre i peisen

Hvis du skal fyre i ildstedet eller peisen, er det smart å sette ned hastigheten på avtrekksvifta eller skru den helt av for å hindre at det kommer røyk inn i rommet. Dette kan skje på grunn av undertrykket som viften skaper, og fordi at pipeløpet ikke har blitt varmet opp. Viften kan skrus på igjen når ildstedet eller peisen er varm.

Forsikringer

Borettslaget har bygningsforsikring i IF Skadeforsikring. Har du spørsmål om forsikring, kan du kontakte styret. Alle saker som gjelder borettslagets forsikring, skal meldes til styret.

De siste årene har borettslagets forsikringspremie økt betydelig, og styret oppfordrer alle til å vurdere nøye hvilke saker som meldes inn som mulig forsikringssak. Egenandelen til borettslaget er på 12 000 kr per oktober 2024, og saker under dette beløpet vil ikke bli tatt på forsikringen. Det er andelseieren som dekker egenandelen når forsikringen tas i bruk.

Borettslaget har ingen innboforsikring, så dette må du sørge for å ha selv. Du trenger ikke melde inn til styret saker som dekkes av innboforsikringen.

Tilpasninger på boligen

Alle tilpasninger som er gjort av andelseieren eller tidligere andelseiere på boligen, garasjen eller tomta, er andelseierens ansvar. Hvis de påvirker boligmassen negativt, vil de bli regnet som mislighold, og kostnadene vil ikke bli dekket av borettslagets fellesmidler. Andelseieren må i så fall selv rette opp eventuelle skader på boligmassen og tomta.

På samme måte vil vedlikehold og skade på nye tilpasninger og endringer, for eksempel tilbygg og terrasser, være andelseierens og framtidige andelseieres ansvar.

Andelseiere er selv pliktige til å søke kommunen og borettslaget om endringer eller tiltak de planlegger å gjøre.

Om dette dokumentet

Dette er et levende dokument som vil bli endret i framtiden. Følg derfor med på informasjon fra styret.

Revidert august 2025.

Husordensregler

Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle i gata.

1. RO

Det skal normalt være ro i boligen fra kl. 23.00 til kl. 06.00 og på helligdager.

Spesielle arrangementer skal avtales med naboene.

2. DYREHOLD

Alle dyreeiere har ansvar for dyrenes velferd og for at dyrene ikke er til sjenanse for andre.

Hver bolig kan ha opptil 2 utedyr av typen hunder eller utekatter totalt. Hvis du ønsker flere hunder eller utekatter enn dette – eller andre utedyr – skal du søke styret om tillatelse.

Spesielt for hunder

Hunder skal alltid holdes i bånd eller innenfor parsellens gjerde på borettslagets eiendom.

Plukk opp hundebæsj umiddelbart, og kast posen i søppelkassen.

Spesielt for utekatter

Katteeiere skal sørge for at utekatter er kastrert, eller at de er sterilisert eller får p-piller.

Styret oppfordrer alle til å holde utekatter inne om natten.

3. LEK PÅ FELLESAREALENE

Foreldre og foresatte skal passe på at barnas lek og aktiviteter ikke fører til skade på andres eiendom.

Det er ikke tillatt å sparke ball i gata og på lekeplassene.

4. KJØRETØYER

Gjesteparkeringen er ment for borettslagets gjester. Vi beboere bør derfor bare bruke gjesteparkeringen unntaksvis.

Styret oppfordrer alle som oppholder seg på feltet, til å parkere slik at bilen ikke er til hinder for annen ferdsel eller til fare for borettslagets barn. Det er ikke lov til å parkere på grønt- og friarealer.

Lastebiler kan bare parkeres på borettslagets område hvis det anlegges parkeringsplass inne på andelseierens parsell, og hvis de nærmeste naboene og styret har gitt skriftlig samtykke til at parkeringsplassen kan anlegges.

Styret skal også godkjenne anleggelse av andre parkeringsplasser.

Det er ikke lov å sette igjen biler uten gyldige kjennemerker på borettslagets område.

5. DUGNAD

Borettslaget har ingen egen vaktmester, så vi må utføre en del fellesarbeid ved dugnad.

6. HUS INNE

Andelseieren kan gjøre innvendige endringer i boligen, men bærende konstruksjoner skal ikke endres uten godkjenning av styret. Innvendige endringer er andelseierens ansvar.

Betydelige skader inne i boligen skal meldes til styret.

Alle boligene har fått utlevert et pulverbrannslukkingsapparat. Dette tilhører borettslaget og skal ikke fjernes fra boligen. Røykvarslere og brannslukkingsutstyr skal følge boligen.

7. HUS UTE

Ved ønske om å bygge om, endre fasaden, sette opp utebod osv., skal styret kontaktes.

Før frost skal innvendig stoppekran stenges og utvendig kran åpnes.

8. TV OG INTERNETT

Klager på og spørsmål om TV og internett eller nettlinjor og tilhørende utstyr rettes til Nokab.

9. TRÆR OG SKOGKANTEN

Det er ikke lov å fjerne trær utenfor borettslagets tomt på eget initiativ, og det er ikke lov å kaste hageavfall i skogen. Hageavfall kan leveres gratis på å ROAFs gjenvinningsstasjon ved siden av Gnisten.

Andelseierne skal sørge for at det ikke vokser opp trær som kan bli til fare for bygninger og annen eiendom.

10. FRAMLEIE

Framleie av boligen skal godkjennes av borettslagets styre før leiekontrakten signeres, og en kopi av leiekontrakten skal oversendes styret.

Bruk Bonabo for å søke om å leie ut boligen:

<https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig>.

Sist oppdatert august 2025