

Praktisk informasjon til beboerne fra styret i Grünerhagen borettslag 2021

Dette rundskrivet tar utgangspunkt i vedtekter og husordensregler, og er ment som et utfyllende supplement til disse. Vedtekter og husordensregler distribueres til den enkelte boenhet etter hver generalforsamling.

Hvis beboerne ønsker at ytterligere informasjon tas med i rundskrivet, vennligst kontakt styret.

Ved flytting

Til leiligheten hører:

- Nøkkel til sikringsboksen i oppgangen
- Canal Digitals utstyr utlevert mai 2018:
 - 1 dekode (kabel-TV) – HD PVR 5743-CDX
 - 1 trådløs ruter: multimodem ZyXEL
 - 1 KabelTV modem Technicolor
- Minst 3 stk. universalnøkler som går til oppgangen og alle tilhørende fellesrom
- 2 stk. nøkler til garasjen: 1 til ytre garasjeport og 1 til indre garasjeport
- Hvis beboer har garasjeportåpner, følger også den leiligheten
- Hvis leilighetens parkeringsplass i garasjekjeller har ladeboks så følger denne også leiligheten med 2 nøkler.

Styret

Styret står for den daglige driften i borettslaget. Styret har e-post adresse: styret@grunerhagen.no
Oversikt over styrets medlemmer og kontaktinformasjon finner du under Styret på www.grunerhagen.no

Vaktmester

Borettslaget har avtale med en vaktmestertjeneste. Vaktmester er innom borettslaget 3 dager i uken, og kontaktes gjennom styret.

Vask av oppganger

BL har avtale med vaskefirma som vasker oppgangene ukentlig. Klage på vask sendes skriftlig til styret.

Bestilling av nøkler

Nøkkel til oppgangen og fellesrom bestilles hos styret. Per dags dato koster en systemnøkkel kr 460,-
Nøkkel til egen leilighet kan bestilles hos Vrio Lås og Nøkkel AS, telefon 22 17 77 00, mail@vrio.no i Chr. Kroghs gt. 2. Hvis leilighetens nøkkel er i system V 32160 oppgir du det og de tre tallene som du ser under dette. Styret vil bli bedt om en bekreftelse på at du bor i borettslaget.

Navn på ringetablå og postkasser

Ta kontakt med styret for endring av navn på oppgangens ringetablå. Skilt til postkasser anskaffer beboerne selv; Jernvareforretninger og butikker som filer nøkler leverer slike.

Hvis du opplever problemer med dørtelefon så kontakt styret.

Kjøring/parkering i gårdsrommet

Parkering og kjøring i gårdsrommet er ikke tillatt, bortsett fra ved flytting og frakt av tyngre gjenstander, syketransport og lignende. Har man besøk av håndverker som trenger kontinuerlig tilgang til verktøy i bilen, så kontaktes styret for tillatelse i et begrenset tidsrom. Vi henstiller til beboerne å flytte bilen snarest mulig, så den ikke er til sjenanse for andre beboere.

Garasje / utleie av garasje

Det følger 2 garasjenøkler med leiligheten, 1 til hver port. I tillegg kan beboerne kjøpe garasjeportåpner, 1 til hver husstand. I skrivende stund koster portåpner kr 700,- og den følger leiligheten.

Garasjeportåpner må ikke legges igjen i bilen.

Beboere som ønsker å leie ut sin garasjeplass skal bruke standardkontrakt som styret har fått utarbeidet i samarbeid med forvalter. Styret skal ha kopi av kontrakten. Garasjeplass kan kun leies ut til privatperson.

Andelseier som leier ut er ansvarlig for å få garasjenøkler/portåpner tilbake når leieforholdet opphører. Styret presiserer at leietaker av garasjeplassen kun får låne garasjenøkler og portåpner. Dette fordi oppgangens fellesnøkkel også vil gi leietaker tilgang til loft, sykkelrom osv. Garasjenøkkel til den ytre porten låser også opp døren ned til garasjen (vindeltrapp) ved siden av gjennomgangen til Kiwi.

Hvis andelseier har ladeboks på sin P-plass og ønsker at leietaker får tilgang til denne, så kontakt styret. Leietaker betaler for ladingen.

Kontakt styret for kontrakt og mer informasjon.

Mulighet for lading av el- og hybridbiler i garasjen

Det er installert infrastruktur for lading frem til alle parkeringsplasser i garasjen. Andelseiere som ønsker å kjøpe ladeboks til sin parkeringsplass i garasjen bestiller dette gjennom styret.

Sykelrom/dekkbod

På sykkelrommet lagres sykler, barnevogner osv., som er i bruk av beboerne i oppgangen. Andre eiendeler eller ting som skal hives skal ikke plasseres i sykkelboden. Dekkboden er beregnet til lagring av dekk. Vi ber beboerne om å kaste sykler/utstyr som er gammelt og ødelagt, slik at rommene forblir ryddige og lette å bruke for beboerne.

Det er ikke tillatt å lade el-batterier i fellesrom.

Loftsboder

Det er ikke tillatt å lagre eiendeler/ting som skal hives i oppgangene og i fellesområdene utenfor loftsbodene. Dette er på grunn brannfare, og av hensyn til andre beboere.

Avfall

Borettslaget har søppelrom mellom oppgang C og D. Oslo har kildesortering med blå poser for plast, grønne for matavfall og vanlige plastposer for restavfall. Se oppslag i søppelrommet.

Papircontainer er plassert på snuplassen i gården. Beboerne oppfordres til å flatpakke alt som kastes i papircontainer, slik at det blir bedre plass.

Kommunen har satt opp containere for glass og metall i Nordregate rett nedenfor borettslaget, og på oppsiden i enden av Sofienberggata mot Grünerhagen park.

Ved behov (høst og vår) bestiller borettslaget containere. Dette for at beboerne skal få mulighet til å kaste ting som har hopet seg opp i boder og på balkonger osv.

Miljøfarlig avfall som elektriske artikler (inkl. kabler), bilbatterier, bildekk, impregnert treverk, gips, isolasjon, malingsrester og lignende må leveres til kommunal miljøstasjon og skal ikke lagres i fellesrommene eller kastes i container. Nærmeste miljøstasjoner er i Sofienbergparken og i krysset Fredensborgveien/Maridalsveien.

Det er ikke tillatt å sette søppelposer i oppgangen i påvente av at man skal ut.

Montering av kjøkkenventilator

Det er **ikke** tillatt å montere kjøkkenviften inn på ventilasjonssystemet. Dette vil medføre ulemper for andre beboere i oppgangen og at ventilasjonssystemet kommer i ubalanse.

Det er heller ikke tillatt å stenge inn avtrekksventilene på kjøkken eller bad (f.eks plassere et tett skap foran). Borettslaget har mekanisk avtrekk, og luft må kunne sirkulere fritt gjennom ventilene for at ventilasjonssystemet skal fungere.

Balkonggulv vedlikeholdsinstruks

Belegget må ikke punkteres. Dette for å unngå at vannet kryper inn under belegget og dermed påfører skader (belegget løsner). Unngå derfor å sette spisse gjenstander rett på gulvet. Det bør settes knotter på møbler med stålben. Tunge gjenstander bør løftes og ikke skyves/dras på gulvet. Snømåking gjøres med bruk av plastspade.

Det er ikke tillatt å legge fliser på det nye balkonggulvet. Det frarådes å legge lemmer eller bygge platting på belegget, men dersom det likevel skal gjøres må styret kontaktes i forkant.

Rengjøring: Gjøres ved behov og minst 1 gang i året. Bruk mildt rengjøringsmiddel. Gulvet rengjøres deretter med rent vann til alle rester av rengjøringsmiddel er fjernet. Pass på at det ikke kommer mye vann inn mot treveggen på stuebalkongene. Ta hensyn til naboen(e) under, og varsle dem gjerne. Høytrykksspyler må ikke brukes.

Om skader oppstår må dette varsles til styret!

Ledningskanal/ledninger i fellesareal

Ved oppussing som medfører behov for ny kurser er det noen ganger ikke plass til ledning i eksisterende skjult rør. Da må ledningskanal legges så lite synlig som mulig langs skap og tak i oppgangen. For å unngå at det legges flere kanaler ved siden av hverandre ønsker styret at alle ledninger legges i én kanal. I praksis betyr dette at leilighet nr. 2 i en etasje som pusser opp kanskje må bytte ut den første kanalen med en litt bredere for å få plass til sine ledninger. Nye ledninger tas inn i leiligheten så tidlig som mulig, så det ikke blir unødvendig mye i fellesareal. Ledninger ut fra sikringsskapet er andelseiers ansvar selv om de ligger i fellesarealet. Styret skal kontaktes før noe monteres i fellesareal.

Strøm

Sikringskapene til leilighetene finner du i trappeoppgangen i samme etasje som leiligheten. Disse skal være låst. Nøklene til sikringsskapet følger leiligheten.

Alle leiligheter har egen automatisk strømmåler i skapet ved siden av sikringskapene i etasjen. Andelseier velger selv kraftleverandør.

Gårdsstrøm/fellesstrøm betales á konto i felleskostnaden, og avregnes samtidig med forbruk av varmt vann én gang i året, som regel i januar.

Våtrom/Vannmålere

Vi betaler for varmt vann etter forbruk. Det er installert varmtvannsmålere på kjøkken og på bad eller toalett i hver leilighet. Disse blir lest av manuelt én gang i året, som regel i januar. Faktisk forbruk blir beregnet, og har man brukt mindre/mer varmtvann enn det man har innbetalt blir restbeløpet utbetalt/innkrevd.

Ved flytting kontaktes styret for avlesning og avregning av varmt vann. Avregningen koster for tiden kr 350.

Ved oppussing av våtrom (kjøkken, bad/toalett) SKAL styret kontaktes før måleren demonteres – for avlesing – og igjen kontaktes når måleren monteres, altså ved ferdigstilling.

Måleren skal monteres slik at telleverket lett kan avleses.

Andelseier er ansvarlig for varmtvannsmåleren, også økonomisk, og skal gi beskjed til rørleggeren at den skal monteres på nytt og ikke kastes.

Når oppussingen er ferdig, skal rørleggeren levere en ferdigattest til andelseieren som igjen leverer en kopi av denne til styret. Se også vedtekter og husordensregler.

Stoppekraner

Vi henstiller til alle beboere å orientere seg om hvor stoppekranene for vann er på kjøkken og bad.

Stoppekranene i taket i garasjen er merket med hvilke oppganger de hører til, og hvilke side i oppgangen.

Det presiseres at disse stoppekranene kun skal betjenes av styret/vaktmester. Beboerne skal bare stenge vannet her i nødstilfelle ved lekkasje, og da informere styret umiddelbart.

Ved oppussing av bad eller kjøkken, skal interne stoppekraner brukes så langt det er mulig.

Midtleilighetene har ikke stoppekraner i kjøkkenet, disse er i naboileiligheten med H-nr. som ender på 03 (4-roms på høyre side for midtleiligheten). Noen av leilighetene til venstre (H-nr. som ender på 01) har en av stoppekranene for badet i midtleiligheten.

Kabel-TV og internett

Borettslagets leverandør på nett og TV er Telenor (tidligere Canal Digital). Vi har en kollektiv Bredbånd 100 komplett-avtale. Beboerne kan oppgradere sin nettkapasitet individuelt til rabattert pris. Den kollektive avtalen er inkludert i husleien, individuelle tillegg faktureres direkte. I forbindelse med vår avtale med Telenor har hver leilighet fått Kabel-TV modem, trådløse ruter og en dekoder av typen HD PVR 5743-CDX. Dette utstyret skal følge leiligheten ved salg eller utleie.

Borettslagets regler for Airbnb og annen korttidsutleie

Det er lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være tilstede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Borettslaget har ikke lov til å utvide grensen utover 30 dager.

For bruksoverlatelse av borettslagsleiligheten i mer enn 30 dager når andelseier er borte fra leiligheten gjelder Borettslagsloven § 5-3 til 5-9, og borettslagets vedtekt 4-2.

Merk: Andelseier er ansvarlig for at forpliktelser ovenfor borettslaget overholdes av alle som bruker leiligheten: Bruksoverlating skal ikke være til ulempe for øvrige beboere, og dersom leietakere ikke overholder husordensreglene så vil dette anses som eiers eget mislighold.

Dugnad

Borettslaget arrangerer dugnad hver vår (før 17. mai), hvor vi rydder, luker og planter i fellesarealene. Det legges vekt på det sosiale. Det vil settes opp varsel om dugnad god tid i forveien.

Duer og rotter

Det er ikke tillatt å mate duer på balkongen eller i gården. Dette tiltrekker seg rotter og duer.

Borettslaget bruker mye ressurser på å bekjempe dueplager. Vi anmoder alle beboerne om å passe på at duene ikke bygger rede på balkongen, og ellers jage dem når man ser at de oppholder seg der.

Brannvern

Borettslaget har avtale om årlig kontroll av brannsikkerhet. Alle leiligheter skal ha minst én røykvarsler og ett pulverapparat. 4- og 5 roms leiligheter bør ha minst to røykvarslere; utenfor eller i soverom og i kjøkken/stue sone. Mange har i tillegg en Redbox (vannslange) på kjøkkenet, men andelseier står fritt til å fjerne denne ved f.eks. oppussing. I oppgangene er det seriekoblede røykvarslere.

Styret ber beboerne om å ikke lade el-batterier uten tilsyn, for eksempel om natten. Dette gjelder også mobiler.

Gassovn

Beboere som har gassovn for oppvarming eller matlaging må også ha gassalarm.

Borettslagets forsikring

Borettslagets forsikring dekker i grove trekk det man ikke kan ta med seg, og overlapper innboforsikring i noen tilfeller. Borettslagets forsikring har vanligvis større egenandel. Når andelseier velger å benytte borettslagets forsikring på skader som oppstår inne i egen leilighet, må andelseier som hovedregel forvente å betale egenandel.

Med vennlig hilsen

Styret, 01.09.2021