

Praktisk informasjon til beboerne fra styret i Grünerhagen borettslag

Denne informasjonen tar utgangspunkt i vedtekter og husordensregler, og er ment som et utfyllende supplement til disse. Vedtekter og husordensregler finner du på grunerhagen.no under menyen For beboerne, og på Bonabo, Min side hos usbl.no

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

Ved flytting

Varmtvannsmålere skal alltid leses av ved overtakelse, og målerstand sendes til styret.

Følgende hører til leiligheten:

- Nøkkel til sikringsskap i oppgangen
- Telenors utstyr (siste versjon):
 - 1 dekode for kabel-TV
 - 1 trådløs ruter
 - 1 kabel-TV modem
- Minimum 3 stk. universalnøkler som passer til oppgangen og alle tilhørende fellesrom
- Minimum 3 nøkkelbrikker til hovedinngang.
- 2 stk. nøkler til garasjen: 1 til ytre garasjeport og 1 til indre garasjeport
- 1 stk. nøkkelbrikke for bommen inn til bakgården (kun mulig å åpne mellom kl. 07-22)
- Hvis beboer har garasjeportåpner følger også denne med leiligheten
- Hvis leilighetens parkeringsplass i garasjekjeller har ladeboks, så følger ladeboks med leiligheten sammen med 2 nøkler eller brikker.

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 grunerhagen.no

Vaktmester

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

Vask av oppganger

Borettslaget har avtale med vaskefirma som vasker oppgangene ukentlig. Eventuell klage på vask skal sendes skriftlig til styret.

Bestilling av nøkler

Nøkkel til oppgangen og fellesrom (systemnøkkel) bestilles hos styret. Pr. 30.6.2025 koster enn systemnøkkel kr 570,-.

Brikke til oppgangen og til egen dør dersom man har Salto-lås bestilles via skjema på nettsiden oslasservice.no. Andelseier må være bekreftet av styret som beboer.

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 dette og de tre tallene som du ser under V 32160 på nøkkelen. Styret vil bli bedt om en bekreftelse på at du bor i borettslaget.

Portåpner til garasjen – begrenset til 1 per andel – bestilles hos styret og koster pr. 30.6.2025 kr 1.296,-.

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, vennligst ta kontakt med styret.

Kjøring og parkering i bakgården

Parkering og kjøring i bakgården er ikke tillatt, bortsett fra ved flytting og frakt av tynge gjenstander, syketransport og lignende. Styret har engasjert et parkeringsselskap som har anledning til å ilegge gebyr når regler ikke overholdes (se skilting ved innkjøringen).

Alle leiligheter har fått utdelt 1 brikke til bommen inn til bakgården slik at man ved flytting og frakt/levering av tunge gjenstander har mulighet til å åpne porten mellom kl 07-22.

Garasje – utleie av garasjeplass

Det følger 2 garasjenøkler med leiligheten, 1 til hver port. I tillegg kan beboerne kjøpe garasjeportåpner, begrenset til 1 pr. husstand. Garasjeportåpner må ikke legges igjen i bilen.

Beboere som ønsker å leie ut sin garasjeplass skal bruke borettslagets standardkontrakt. Styret skal ha kopi av kontrakten. Garasjeplass kan kun leies ut til privatpersoner – ikke bedrifter eller organisasjoner. Kontakt styret for kontrakt.

Andelseier som leier ut garasjeplass er ansvarlig for å få garasjenøkler/portåpner tilbake når leieforholdet opphører. Styret presiserer at det ikke er lov å låne ut systemnøkkel til oppgangen til leietaker av garasjeplassen. En utlånt systemnøkkel til oppgangen vil gi leietaker tilgang til loft, sykkelrom osv. Kun garasjenøkler og portåpner kan lånes ut. Det er i tillegg mulig for andelseier å kjøpe en nøkkel som kun kan brukes til kjellernedgangen i 3A. Kontakt i tilfellet styret.

Hvis andelseier har ladeboks på sin P-plass og ønsker at leietaker får tilgang til denne, vennligst kontakt styret. Leietaker betaler for ladingen direkte via Current Charge-appen.

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.

Sykkelbod og dekkbod

I sykkelboden lagres sykler, barnevogner osv., som er i bruk av beboerne i oppgangen. Andre eiendeler, eller andre ting som skal kastes, skal ikke plasseres i sykkelboden. Dekkboden brukes kun til lagring av dekk. Vi ber beboerne om å fjerne sykler som ikke er i bruk og annet utstyr som er gammelt og ødelagt, slik at bodene forblir ryddige og lette å bruke for beboerne.

Det er ikke tillatt å lade el-batterier i fellesrom grunnet fare for brann!

Loftsboder

Det er ikke tillatt å lagre eiendeler eller andre ting som skal kastes i området utenfor loftsbodene. Dette er på grunn brannfare, og av hensyn til andre beboere.

Kjellerboder

Kjellerbodene er innredet med et avlukke til hver leilighet. Det er montert stikkontakt i alle avlukker slik at de som ønsker det kan sette inn et fryseskap eller kjøleskap. Informasjon om type skap med energietikett skal sendes til styret før skapet tas i bruk. Strømforbruket estimeres basert på dette, og faktureres årlig. Se mer informasjon under Brukerveiledninger på grunerhagen.no.

Avfall

Borettslaget og Sofienberggata 7 kaster husholdningsavfall i avfallsbrønnene i bakgården. Anlegget har 6 brønner for restavfall. Restavfall kildesorteres med lilla poser for plast, grønne poser for matavfall og vanlige plastposer for annet. Anlegget har også 4 brønner for papir. Papp må brettes flatt. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene – renovasjonsetaten vil ikke ta dette med seg.

Kommunen har plassert containere for glass og metall på Olaf Ryes plass og i Nordregate på nedsiden av borettslaget.

Ved behov (høst og vår) bestiller borettslaget container slik at beboerne får mulighet til å kaste ting som har samlet seg opp i boder og på balkonger osv.

Miljøfarlig avfall som elektriske artikler (inkl. kabler), bilbatterier, bildekk, impregnert treverk, gips, isolasjon, malingrester og lignende må leveres på en 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 for avtrekksventilene på kjøkken eller bad (f.eks plassere et tett skap foran). Borettslaget har mekanisk avtrekk, og luft må kunne sirkulere fritt gjennom ventilene og luftespalter i vinduer for å ivareta et sunt og friskt innemiljø.

Balkonger

Balkonggulv og vedlikeholdsinstruks:

Belegget må ikke punkteres. Dette for å unngå at vannet kommer inn under belegget og dermed påfører skader, og at belegget løsner. Unngå derfor å sette spisse gjenstander rett på gulvet. Det bør settes knotter på alle møbler med metallben. Tunge gjenstander bør løftes og ikke skyves eller dras på gulvet. 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 anbefales 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 eventuelle naboer i etasjen under, og varsle dem gjerne på forhånd. Høytrykksspyler skal ikke brukes. Om skader oppstår må dette varsles til styret!

Det er ikke anledning til å montere egen varmepumpe.

Ledningskanal og ledninger i fellesareal

Ved oppussing som medfører behov for nye el-kurser er det noen ganger ikke plass til ny ledning i eksisterende skjulte 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

Sikringsskap til leiligheten er plassert i gangen utenfor leiligheten. Sikringsskapet skal alltid være låst. Leilighetene har fått utlevert 2 nøkler til sikringsskap.

Alle leiligheter har egen automatisk strømmåler i skapet ved siden av sikringsskap 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.

Våtrom/Vannmålere

Alle 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 da beregnet, og har man brukt mindre eller mer varmtvann enn det man har innbetalt blir restbeløpet utbetalt eller innkrevd.

Ved flytting skal vannmålerne avleses på overleveringsdato. Tallet på vannmålerne og bilder som bekrefter dette skal sendes til styret, slik at fordeling mellom eierne kan beregnes ved årsavregning.

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

Målerne skal monteres slik at telleverket lett kan avleses.

Andelseier er ansvarlig for varmtvannsmålerne, også økonomisk, og skal gi beskjed til rørleggeren at de gamle vannmålerne 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 er på kjøkken og bad.

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

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 eller rørlegger etter avtale. Beboerne skal bare stenge vannet her i nødstilfelle ved lekkasje, og da informere styret umiddelbart.

De fleste midtleilighetene har ikke stoppekraner på kjøkkenet. Disse er i naboileiligheten med H-nr. som ender på 03 (4-roms på høyre side for midtleiligheten). Tilsvarende har noen av leilighetene til venstre (H-nr. som ender på 01) ikke egen stoppekran på badet. Denne er på badet i tilstøtende midtleilighet.

Kabel-TV og internett

Borettslagets leverandør på nett og TV er Telenor. Vi har per i dag en kollektiv Bredbånd 150 komplett-avtale. Beboerne kan oppgradere sin nettkapasitet individuelt til rabatert pris. Den kollektive avtalen er inkludert i husleien mens individuelle tillegg faktureres direkte. I forbindelse med vår avtale med Telenor har hver leilighet fått Kabel-TV modem, trådløs ruter og en dekoder. Dette utstyret skal alltid følge leiligheten ved salg eller utleie.

Brannvern

Branninstruks:

VARSLER. Varsle de som er i fare! Bruk stemmen! Ring brannvesen på 110

REDDE. Evakuer fra brannceller med røykutvikling. Ved røyk eller brann i oppgangen, bli i leiligheter der det ikke brenner eller er røyk. Gi deg til kjenne fra vindu/balkong.

SLOKKE. Slokk med pulverapparat eller forsøk å kvele ilden. Ikke utsett deg selv for røyk eller annen farse. MØTEPlass er ved flaggstangen!

Styret besørger årlig kontroll av brannsikkerheten i fellesareal.

Andelseier skal sørge for at bruk av boenheten og fellesareal er i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for bygget, og også unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsvei(ene) opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommelighet ikke reduseres.

Leilighetene har rømningsvei via stuebalkongen. På balkongene i 2.–4. etasje er det rømningsvei til naboens balkong, dekket med en tynn sponplate. Leilighetene i 3A 3.–4. etasje nærmest Sofienberggata har redningslener.

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. Noen har i tillegg en eldre 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.

Det er ikke tillatt å lade el-batterier i fellesareal!

Gassovn

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

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, og det varsles om dugnad god tid i forveien.

Duer og rotter

Det er ikke tillatt å mate duer på/fra 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 jage dem når man ser at de oppholder seg der.

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, 30.06.2025