

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### FORANDRINGER OG OPPUSSING

Du kan gjøre forandringer i boligen innen visse grenser. Når det gjelder slike forandringer som krever bygningsmyndighetenes godkjenning – fasadeendringer, arbeider som berører bærende konstruksjoner etc – må først styrets godkjenning innhentes før du kan søke bygningsmyndighetene om godkjenning.

Dersom forandringene medfører at antall værelser i boligen endres, må du akseptere å dekke kostnadene ved å tilbakeføre boligen til det opprinnelige antall værelser når boligen skal overdras til nestemann, dersom styret krever dette.

Vannlekkasjer og vannsig fra baderoommene har vist seg å ha påvirkning ikke bare på egen bolig, men også på naboens. Ved rehabilitering av baderom kreves det derfor at den såkalte våtromsnormen følges. Det vil blant annet si at det ved rehabilitering som medfører at gulvet legges om, skal legges membran i gulvet og at arbeidet forøvrig utføres forskriftsmessig. Du vil kunne bli avkrevet dokumentasjon for at rehabiliteringen er utført forskriftsmessig, og eventuelle mangler vil kunne kreves rettet opp.

Dersom arbeidene medfører støy eller annen ulempe for naboene, må du sørge for at de blir behørig varslet og i god tid på forhånd. I den forbindelse bør du huske på at det er eldre mennesker som bor her, og at dette innebærer at det kreves noe mer omtanke enn ellers. Å starte støyende arbeid kl 7 om morgenen, eller holde på til sent om kvelden er ikke akseptabelt. Ved særlig støyende arbeid eller annen betydelig ulempe bør du om mulig gjøre avtale med de av naboene som blir mest berørt, mht fremgangsmåte og tidspunkter for utførelsen av arbeidet.

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### UTENDØRS

Grunnen som boligene står på eies ikke av den enkelte andelseier, men av Oslo kommune, og den bygsles (leies) av borettslaget. Som andelseier er du av borettslaget gitt en eksklusiv bruksrett til et mindre areal rundt boligen. Grensene for dette arealet ble etablert samtidig med borettslagets etablering, og disse kan bli forandret dersom borettslaget skulle ha behov for det.

Arealet kan du utnytte som du selv ønsker, med enkelte begrensninger:

- Hekk tillates plantet innenfor arealets egen grunn, og den kan være inntil 180 cm høy.
- Busker og trær må holdes innenfor en rimelig høyde, og således at de ikke er til hinder eller ulempe for naboer.
- Skillevegg mot nabo tillates satt opp, og den kan være inntil 180 cm høy.
- Gjerde mot vei kan settes opp etter ansøking, og etter at styret har gitt tillatelse.
- På bakken kan du legge hva som måtte ønskes av overflatedekke – gress, heller eller bordgulv. Terrengforandringer og byggverk kan utføres etter ansøking, og etter at styret har gitt tillatelse.
- Den originale asfaltgangvei mellom stikkvei og inngangsdør vedlikeholdes av borettslaget. Dersom den er erstattet av annet materiale, må du selv vedlikeholde dette.
- Det vil bli satt pris på at du holder arealet rundt boligen ryddig og fritt for ugress, at du klipper gress og beskjærer hekker og busker når det behøves, og fjerner løv. Eventuelt gjerde og skillevegg skal være malt i husets farve.

Av hensyn til vår alles trygghet anmodes du om å la utelys stå påslått om natten. Dette kan enklest gjøres ved å sette inn en lyspære med sensor, som sørger for automatisk tenning og slukking, og som trekker lite strøm.

Det arealet som ikke omfattes av din bruksrett vedlikeholdes av borettslaget. For dette formål har styret inngått avtale med et vedlikeholdsfirma, som skal sørge for gressklipping, beskjæring av busker og trær og fjerning av løv. Det er dessuten inngått avtale med et firma som skal sørge for snebrøyting og sandstrøing om vinteren. Også gangvei frem til inngangsdør skal måkes og strøs ved behov.

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### CARPORTER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER

Borettslaget har 28 carporter for de totalt 50 boligene i borettslaget, og de tildeles etter ansøking og etter ansiennitet på ventelisten. Målet er at alle som bruker bil skal kunne ha enten en carport eller en biloppstillingsplass. Først når dette er oppnådd, vil en andelseier kunne tildeles en carport eller biloppstillingsplass nr 2. Andelseier som ikke bruker bil kan ikke få tildelt carport eller biloppstillingsplass, og må eventuelt si ifra seg den han måtte ha.

Carportene overdras separat fra overdragelsen av boligene, og de prissettes separat. Overdragelsesprisen indeksreguleres etter byggekostnadsindeksen, på samme måte som for boligene, og er pr oktober 2014 på kr 85.000 for alle carporter. For de gamle carporter – fra nr 1 til nr 23 – får overdrager (selger) utbetalt den pris som fremkommer ved indeksregulering av hans opprindelige overdragelsespris (kjøpesum). Differansen mellom denne og aktuell overdragelsespris tilfaller borettslaget, som skal anvende beløpet til rehabilitering av carporter.

Carportene vedlikeholdes av borettslaget, og for dette betales et månedlig beløp på for tiden kr 200.

Borettslaget har merket opp et antall biloppstillingsplasser som er tilgjengelig for andelseiere som bruker bil, og som ikke har carport. Ved henvendelse til sekretær vil man få utlevert en vindusoblat som viser at man har rett til en slik plass. Det betales for dette et månedlig beløp på for tiden kr 100.

Oblaten må alltid må være synlig gjennom frontruten når man parkerer på en slik plass. Den gir ikke rett til å parkere i de "lommer" i stikkveiene som er til bruk for kortvarig opphold for hjemmesykepleien etc.

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### BILKJØRING OG PARKERING

Bilkjøring og parkering på området har vist seg å kreve særskilt hensynsfullhet og dette har medført behov for detaljerte regler.

Det er tillatt - å kjøre bil (personbil og lette lastebiler inntil 3,5 tonn) på stikkveiene for å hente og avlevere passasjerer og gods. - med kortvarig stans på stikkveien nær boligen – den tid det tar for av- og påstigning av passasjerer, henholdsvis av- og pålasting av gods – i den utstrekning dette ikke er til hinder for fremkommeligheten for andre. - for hjemmesykepleien, hjemmehjelp, håndverkere o.l. ved korte besøk (inntil ca 1 time) å parkere i de ”lommene” som er opparbeidet i øvre og nedre stikkvei og i Grandeveien, men ikke på snuplassene. Ved lengre opphold henvises til parkering utenfor borettslagets område.

Det er ikke tillatt - å parkere på stikkveier i lengre tid enn som angitt ovenfor. - å la kjøretøyet stå med motoren igang. - å parkere på gressplen, i egen inngang eller på plass merket parkering forbudt. - å parkere på annet enn oppmerkede plasser, unntagen som angitt ovenfor. - å parkere på oppmerkede plasser for andre enn de som har gyldig oblat synlig i bilvinduet. - å la tyngre lastebiler enn 3,5 tonn (f.eks. betongbiler) kjøre på stikkveiene uten etter særskilt forhåndsgodkjennelse fra styret.

Beboerne må prioriteres for tilgang til de biloppstillingsplassene som finnes, men beboerne disponerer også oblater for gjesteparkering, så dersom det finnes ledige plasser kan gjester med oblat benytte disse.

Du anmodes om å vise særlig hensyn til naboene om natten, ved at du ved avreise eller ankomst med drosje eller annen transport om natten søker å unngå, om du ikke har spesielt behov, at bilen kjører helt frem til boligen; men får bilen til å stoppe i ute Grandeveien eller i P.T. Mallings vei.

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### BRUK AV STRØM I CARPORTENE - ELBIL

Bruk av strøm via stikkontaktene i carportene belastes borettslaget, og det anses for tiden ikke hensiktsmessig å installere måler i alle carporter. De andelseiere som ønsker å kunne koble til motor- og/eller kupévarmer vil isteden bli krevet for et beløp som sjablongmessig er satt til et fast beløp, for tiden kr 500 pr år. Styret har ikke planlagt å gjennomføre noen kontroll av bruken, men har en forventning om at bruken begrenses til det nødvendige. Dette vil si at varmeapparatene ikke står påslått kontinuerlig, men kun settes på i kort tid før hver gang bilen skal tas i bruk, enten manuelt eller ved bruk av automatbryter.

Dersom du ønsker å benytte seg av ordningen bes du vennligst gi beskjed til sekretæren, som vil sørge for registrering og regningsutsendelse. Det er kun de andelseiere som slik lar seg registrere som vil ha tillatelse til å benytte seg av strømmettet i carportene til motor- eller kupévarmer. Sporadisk bruk av el-verktøy, støvsuger eller lignende er tillatt.

Ovenstående gjelder ikke for de andelseiere som skaffer seg elbil og ønsker å lade denne fra carportens strømmnett. For lading av elbil og annen tyngre strømkrevende bruk, etter styrets vurdering, plikter vedkommende å betale for installasjon ev særskilt strømmåler samt betale for det påløpte strømforbruk etter nærmere avtale.

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### MARKISER

Følgende gjelder for oppsetting av utvendige markiser: ☐ Markiser bekostes og settes opp av den enkelte andelseier, og etter eget ønske. ☐ Markiseduken i alle markiser i ett og samme bygg skal ha samme mønster og farge. Det kan velges mellom 3 forskjellige farver; andelseierne i bygget må selv bli enige om hvilken farge som velges for deres bygg. Andelseiere som har gamle markiser, med mønster/farge som avviker fra det som flertallet i bygget har besluttet, anmodes om å vurdere å skifte duk. Når markisen en gang skal skiftes, skal det benyttes samme duk som i bygget forøvrig. ☐ For leiligheter i 1. etasje – A- og B-leilighetene - anbefales bruk av persienner fremfor markiser pga faren for personskade ved utstikkende markisedetaljer.

Markiser og markiseduk kan anskaffes fra den leverandør du måtte ønske. De undersøkelser vi har gjort viser at gunstig kjøp, med 35% rabatt, gjøres hos Villamarkisen as, Røaveien 93, 2160 Vormsund. Tlf 6391 2060.

## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### VENTILASJONSANLEGGET

Bygningene i borettslaget har installert ventilasjonsanlegg med utsug fra bad og kjøkken og med evakuering over tak. Viften med viftemotor er plassert på loftet, mens den ene utsugningsventilen er plassert på veggen på badet og den annen i ventilatorhette på kjøkkenet. Det er en viftemotor for hver leilighet. For A- og B-leilighetene må man altså inn på loftet i henholdsvis C- og D-leilighetene for å få tilgang til viften. Dette betyr at eierne av C- og D-leilighetene må gi eierne av A- og B-leilighetene tilgang til loftet ved behov.

Viftemotoren styres fra panelet på ventilatorhette på kjøkkenet, og hastigheten kan trinnvis endres. Den skal normalt stå i stilling 1, som gir nødvendig grunnventilasjon. Ved bruk av dusjen settes den i stilling 2, og ved steking/koking settes den i stilling 3. Viftemotoren skal aldri slås helt av. Om viften stoppes, vil det kunne oppstå kondens og fuktskade i anlegget og nærliggende bygningskonstruksjon, samtidig som inneluften i leiligheten ikke blir utskiftet med dertil hørende mulighet for muggdannelse og helseproblemer. Av denne grunn er det også viktig at lufteventilene for luft inn i leiligheten ikke stenges. Ventilene må til enhver tid stå åpne for å sikre tilgangen av frisk luft, men kan strupes noe ved behov i kuldeperioder. Uten luft inn fungerer ikke avtrekksanlegget, og det blir vanskelig å få fyr i peis eller ovn. Om lufteventilene stenges kan du også risikere at røk fra naboens pipeløp trekkes inn i din leilighet.

Fra tid til annen oppdages det leilighet som er uten ventilasjon, fordi viftemotoren ikke fungerer lenger. Dette er ikke så merkelig, dersom den ikke er skiftet ut siden opprinnelig installasjon for 35 år siden. Vanlig levetid for motoren er rundt 15 år. En annen årsak kan være at ventilatorhette på kjøkkenet på ett eller annet tidspunkt er blitt skiftet ut med en type som ikke regulerer viftemotoren på loftet. Da blir ikke baderommet ventilert, og ventilasjonen i leiligheten blir generelt dårlig.

Uansett, det er nødvendig både av hensyn til innemiljøet og av hensyn til bygningskonstruksjonen at ventilasjonsanlegget fungerer som forutsatt i alle leiligheter, og det er en del av andelseierens alminnelige vedlikeholdsplikt å sørge for dette. Dersom dette ikke er i orden i din leilighet anmodes du om snarest å bringe det i orden.

Leverandører av aktuelt utstyr er Danitek AS, Trondhjemsavn 50A, 2007 Kjeller, tlf 63 80 05 20 ☎  
Aarseth Boligventilasjon as, Trondheimsavn 231, 2016 Frogner, tlf 63 82 60 01

## **REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG**

### TELIA TV OG BREDBÅND (tidligere GET)

Vi får TV- og bredbåndtjenester i kabel fra Telia, til noe reduserte priser gjennom OBOS' avtaler. Det TV-abonnementet som er inkludert i borettslagets avtale med Telia er Kollektiv TV & Strømming 50 poeng, som innebærer at du har tilgjengelig et 30-talls kanaler med forskjellige tilvalgsmuligheter, samt en TV-boks. Ta kontakt med Telia for eventuelt å få ny/bytte TV-boksen. Mot tilleggsbetaling kan du øke antall kanaler. Ta kontakt med Telia.

Bredbåndsabonnementet er Telias basisabonnement, kalt Kollektiv HFC 10/5 med en hastighet av 5 Mbps. Dette kan oppgraderes mot tilleggsbetaling, kontakt Telia.



## **GRENDEHUSET**

Grendehuset ble bygget og finansiert separat fra de øvrige bygninger. Alle andelseiere er også medeiere i Grendehuset, og kan leie Grendehuset til private selskap o.l. Prisen er for tiden Kr 300,- for en dag. Det forutsettes at du selv ordner med rengjøring etter bruk. Utenforstående kan også leie huset, og betaler da kr. 1.000, som inkluderer rengjøring etter bruk.

I underetasjen er det innredet 2 gjesterom m/bad og tilgang til internet for utleie til beboernes gjester. Leies for kr. 250,- pr. døgn.



## REGLER OG RETNINGSLINJER FOR GRANDELØKKEN BORETTSLAG

### VEDLIKEHOLD – RENOVASJON - UTLÅN

Det utvendige vedlikehold av bygningene samt vedlikehold av carporter er borettslagets ansvar. Ditt ansvar når det gjelder vedlikehold fremgår av pkt 4.2. i vedtektene, samt som det fremgår i avsnittet Utendørs.

#### Malingskoder

Til utendørs veggmalning er det brukt Beckers Perfekt Akrylat, farvekode: Utehvitt Til utendørs staffasjemaling er det brukt Beckers Perfekt Akrylat, farvekode: GRÅ S4000N

#### Tilhenger

Borettslaget eier en tilhenger. Denne brukes primært til borttransportering av haveavfall, men kan, når den ikke er opptatt, lånes ut til beboerne. Vennligst kontakt styrets nestleder.

#### Hageavfall

Rent hageavfall – kun organisk materiale - kan når som helst legges i tilhengeren som står ved øvre carportrekke. Når denne er full, vil innholdet bli kjørt til Kongsgården.

#### Container

Hver høst og vår settes det frem en container til bruk for beboernes restavfall. Tidspunktet meddeles i Informasjonsbrev.

#### Søppelkasser

Søppelkasser er oppstilt 5 steder – i øvre vei, i midtre vei og ved øvre, midtre og nedre carporter. Søppel skal sorteres som angitt av kommunen, og kastes i de respektive kasser.

#### Redskap for utlån

Vi har tilgjengelig endel hageredskap for utlån til andelseierne. Vennligst kontakt materialforvalter for lån.