



Velkommen til Breisjøgrenda

Sist oppdatert: 15. februar 2025

Innholdsfortegnelse

Om Breisjøgrenda	3
<i>Selveier og realsameie</i>	3
<i>Fellesutgifter</i>	3
<i>Vaktmester?</i>	4
<i>Ordensreglement og hensyn til naboer</i>	4
<i>Interesselaget</i>	4
<i>Kommunikasjon</i>	5
<i>Utleie av hus eller garasje</i>	5
<i>Salg av hus</i>	5
<i>Årshjul</i>	5
<i>Barnelaget</i>	6
Fellesareal	6
<i>Garasjer</i>	6
<i>Elbillading</i>	6
<i>Parkering</i>	7
<i>Fellesgarasje og boder</i>	7
<i>Lekeplass</i>	8
Praktisk	8
<i>Bommer</i>	8
<i>Dugnader</i>	8
<i>Fargekoder</i>	9
<i>Forsikringer</i>	9
<i>Internett og TV</i>	9
<i>Oppussing</i>	10
<i>Søppel</i>	10
<i>Varmepumpe</i>	11

Om Breisjøgrenda

Velkommen til Breisjøgrenda!

Her i Breisjøgrenda er vi 58 hus fordelt på åtte rekker. Vi er ikke så mange, og vi bor ganske tett. Det gjør det ekstra viktig å ta hensyn til hverandre, og å ta vare på både hverandre og grenda vi bor i. Vi har et hyggelig nabolag sammen i grenda vår, og det kommer vi til å fortsette å ha så lenge alle bidrar til det.

Selveier og realsameie

I Breisjøgrenda er vi som bor her både **selveiere** og deltakere i et **realsameie**. Huset du bor i er du **selveier** av. Det betyr at du eier både huset og tomten huset står på, og innebærer at du har det fulle og hele ansvaret for huset, inkludert vedlikehold, forsikringer og liknende. Dette er til forskjell fra borettslag og sameier, som Breisjøgrenda **ikke** er. I tillegg til huset eier du 1/58 del av fellesarealene gjennom et **realsameie**. Fellesarealene inkluderer garasjelegget, lekeplassen, søppelbrønnen, gjesteparkeringen, øvrige installasjoner som måtte finnes, og alle stikkveier.

Postkasser/stativ: Postkassene eies av den enkelte bolig, stativet samordnes mellom boligene i den enkelte rekke.

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene fastsettes årlig av generalforsamlingen, og faktura sendes ut per e-post fire ganger i året. Fellesutgiftene forfaller 1. mars, 1. juni, 1. september og 1. desember. Faktura sendes ut på epost ca. 14. dager før forfall.

Fellesutgiftene går til følgende:

- Gressklipping, strøing, snømåking og vårfeiing av fellesarealer.
- Kostnader i forbindelser med drift og vedlikehold av felles lysanlegg, veier, friarealer og fellesgarasje.
- Vedlikehold av felles avfallsanlegg, veibommer og infrastruktur til elbillading.
- Forsikring av garasjelegget og styreforsikring.
- Strøm i garasjelegget og belysning av fellesarealer.
- Kostnader knytta til dugnader og vedlikehold.
- Styrets arbeid, forretningsfører og styrehonorar.

I tillegg kan generalforsamlingen fatte vedtak om ekstra innbetaling av fellesutgifter i forbindelse med større investeringer. Dette ble for eksempel gjort ved oppføring av ny søppelbrønn.

Vaktmester?

I Breisjøgrenda har vi ingen vaktmester eller vaktmesterordning. Fellesarealene eier vi sammen, og det betyr at vi alle har et ansvar for at det ser fint ut hos oss. Interesselaget har avtale med et firma som klipper gresset om sommeren, og brøyter og strør om vinteren. Utover dette så løses vedlikeholdsoppgaver på dugnader som organiseres av styret. Når noe må løses før neste dugnad (som å plukke søppel fra bakken, skifte lypærer eller måking av snø i området rundt søppelbrønn) er dette et felles ansvar.

Under hele brøytesesongen må den enkelte beboer sørge for at det ikke stikker greiner eller busker ut i veien som kan være til hinder eller skade for brøytetraktor (det kan for eksempel skade traktorens speil).

Ordensreglement og hensyn til naboer

I Breisjøgrenda bor vi tett på hverandre, som man gjør i en rekkehusgrend. Det innebærer at vi må være flinke til å ta hensyn til hverandre. Ettersom alle eier sitt eget hus og tomt så kan ikke interesselaget vedta noe ordensreglement. Da er det nabolovens (grannelova) prinsipper om at ingen må gjøre noe som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for naboeiendommer.

Dersom du skal gjøre noe som du tenker kan være til bry for naboen, kan det være fornuftig å ta en prat i forkant, og generelt ha god dialog.

Interesselaget

For å ivareta våre felles interesser og realsameiet (se **Selveier og realsameie**) er det etablert et interesselag, Breisjøgrenda interesselag (organisasjonsnummer 915573460). Formålet er:

Interesselagets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal, gnr. 95, bnr. 2 i Oslo, fellesbygninger og andre fellesinnretninger.

Alle husstander i Breisjøgrenda plikter å være medlem i interesselaget, og følge de vedtak som fattes av generalforsamlingen og styre fatter. Hver husstand har en stemme på generalforsamlingen, det gjelder også dersom man er flere som eier et hus i fellesskap.

Interesselaget avholder generalforsamling årlig innen utgangen av mars hvert år. Dersom man ikke har anledning til å møte på generalforsamlingen kan man gi fullmakt til et annet medlem i sin husstand eller annen beboer i Breisjøgrenda.

Styret står for den daglige driften av interesselaget, og organiserer vedlikehold av fellesarealene og andre planer som er vedtatt av generalforsamlingen. Styret kan kontaktes på styret.breisjogrenda@gmail.com

Kommunikasjon

Referater fra styret og andre viktige beskjeder blir tilsendt beboerne per e-post. Sørg derfor for at styret har riktig e-postadresse til deg, og du kan gi beskjed om det er andre i husstanden som også skal få e-post fra styret. I tillegg så har vi i Breisjøgrenda en uoffisiell kommunikasjonskanal i form av Facebook-gruppa Breisjøgrenda interesselag. Dersom du ønsker kontakt med styret må du sende e-post, for det kan ta litt tid før meldinger på facebook oppdages.

Utleie av hus eller garasje

Dersom du ønsker å leie ut huset ditt og/eller garasjen må du sørge for at leietaker forplikter seg skriftlig til å følge interesselaget vedtekter og vedtak gjort av generalforsamlingen og styret. Styret må informeres skriftlig om utleie.

Salg av hus

Dersom man skal selge huset sitt i Breisjøgrenda gir man beskjed om dette til styret styret.breisjogrenda@gmail.com. Når det er avklart hvem som blir ny eier er det viktig at styret får informasjon om dette, slik at fakturaer for fellesutgifter og andre viktige beskjeder kommer til riktig person.

Siden vi er et realsameie og fellesarealene våre er over to mål, må kjøper(e) signere «egenerklæring om konsesjonsfrihet». Dette ivaretas av eiendomsmegler ved salg, men det kan være greit å forsikre seg om at megleren er oppmerksom på dette.

Dersom man er en del av felles internettavtale (se **Internett**) må man ved hussalg enten kjøpe seg ut av denne, eller sikre at ny eier trer inn i avtalen.

Årshjul

Et år i Breisjøgrenda ser vanligvis slik ut:

- **Januar:** Frist for å melde inn saker til styret som man ønsker fremmet på generalforsamling.
- **Mars:** Generalforsamling. Betaling fellesutgifter første kvartal.
- **April/mai:** Vårdugnad.
- **Juni:** Betaling fellesutgifter andre kvartal. Sommerfest.
- **September:** Høstdugnad. Betaling fellesutgifter tredje kvartal.
- **Desember:** Betaling fellesutgifter fjerde kvartal. Julegrantenning.

I tillegg til dette så kan det komme arrangementer i regi av barnelaget og andre.

Barnelaget

Breisjøgrenda barnelag er en løst organisert gruppe av småbarnsforeldre som arrangerer hyggelige ting for små og store, som for eksempel julegrantenning, påskeeggjakt og sommerfest. Arrangementene annonseres i Facebook-gruppa *Breisjøgrenda interesselag* og i referatene fra styret. For spørsmål, ta kontakt med Stian Seland i 111 D.

Fellesareal

Garasjer

Alle hus i Breisjøgrenda disponerer en garasje i det felles garasjeanlegget. Garasjene er markert med husnummer. Alle beboere er ansvarlig for vedlikehold av garasjen man disponerer. Dette ansvaret innebærer maling, renhold, måking av tak, etc. Ved behov for reparasjoner som krever snekker, elektriker, taktekking, etc. kan man ta kontakt med styret i interesselaget. Den enkelte må også regelmessig sjekke garasjeporten for løse skruer og muttere som må strammes. Smør også bevegelige metalleder på porten. Porten kan i verste fall falle ned og skade personer eller bil om den ikke ettersees.

Det er viktig at alle beboere sørger for at det er god lufting i garasjen. Det må være lufting under dør, inn mot naboer, og ventilen på bakveggen må være fri. Alle beboere må låse sin garasje når den ikke er i bruk: Selv om man ikke har noe i egen garasje, så vil det være mulighet for uvedkommende å komme inn til naboens garasje dersom garasjeporten din er ulåst.

Dersom lyspæren i garasjen har gått skifter man denne selv ved å hente ny pære i fellesgarasjen (se **Fellesgarasjen**). Dette gjelder også lyspære på utsiden av garasjen. Stikkontaktene i garasjene kan benyttes etter behov, men **ikke til elbillading** da dette er brannfarlig (se **Elbillading** for mer informasjon).

Når taket måkes for snø, bør det ligge igjen et par cm snø. Da unngår vi også at det måkes hull i taket.

Styret har ikke nøkkel til den enkelte garasje.

Elbillading

Breisjøgrenda har et anlegg for elbillading som det er mulighet for å koble seg på gjennom installasjon av ladepunkt i garasjen. Lading på anlegget blir fakturert den enkelte husstand via fellesutgiftene. Ta kontakt med styret på styret.breisjogrenda@gmail.com dersom du

ønsker å knytte deg til anlegget for elbillading. Den eneste måten man kan lade i våre garasjer er via felles ladeinfrastruktur som ble anskaffet i 2019.

Det er **ikke anledning til å lade elbil uten godkjent ladepunkt, dette gjelder også via stikkontakt i garasjen**. Det ordinære elektriske anlegget i garasjene er ikke dimensjonert for elbillading, og lading via stikkontakt **utgjør stor brannfare**. Dette er forbudt ihht NEK400. I tillegg vil naboene da måtte betale for strømmen man bruker.

Det er kun systemlader kjøpt og installert av selskapet som driver ladeinfrastrukturen vår som kan brukes.

Parkering

Breisjøgrenda har to parkeringsplasser for gjester og besøkende:

- Mellom garasjeanlegget og 115–117
- Mellom garasjeanlegget og 119–121.

Det kreves ikke parkeringsbevis for å bruke gjesteparkeringen. Beboere skal så langt som mulig benytte egen garasje til parkering. Dersom man ikke kan benytte egen garasje eller har flere kjøretøy kan man parkere i Ammerudveien, der det er mulig å stå gratis og uten tidsbegrensning. Ammerudveien kan også benyttes dersom det er fullt på gjesteparkeringen.

Det er ikke lov å parkere på stikkveier og foran eget hus, utover nødvendig stopp for av- og pålessing.

Dersom man har gjester som har behov for elbillading må man benytte egen garasje, eller kommunale ladepunkter i Ammerudveien 27 og ved Badedammen.

Se **Utleie** for informasjon om fremleie av garasje.

Fellesgarasje og boder

I Breisjøgrenda har vi en fellesgarasje som inneholder ulike verktøy, stiger, trillebårer og lignende som benyttes ved dugnader. Fellesgarasjen er på den første garasjerekken til venstre når du kjører inn i Breisjøgrenda, og er mellom garasjene til nummer 123 A og 123 C. Beboere kan fritt låne fra fellesgarasjen så lenge utstyret returneres etter bruk. For tilgang, sjekk om din egen garasjenøkkel passer i låsen eller lån nøkkelen til en nabo. Ta kontakt med styret (styret.breisjogrenda@gmail.com) for spørsmål om fellesgarasjen.

I Breisjøgrenda har vi fire søppelskur som ble brukt før man fikk søppelbrønn i grenda. Skuret er ved 113 er omgjort til bod for Breisjøgrenda barnelag. Her kan for eksempel barna

låne akematter til bruk i akebakken, og det er en bålpanne til felles bruk på lekeplassen ved behov.

Lekeplass

I Breisjøgrenda er vi stolte over å ha en stor lekeplass til glede for våre minste beboere. På lekeplassen er det blant annet sklie, husker, sandkasse og ballplass. På lekeplassen står det ei kasse med et rikholdig utvalg av spader, bøtter og former med mer. Vi oppfordrer alle brukere av lekeplassen til å hjelpe til med å holde lekeplassen pen og ryddig.

Praktisk

Bommer

I Breisjøgrenda har vi bommer for å regulere biltrafikken fire steder:

- Ved 113 (to bommer).
- Ved søppelbrønnen.
- Mellom 119 og 121.
- Ved 123.

Hensiktene med bommene er å hindre unødig og fartsfull kjøring på stikkveiene. Alle beboere kan låse opp bommene for nødvendig kjøring til eget hus. Mangler du nøkkel kan du låne av en nabo, eller få laget en kopi hos en låsesmed.

Bommene låses opp slik:

1. Sett inn nøkkel i den midterste låsekassen og vri om.
2. Åpne bommen og kjør i gjennom.
3. Lukk bommen, lås og ta med deg nøkkelen.

Nøkkelen kan ikke fjernes fra bommen så lenge den er åpen. Styret i interesselaget har mulighet til å låse bommen i åpen stilling. Dette vil gjøres for eksempel i perioder der det er ventet mye snø for å lette arbeidet til brøytemannskapene.

Dugnader

Styret i interesselaget organiserer to dugnader i året, en på våren og en på høsten. På dugnadene gjennomføres oppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen som generalforsamlingen har vedtatt, og oppgaver kan for eksempel inkludere:

- Fjerning av grus langs støyvegg mot Ammerudveien
- Klipping av hekker på fellesarealer

- Rydding og feiing av lekeplassen
- Maling av garasje
- Fjerning av grus på gressbakken utenfor 111- og 125-rekkene etter snøbrøyting

Fargekoder

- Husrekkene i Breisjøgrenda er brune eller røde. Her er fargekodene som benyttes:

Rekke	Maling/fargekode
111	Nordsjø BY43
113	Nordsjø BY43
115	Butinox oljebeis. Hassel (fargenavn), 0524 (fargekode)
117	
119	
121	
123	
125	Jotun trebit oljebeis, fargekode 565656

Forsikringer

Garasjeanlegget er forsikret gjennom felles forsikring av interesselaget. For eget hus er **alle beboere ansvarlig for egen forsikring, inkludert brannforsikring**. Merk at de alle fleste banker setter som et absolutt krav for lån at man har **gyldig brannforsikring**.

Internett og TV

I utgangspunktet står alle husstander fritt til å tegne egen avtale om internett til sitt hus. Interesselaget har fremforhandlet en felles internettavtale med GlobalConnect som det er mulig å knytte seg til innen 31.12.2025. Avtalen koster (i skrivende stund) 199 kr. /mnd og gir internett over fiberkabel med 1000/1000 mbit. For avtalen gjelder en bindingstid ut 2029. Dette innebærer at man ved hussalg enten må kjøpe seg ut av avtalen, eller at man får ny kjøper til å tre inn i avtalen.

Felles internettavtale blir fakturert av interesselaget sammen med de ordinære fellesutgiftene. Ta kontakt med styret (styret.breisjogrenda@gmail.com) for spørsmål om felles internettavtale.

Avtale om TV kan bestilles direkte via GlobalConnect eller andre leverandører, og faktureres den enkelte. RiksTV og Allente kan ha lavere månedspris ved bestilling gjennom GlobalConnects nettside etter at man har fått bruker-ID der.

Oppussing

Som selveier har man stor frihet når det gjelder innvendig oppussing. Styret oppfordrer alle beboere til å ha god dialog med sine nærmeste naboer dersom man skal pusse opp.

Når det gjelder utvendig oppussing må man avklare om det man ønsker å gjøre er søknadspliktig, se informasjon hos Oslo kommune.

Søppel

Breisjøgrenda har en søppelbrønn ved innkjørselen til grenda. I søppelbrønnen er det fem avfallsbeholdere:

- To for mat-, plast- og restavfall (tømmes ukentlig).
- To for papp- og papiravfall (tømmes annenhver uke).
- En for glass- og metallavfall.

Tømming av beholderne ivaretas av Oslo kommune og faktureres den enkelte bolig via kommunale avgifter.

Avfall må aldri legges noe annet sted enn i beholderne! Er beholderne full, ta med avfallet hjem og [sjekk når beholderne blir tømt](#).

For å spare plass i beholder:

- Riv pappesker i mindre biter som lett går inn luken uten å brette pappen sammen. Store pappesker som "stappes" inn i beholderen kan blokkere innkastet slik at ingen andre får kastet noe selv om det er masse plass igjen.

- Tråkk flat eggkartong.

- ["Skyll og brett" drikkekartonger](#).

Interesselaget har serviceavtale med et firma som sørger for renhold av beholderne hver vår.

I sommerhalvåret finnes avfallsbeholder for hageavfall som tømmes en gang i måneden. Det er viktig at denne ikke overfylles, og at hageavfall ikke settes ved siden av beholderen – for det tømmes ikke. Hageavfallsbeholderen står i åpen bod ved innkjørselen.

I krysset Ammerudveien/Alunsjøveien/Ammerudgrenda finnes innsamlingsboks for tekstiler.

Andre typer avfall må beboerne levere til egnet sted. Følgende steder anbefales:

- Romsås gjenvinningsstasjon
- Haraldsrud gjenvinningsstasjon

Gjenvinningsstasjonene bør også benyttes ved store mengder papp, isopor og lignende i forbindelse med oppussing eller flytting.

I forbindelse med vårdugnaden bestiller interesselaget container for restavfall og hageavfall, samt beholdere til spesialavfall.

Det er viktig at den enkelte beboer på eget initiativ bidrar med måking av snø mellom og rundt søppelbeholderne ved behov. Hvis det er for mye snø eller is der, vil ikke beholderne bli tømt.

Varmepumpe

I Breisjøgrenda bor vi tett på hverandre. Ved montering og bruk av varmepumpe er det derfor viktig å ha dialog med nærmeste naboer for å finne gode løsninger som minimerer ulempe for naboer. Styret oppfordrer alle beboere til å benytte profesjonell montør, og å skaffe seg mest mulig stillegående varmepumper.