

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplataet - mars 2017

Styret mottar mange henvendelser med ulike spørsmål og ”nabosituasjoner” som omfatter hvordan vi kan leve godt sammen, skape et godt bomiljø, godt naboskap og verdisikring av våre investeringer.

Etterskrift;

Dette dokumentet ble relativt stort, men for både nye seksjonseiere og de som har bodd her en stund er det mye viktig informasjon som gjelder absolutt alle som bor her hos oss. Vi håper alle tar seg tid til å lese og gjøre seg kjent med innholdet. Takk!

Styret har som hovedoppgave å sikre våre verdier og investeringer (grovt regnet eier vi sammen en bygningsmasse med verdi ca. kr. 1,5 mrd.), og med 244 seksjoner kommer det til tider mange henvendelser som gjør at styret må flytte fokus fra vår hovedoppgave.

Vi vil gjerne minne om den enkeltes ansvar for egen seksjon, samt minne om at du finner svar på de fleste spørsmål på våre nettsider – www.lorenplataet.no. Bruk hjemmesiden før du sender spørsmål til styret.

Gjeldende vedtekter finner du på våre nettsider på følgende link (eller se under ’Regler og vedtekter’ på våre nettsider):

http://lorenplataet.no/regler_og_vedtekter_1/content/text_b4f56126-a739-4d94-8694-d4e640e5a9ce/1430751791527/l_renplat_et_vedtekter.pdf

Gjeldende husordensregler finner du på våre nettsider på følgende link (eller se under ’Regler og vedtekter’ på våre nettsider)::

http://lorenplataet.no/regler_og_vedtekter_1/content/text_b4f56126-a739-4d94-8694-d4e640e5a9ce/1430751808625/l_renplat_et_husordensregler.pdf

Her kommer informasjon om noen av de vanligste spørsmål vi mottar, og svar på disse. Ta gjerne vare på dette dokumentet, for senere referanse.

- Godt naboskap
- Utleie og ansvar
- Varmeanlegg
- Ventilasjon / inn klima
- Bygningsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Sjøppelhåndtering
- Røyking

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplatået - mars 2017

Godt naboskap - snakke sammen

Spørsmål: *"Naboen min gjør noe som jeg ikke liker, og vi ber styret ta tak i dette."*

Svar: Det er viktig å huske på at vi ikke bor i en enebolig på landet, men tett sammen i et sameie. Dette innebærer at vi alle må ta hensyn til hverandre, og snakke sammen om det er noe vi skulle ønske at naboer gjorde annerledes for å øke trivselen for oss alle. Vårt gode bomiljø blir akkurat så godt som vi selv investerer i det.

Vi har et sett med vedtekter og husordensregler som er besluttet demokratisk i vårt felles beslutningsforum – sameiermøtet. Vedtektene og husordensreglene gjelder for absolutt alle, og vi må gjerne påminne hverandre om disse om ikke alt er som det skal.

Styrets oppfordring til alle; ***Snakk sammen, og finn gode løsninger.***

Utleie og ansvar

Sameiet Lørenplatået har for tiden ca. 30% av seksjonene på utleie fra seksjonseier, og for det meste fungerer dette problemfritt. Av hensyn til sikkerhet og myndighetspålagte krav om beboerliste, er det meget viktig at styret til en hver tid kjenner til hvem som bor i den enkelte seksjon, og det er derfor enkelt lagt til rette med skjema på våre nettsider for å melde om endringer og nye leieforhold – dette ansvaret ligger hos seksjonseier.

Ved utleie, er det også viktig for seksjonseier å inngå gode utleieavtaler som sikrer det ansvaret som påhviler seksjonseier (både gjennom vedtekter og ordensregler). Eksempelvis vil klager på ro og orden, eller gebyrlegging for forsøpling, bli utstedt til seksjonseier.

Styret forholder seg kun til seksjonseiere, både økonomisk og ansvarsmessig.

Varmeanlegg

Det er naturlig at mange fokuserer på hvordan varmen fungerer, ettersom vi har vært gjennom en større prosess med ombygging og innregulering. Vi får en del spørsmål vedrørende varme, og det meste baserer seg på å ha forståelse for hvordan varmeanlegget faktisk skal fungere.

Bygget er tilknyttet fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Hver leilighet er utstyrt med radiatorer og vannbåren varme i baderomsgulvene. Alle radiatorene er termostatstyrte og temperaturen på vannet i radiatorene reguleres etter utetemperaturen, slik at radiatorene ofte vil kjennes varmere ut når det blir kaldere ute. Sol gjennom vinduene vil også påvirke temperaturen i rommet, og følgelig også reguleringen av radiatorene.

Vannbåren varme med radiatorer, oppfører seg ikke som en elektrisk ovn. Du vil nesten aldri oppleve at en radiator er skikkelig varm, slik en elektrisk ovn kan oppleves. Det er ingen nattsinking på anlegget.

Spørsmål: *"Radiatoren min kjennes lunken, vi får det ikke skikkelig varmt i leiligheten – hvorfor?"*

Svar: Det er ikke mulig å få ubegrenset høy temperatur i leiligheten, men det skal være mulig å holde omtrent 22° uansett hvor kaldt det er ute. Temperaturnivået stilles inn på termostaten, der

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplataet - mars 2017

0 er helt avstengt og 5 er maks effekt. Alle radiatorene er termostatstyrte. Det vil si at når temperaturen i rommet oppnår den innstilte verdien på termostaten, vil denne stenge og radiatoren føles kald. Etter hvert som temperaturen i rommet synker, åpner termostaten igjen og radiatoren blir varm/lunken.

Er termostaten plassert for eksempel bak en sofa eller det henger gardiner over termostaten, vil temperaturen rundt termostaten være vesentlig høyere enn i rommet ellers, og følgelig vil termostaten lukke for sirkulasjon. **Det er derfor viktig at det er godt med luft rundt termostaten.** Andre elektriske apparater (tv, forsterker etc.) i umiddelbar nærhet til termostat, eller bruk av andre elektriske varmekilder eller gasspeis, vil selvfølgelig også påvirke på samme vis. Kommer temperaturen i rommet over ca. 22°, vil radiatorer stenges.

Ønskes høyere gjennomsnittstemperatur og/eller ønsker du å drifte varmen mer effektivt og økonomisk, er det mulig å oppgradere termostathodene til en elektronisk versjon. Les mer om elektronisk termostater, funksjon og bestilling på våre nettsider: http://lorenplataet.no/nyttig_informasjon/energi_fjernvarme_varmtvann_gasspeis/elektronisk_termostat/. OBS: Skal disse elektroniske termostathodene fullt ut fylle sin funksjon, må alle termostathoder i samme rom byttes ut.

Ved innstilling på frostbeskyttelsesmarkeringen (*) åpner termostaten ved ca. 6° for å hindre at varmesystemet fryser – og følgelig blir radiatoren varm. Dette er verdt å merke seg spesielt på soverom, dersom man har vinduet åpent hele året – eller om man har åpent vindu og gardiner som henger ned og dekker radiatoren, såkalt innkapsling av radiator.

Spørsmål: *”Radiatoren min kjennes bare lunken, og er kald nederst – hvorfor?”*

Svar: At en radiator er varm/lunken øverst og kald nederst, er helt normalt og det er slik det skal være. Varmt vann kommer inn øverst, varme avgis underveis nedover i radiatoren, og det ”brukte” kalde vannet føres ut nederst.

Spørsmål: *”Hvordan fungerer egentlig varmen på baderomsgulv, og hva kan jeg forvente?”*

Svar: Varmeanlegget vårt er i drift hele året og vil kunne gi god varme på badet, også om sommeren. Termostaten på badegulvet regulerer på vannet som går ut av gulvet (retur), og det kan derfor oppleves at det er noe ulik varme på ulike deler av gulvet (varmere der vannet kommer inn). Ved innstilling på 3-4 på termostaten, vil du kunne ha en jevn overflatetemperatur på ca. 30-35° hele året. Står innstillingen på under 3, vil temperaturområdet være under 25-30° og oppleves som kaldt for nakne føtter. Det anbefales å ikke sette innstilling på over 4 (dersom du har en termostat 1-8), da dette vil gi ubehagelig høy temperatur og unødvendig forbruk når det er ekstra kaldt ute.

Ettersom termostatene er mekaniske termostater, kan det være noe forskjeller på de enkelte komponentene. Innstillingene over er derfor kun retningsgivende, og du må finne frem til ”dine” innstillinger som du finner komfortabelt.

Ventilasjon og inneklima

Styret får en rekke henvendelser som kan føres tilbake til hvordan ventilasjon fungerer og hvordan bruke det korrekt. Dette kan være ting som mat- og røyklukt fra naboer, kondens, samt ombygginger i seksjonen.

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplatået - mars 2017

Byggene og seksjonene våre er installert med mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad, og hver seksjon har en egen og separat luftekanal som er koblet til en egen vifte på taket. Viften er kun tilknyttet din seksjon og lav/høy hastighet på vifte styres fra din seksjon. All ventilasjon styres fra avtrekket på kjøkkenet, og avtrekket kan/må ikke skrus av (noe som ikke er mulig på de originalt installerte avtrekkene).

Ventiler i yttervegg, spalter i døråpninger på innerdører (åpning nederst mellom dør og dørkarm), samt innvendige ventiler må ikke stenges/tildekkes.

Ved å stenge/tildekke lufteventiler, eller om du bytter til dører uten spalter nederst, kan det føre til at vann trekkes inn (sammen med luft) rundt vinduskarmer/terrassedører ved kraftig nedbør – noe som igjen kan føre til vannskader på bygning og i din seksjon.

Spørsmål: "Avtrekket virker ikke i vår seksjon, hva gjør vi?"

Svar: Avtrekksvifter som er montert på taket er definert som ytre vedlikehold. Meld fra til styret på definert skjema på våre hjemmesider, og service/bytte vil bli bestilt. Vær oppmerksom på om service bestilles, og årsaken ikke er en defekt vifte på taket (for eksempel filter i kjøkkenvifte ikke er tilstrekkelig rengjort, noe som bør gjøres en gang pr. mnd.), vil seksjonseier bli belastet for servicebesøk.

Spørsmål: "Vi plages av mat-/røyklukt innendørs fra nabo – hva gjør vi med dette?"

Svar: Trolig er lufteventiler eller spalter under dører stengt eller tildekket i din seksjon, lufteventiler i seksjoner må vaskes/rengjøres (bør gjøres minst to ganger i året), eller det er blitt endret/byttet til feil type ventilator i seksjonen (se neste spørsmål). Ettersom ventilasjonen kjører hele tiden, vil det skapes et konstant undertrykk i seksjonen – og slik skal det være. Dersom lufteventiler i vegger er lukket, tette eller tildekket, eller det er montert nye dører uten spalte nederst, vil undertrykket føre til at luft "suges" inn fra alle mulige tilgjengelige "sprekker", som ytterdør eller mellom etasjeskiller (fra nabo). Et hint om at ventiler er lukket, tette eller tildekket, er at man kan høre "piping" fra dør til balkong eller ytterdør.

Sørg for at lufteventiler i vegger alltid er åpne og at alle innerdører har en luftespalte nederst (også bad), slik at tilluft kan hentes uavbrutt inn i seksjonen. Dette vil sikre at du får frisk luft utenfra, god sirkulasjon, og at luft ikke hentes fra utilsiktede sprekker og åpninger (som fra nabo). Ja – om det er kaldt ute, så er luften som trekkes inn kald. Det er likevel viktig at ventilen alltid er åpen, men du kan justere noe på hvor stor åpning ventilen har.

Spørsmål: "Vi skal pusse opp – hva er viktig å huske på vedr. ventilasjon?"

Svar: Som beskrevet ovenfor, så har seksjonen mekanisk avtrekk og vifte på taket – og med funksjoner som styres fra kjøkkenviften. Det er derfor helt nødvendig at man finder tilsvarende produkt med samme funksjon dersom du vurderer å bytte kjøkkenvifte/ventilator. Man kan altså ikke installere en "standard vifte" som har viften (motor) lokalt plassert i ventilatoren på kjøkkenet – noe som vil skape store problemer (se spørsmål nedenfor).

Skal du bytte ut innerdører, er det viktig at nye innerdører har luftespalte nederst. Dette for å sikre korrekt tilluft og god sirkulasjon i seksjonen.

Spørsmål: "Vi har oppdaget kondens i tak eller på vegger, spesielt på bad – hva gjør vi?"

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplataet - mars 2017

Svar: Med stor sikkerhet kan vi disse tilfellene fastslå at det er installert ny og feil type kjøkkenvifte/ventilator på kjøkkenet (se forrige spørsmål). Med en kjøkkenvifte/ventilator med lokal vifte, vil luft trekkes inn på kjøkkenet og så føres ut på bad (istedenfor opp og ut på taket) – noe som er helt i mot den intensjonen ventilasjonen skal ha. Dette vil føre til skader på bygning og i din seksjon, og må utbedres umiddelbart av seksjonseier.

Godt avtrekk er helt nødvendig for unngå skade på bygningsmassen og helt essensielt for å oppnå et godt inn klima (som er en viktig faktor for å ikke utvikle eller forverre luftveisplager).

Bygningsforsikring

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, og alle forsikrings saker administreres via forsikringsavdelingen til vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Oppstår det en situasjon i din seksjon, minner vi om ditt ansvar om å begrense skadeomfang så raskt som mulig – for eksempel stenge stoppekran til vann/varme i seksjonen, brannslukking, tilkalle rørlegger, og/eller varsle nødetater (selvfølgelig uten fare for eget eller andres liv og helse).

Når skadesituasjonen er under kontroll, vil styret gjerne ha en beskrivelse av situasjonen så snart som mulig – dette sendes til vår epost lorenplataet@gmail.com.

Ønsker du å benytte vår bygningsforsikring eller få skadeomfanget vurdert av vårt forsikringsselskap, kontakter du selv forsikringsavdelingen hos OBOS via skjema på våre hjemmesider. Dersom skaden dekkes av vår forsikring, og du velger å benytte denne i din seksjon, vil egenandel belastes seksjonseier.

Vet du hvor stengekraner er i din seksjon? Stoppekraner er plassert på forskjellige steder avhengig av type leilighet. Typisk steder er; i skap på badet, i skap på kjøkken og i fordelerskap varme. Ta en runde i din seksjon allerede nå og finn ut hvor dine stoppekraner er.

Vi oppfordrer alle til å tegne egen innboforsikring, da sameiets forsikring kun dekker bygningsmessige forhold. Egen innboforsikring vil i de fleste tilfeller også dekke innhold i bod.

Skadedyrforsikring

Med våre alles økende reisevirksomhet i både innland og utland, er sjansen for at man har med seg ulike typer skadedyr hjem blitt økende. Sameiet har derfor valgt å tegne en egen skadedyrforsikring, som vil kunne bistå med både undersøkelser og evt. sanering av ulike typer skadedyr. Forsikringen er tegnet hos Norsk Hussopp Forsikring, via Gjensidige Forsikring, og alle forsikrings saker administreres via forsikringsavdelingen til vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Ønsker du å benytte vår skadedyrforsikring eller få skadeomfanget vurdert av vårt forsikringsselskap, kontakter du selv forsikringsavdelingen hos OBOS via skjema på våre hjemmesider. Dersom skaden dekkes av vår skadedyrforsikring, og du velger å benytte denne i din seksjon, vil egenandel belastes seksjonseier.

Spørsmål: "Vi har observert sølvkre/skjeggkre hos oss – hva gjør vi?"

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplatået - mars 2017

Svar: Vi har mottatt noen få henvendelser vedr. observasjon av sølvkre/skjeggkre. Det er vanskelig å påvise hvordan disse har kommet i hus, men trolig har de blitt med deg inn og hjem etter en reise eller vært passasjer på noe du har fått levert. Det er ikke tegn på dårlig renhold som har ført til at disse har kommet nettopp til deg. Sølvkre/skjeggkre ikke er farlige – de kan verken bite, stikke eller overføre sykdommer. Likevel er det ingen av oss som synes de er særlig hyggelige å ha som "gjester". Les mer på www.hussoppen.no.

De viktigste tiltakene du kan gjøre (og bør gjøre) om du har ubudne sølvkre-/skjeggkre-gjester, er som følger:

- Sørg for meget god lufting og sirkulasjon i seksjonen (se avsnittet over om ventilasjon og inneklimate).
- La ventilasjonen på bad stå på en lang stund etter å ha benyttet dusj eller tørketrommel.
- Ha en høy temperatur på badegulv, sammen med god ventilasjon – slik at det er minst mulig luftfuktighet.
- Rens sluket på bad ofte.
- Ikke la ting som bag'er, klær, papir/aviser, håndklær etc. ligge på gulv (over lengre tid).
- Støvsug ofte og grundig (spesielt langs lister, under skap, under sofaer, bak komfyr), og bytt støvsugerposen ofte (kast brukte poser raskt).
- Vinterstid er det også en god idé å "sjokklufte" i seksjonen, ettersom disse insektene ikke tåler kaldt klima. Sett gjerne opp alle dører og vinduer en god stund.

Ytterligere tiltak finner du enkelt ved å søke på nettet, og limfeller kan fås kjøpt hos ulike firmaer - for eksempel www.skadedyrbutikken.no.

Søppelhåndtering

Hver eneste gang vi i styret godkjenner en faktura for problemer med avfallsanlegget, tenker vi at disse pengene kunne vi benyttet på en så utrolig mye bedre måte – til vårt alles felleskap. Nesten uten unntak, er serviceoppdrag på avfallsanlegget resultat av feilbruk av beboere. Et slikt serviceoppdrag koster oss typisk kr. 2 – 5.000,- hver gang, og vi har flere slike hver måned.

Avfallsanlegget vårt er et skjørt system med flere hundre meter rør i bakken under våre bygninger, samtidig et fantastisk system der vi ikke behøver å se eller lukte avfallet – alt suges opp i avfallsbil i Peter Møllers vei. Vi har så langt vært heldige at "propper" ikke har satt seg langt inne i systemet, noe som kan medføre service med kostnader på flere hundre tusen. Vi har nabosameier som har opplevd store problemer, og som har måttet ha søppelcontainere stående ute i det fri over lange perioder. Vi håper virkelig at vi slipper å komme i denne situasjonen.

Noen veldig enkle retningslinjer for bruk av avfallsanlegget:

- Fyll bare posen halvfull - ikke trykk inn store og fulle poser i anlegget.
- Dobbel knute på alle poser.
- Bruk kildesorteringsposer (fås i alle dagligvarebutikker kostnadsfritt), og kildesortér.
- Papp og papir må være i små biter (maks. 20x20 cm), og ikke være for eksempel en sammenbrettet pizzaeske.

Sameiet er omfattet av vedtatt kildesortering i Oslo, og alle er pliktig til å følge dette (samtidig som det er bra for miljøet). Renholdsverket har varslet at de vil utføre uanmeldt kontroll av avfallet til

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplatået - mars 2017

sameier, noe som vil medføre mulig kraftig økning av renovasjonsgebyret ved store avvik – igjen helt unødvendige kostnader.

Vi opplever flere ganger hver uke at avfall blir hensatt ved avfallsnedkastene, i oppganger eller i garasjen – for eksempel pappesker, flasker, kjeler og panner. Dette påfører sameiet kostnader for å fjerne avfallet (og deponering av avfallet), samt at dette er lite forenlig med et godt og hyggelig bomiljø. Det er også stor sikkerhetsrisiko mht. hensetting av avfall i oppganger og garasje. Ser du noen sette fra seg søppel eller gjenstander, gjør vedkommende oppmerksom på at dette ikke er ok. Det er du som seksjonseier som betaler (gjennom økte fellesutgifter) for at noen få oppfører seg slik.

Har du store biter med papp eller ikke ønsker å klippe opp de du har, eller har du avfall som ikke egner seg i vårt avfallsanlegg, benytt **Løren minigjenbruksstasjon** (Vekslerveien 3) – det er bare 100 meter unna – og det er helt gratis!

Les mer på våre nettsider eller <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/loren-minigjenbruksstasjon/> for åpningstider og over hva du kan levere.

Røyking

Samfunnet har blitt mer sensitivt til røyking og røyklukt, og vi får noen henvendelser der beboere ber styret "ta tak i dette". Det er flere sider av denne saken, og trolig ingen løsning som er optimal for alle. Det er lite vi som styre kan gjøre i denne sammenheng, bortsett fra å oppfordre til godt naboskap og minne om at vi alle bor tett – noe vi alle har valgt å gjøre, med de muligheter og begrensninger/ulempene dette medfører.

Den gode samtalen med naboen om røyking på balkongen;

Igen, som tidligere beskrevet over, så oppfordrer vi til at man snakker sammen. Kanskje den som bor under deg og røyker ikke er klar over hvordan det påvirker nettopp deg og dine? Er det spesielle tider (kveld/natt?) eller situasjoner som er problemet? Hvordan kan begge parter gi og ta litt for å skape et godt naboskap? Som beskrevet tidligere, så bor vi i et sameie og ikke i et eget hus på landet.

De som røyker har trolig stor forståelse for hvordan dette påvirker andre, og kan kanskje oftere velge å ta en "røyketur" i parken. De som påvirkes av røyklukten må nok også være innforstått med at dette er en av de mulige ulempene det er å bo tett på hverandre.

Den juridiske vurderingen om røyking på balkongen;

Eierseksjonsloven §19 – Rett til bruk, sier bla. følgende:

- "Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene."
- "Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere."

Seksjonseiers rett til eget bruk står altså sterkt, samtidig som seksjonseiers plikt til å ikke være til ulempe står sterkt. De som røyker plikter å ikke være til ulempe for andre sameiere, og de som blir påvirket har også valg å bo i et sameie og må tåle at røyklukt kan oppstå.

Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplatået - mars 2017

Det er mange juridiske vurdering vedr. dette temaet å finne der ute, og her er eksempel på en slik artikkel: <http://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/>.

Spørsmål: "Vi plages av røyklukt når naboer røyker inne – hva gjør vi med dette?"

Svar: Trolig er lufteventiler eller spalter under dører stengt, tette eller tildekket i din seksjon, og tilluft hentes fra alle tilgjengelige steder (også fra nabo) – se avsnitt over om ventilasjon/inneklima.

Her kan både du som plages og du som røyker innendørs gjøre en god felles innsats;

Til den som plages av røyking innendørs hos naboen;

Ved å åpne opp ventiler og skru opp ventilasjonen på kjøkkenet, vil du raskt bytte ut luften i egen seksjon.

Til den som røyker innendørs i egen seksjon;

Husk å åpne lufteventiler og skru opp ventilasjonen på kjøkkenet. Det kan også være en god idé å ha ventilasjonen gående en stund etter siste røyk. Dine naboer blir glade, og du har gjort en god innsats for naboskapet.

Vi minner om ordinært sameiermøte torsdag 20. april 2017 kl. 18.00. Møtet gjennomføres i menighetsalen i Sinsen kirke. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å møte på sameiermøtet – det er der beslutningene fattes - beslutninger som omfatter og gjelder for oss alle. Benytt muligheten det er å bli bedre kjent med driften av våre felles verdier og bli kjent med dine hyggelige naboer.

Sammen opprettholder vi og forsterker vårt gode bomiljø!

Med vennlig hilsen,
styret