

Infoskriv desember 2021

Sameiet Nedre Bakklandet 56



Nyttig info om sameiet

Kapittelet "Nyttig info" er blitt oppdatert på våre nettsider nb56.no.

Hva gjør du når du leier ut boligen din

Vedtektene våre tillater langtidsutleie av leiligheten. Det er begrensninger når det gjelder kortidsutleie (eksempelvis AirBnB).

Det er imidlertid viktig at styret har oversikt over hvem som er leietakere til en hver tid. Det er også viktig at utleier informerer leietakerne om plikter og rettigheter. Ved utleie skal dere derfor gjøre følgende.

- Logg inn på TOBB-portalen og registrer utleier. (Evt. kan du sende e-post til TOBB). Det er viktig for sameiet å vite hvem som til enhver tid bor i sameiet.
- Gå gjennom ordensreglene med de nye leieboerne
- Gå gjennom HMS-skjema for egenkontroll sammen med leietakerne for å sikre at leiligheten er trygg og sikker.

Helse Miljø Sikkerhet

Beboere bør gå gjennom [HMS-sjekklista](#) for å sikre at viktige sikkerhetspunkter er i orden. Det som er spesielt viktig nå, er at brannslukningsapparatene som ble utplassert i leilighetene da de var nye, er gått ut på dato. Pulverapparater har en levetid på 10 år og skal dermed byttes eller gjennomgå full service.

Det samme gjelder for røykvarslere, de bør også byttes etter ti år og de varslerne som ble levert med leilighetene tilbake i 2009 er nå godt over 10 år gamle. Dermed bør de erstattes med nye.

Begge disse tingene er seksjonseiers ansvar og vi oppfordrer sterkt at dere sjekker og evt. bytter ut.

Overrisslingsanlegg. Vi hadde i fjor en gjennomgang av overrisslingsanlegget i enkelte leiligheter. Det viser seg at noen av sprinklerne er blitt delvis tildekt ved montering av lamper mm. Vi ber dere sjekke at det er tilstrekkelig avstand (50 cm) til installasjoner i nærheten.

Vedlikeholdsarbeid

På årsmøtet i april i år, ble det vedtatt å male utvendige trevegger mot Nedre Bakklandet, dessuten skulle vi ta tiltak for å hindre vann i å renne ned langs veggene i atriet.

Utvendig maling er blitt utsatt til våren, fordi det viste seg at de fleste malerfirmaene ikke hadde kapasitet til å utføre arbeidet i vår/sommer.

Svalgangene er imidlertid blitt utbedret. Sprekkene i dekket på svalgangene (mot vegg) er tettet og nytt beslag er lagt over. Dette ser ut til å ha stoppet 95% av vannet som rant ned langs veggene. Det viktigste med dette tiltaket var å hindre at inngangsdørene ikke skulle få vann i underkant og dermed svulle ut og sprekke. Det ser ut til at det er enkelte områder hvor det må ytterligere arbeid til for at det skal bli helt bra. Det ser vi nærmere på når det blir varmere i været igjen.

Infoskriv desember 2021

Sameiet Nedre Bakklandet 56



Div. flikking og maling samt maling av heisdører. Vi har gått gjennom fellesarealer og notert oss steder hvor det bør flekkes med maling, rette opp murpuss mm. Dette var tenkt å blitt utført i år, men for ikke å gå ut over budsjett utsettes det til neste år.

Fare for vannskade

Vi har hatt to tilfeller av vannskader som har vært forårsaket av delvis tette avløpsrør. Det ser ut til at avløpsrørene har en uheldig utforming som gjør at delvis tette rør fører til "klukking" i oppvaskkummen selv om en ikke tapper vann. I verste fall kan dette føre til at det kommer vann opp i oppvaskkummen som kan flomme utover gulvet.

Vi har forsøkt å inspisere rørene med video, men det viser seg vanskelig å komme tilstrekkelig langt inn i rørene p.g.a. 90-graders bend.

Regelmessig bruk av avløpsrensere, Mudin, anbefales derfor sterkt. Dersom klukkelyden ikke forsvinner til tross for bruk av Mudin, gi beskjed til styret.

Husbråk - hva er å ta hensyn?

Det har vært forholdsvis rolig i sameiet i høst. Slik ønsker vi også at det fortsatt skal være. Sameiet har alltid hatt nulltoleranse for husbråk og sender skriftlig advarsel for alt husbråk som blir meldt til styret.

I ordensreglene våre står det at det skal være alminnelig nattero i tidsrommet fra 23-06. Men det betyr ikke at det er fritt fram for festbråk og høy musikk før den tid. Det står bl.a. i ordensreglene at "Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere." Det betyr at høy musikk og festbråk for åpne dører og vinduer kl 21 om kvelden kan være til absolutt sjenanse og vil kunne bli påtalt på lik linje med bråk etter kl. 23. Spesielt for våre leietakere, er det viktig å være klar over at gjentatte tilfeller av festbråk vil kunne medføre krav om oppsigelse av leieforholdet.

Av andre type klager, har styret sendt skriftlig advarsel til eier av næringsseksjonen p.g.a. mange brudd på vedtektene og ordensreglene for en av leietakerne deres. Ved neste gangs brudd på vedtekter/ordensregler vil vi sende rettslig krav om oppsigelse eller tvangssalg av seksjonen.

Vi har også sendt skriftlig advarsel til en beboer som vi mener har medansvar for at det ble utløst to manuelle brannalarmer tidligere i høst.

Elbillading

Det er sendt ut informasjon tidligere om at det nå er mulighet for elbillading for alle. Det gjelder både eiere og leietakere. Avtale inngås med Ohmia direkte. Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger/klager til styret, så vi antar at systemet fungerer tilfredsstillende.

E-post-kommunikasjon

Som tidligere kommunisert, vil styret benytte e-post som foretrukket informasjonskanal til beboerne. Det er derfor viktig at vi har e-post adressen din. Dersom du ikke selv bor i leiligheten, gi beskjed om at den leies ut. For de eiere som vi ikke har e-post-adresse til, vil vi kommunisere med oppslag eller melding i postkassen.

Skjeggkre

Skjeggkreaksjonen så ut til å være en suksess. Det er blitt observert ett skjeggkre - og det var dødt! Vi ber dere allikevel være observant hver gang dere går i kjelleren. Vær forsiktig med å ta

Infoskriv desember 2021

Sameiet Nedre Bakklandet 56



inn pappkasser, spesielt når du tar dem med fra boden og evt. opp i leiligheta. Det anbefales å ikke sette pappkasser rett på gulvet i bodene.

Hensetting av avfall, møbler osv.

Vi ber om at fellesarealer som garasjekjeller og bodganger holdes fri for private remedier. Det skal ikke stå brennbare ting, som møbler, pappkasser eller bildekk i garasjekjeller.

Garasjeport

Vi har hatt mange problemer med garasjeporten. De fleste av dem har blitt fikset ved å nulle ut feilmeldingen på displayet og følge prosedyra som er hengt opp. Men det har også vært rene mekaniske problemer, som burde vært unødvendig på en ny port.

Vask av fellesarealer

Vi har sagt opp kontrakten med nåværende vaskebyrå. Årsaken til det er gjentatte klager på mangelfull vasking og støvsuging. TOBB byggdrift vil overta vasking fra 1.2.2022.

Som alltid...

Har du noe du lurer på, har du ros eller ris, si fra til styret post@nb56.no. For akutte tilfeller, ring 919 20 214. Bruk også våre Facebook-sider "Sameiet Nedre Bakklandet 56". Offisiell informasjon ligger på våre nettsider www.nb56.no.

Vi håper at dere har vært fornøyd med å bo i sameiet i 2021, til tross for en utfordrende koronasituasjon.

Vi ønsker dere alle ei god jul og et godt nytt år.

hilsen oss i styret

Tove

Ragnhild

Marte

Tore

Leif