

# Informasjonsbrev 2015 #1

Styret ønsker med dette informasjonsbrevet å gi en oversikt over pågående og løpende arbeid som blir gjort samt gi litt generell informasjon som kan gjøre at alle trives så godt som mulig her på Torshov Torg:

## Nye rutiner for bestilling av nøkler og tilgang til gårdsrommet

Styret skal opprette en ny felles e-postadresse som skal benyttes for å avtale tilgang til gårdsrommet (opplåsing av port) og bestilling av nøkkel. Disse tjenestene vil da kunne bestilles kun via denne kanalen.

**Nøkkelbestilling:** Send e-post til [torshovtorg.bestilling@gmail.com](mailto:torshovtorg.bestilling@gmail.com) med følgende informasjon:

- Bekreftelse på at personen som bestiller er eier av leiligheten. Leietakere må få fullmakt av eier eller be eier foreta bestillingen.
- Leilighetsnummer
- Antall nøkler
- Fakturaadresse (Ikke nødvendig hvis faktura skal sendes til Sandakerveien 22B-H).

**Tilgang til gårdsrommet:** Send e-post til [torshovtorg.bestilling@gmail.com](mailto:torshovtorg.bestilling@gmail.com) med informasjon over hvilken dato og tidsramme det gjelder. Styret har som formål å unngå unnødvendig trafikk i gårdsrommet, av hensyn til alle beboere (spesielt de som har balkong mot bakgården og bor i de lavere etasjene) og fordi gårdsrommet er brannvei og skal være tilgjengelig for brannvesenet for bruk av lift dersom noen må hentes ned ved brann. Det er derfor veldig viktig at biler som brukes til flytting ol. er under oppsyn til enhver tid når det er nødvendig å kjøre inn i gårdsrommet slik at den kan flyttes på kort varsel. Porten åpnes når ekstra store og tunge gjenstander skal flyttes, f.eks. ved ut-/innflytting. Styret ber beboere sende inn forespørsel 48 timer i forkant.

## Garasjeanlegg-Epoxy prosjekt

Styret har jobbet de siste månedene med å finne leverandører som kan legge epoxy på garasje gulvet og kommet frem til to aktuelle selskaper som skal gjennomføre denne jobben. Garasjen må holdes stengt i 5-7 dager pga dette men styret skal finne en løsning i nærområde hvor de berørte skal få parkeringsmuligheter. utfordringen er at styret prøver å finne en uke leverandørene har ledig kapasitet samtidig som nok parkeringsplasser i nærområde er tilgjengelige. Styret vil varsle 21-28 dager i forveien i forkant av startdatoen.

## Gjennomgang av fjernvarme/radiatoranlegg

Vi har hatt rørlegger og ventilasjonsfirmaene til å gå gjennom radiatoranlegget da noen har hatt problemer med å få varme (23 grader) i sine radiatorer og frostvakta har slått ut flere ganger når det var kaldt tidligere i vinter. Det er gjort justeringer og fjernet luft i anlegget, og rutiner for påfylling for å unngå luft senere ble satt opp.

### **Status installasjon av brikkesystem og videoovervåking**

Prosessten med å finne og bestille rett leverandør til systemene ble litt mer omfattende enn først antatt da det blant annet skal trekkes kabler gjennom alle byggene til begge anlegg og dette måtte gjøres av tredjepart. Vi har lykket med å spare sameiet for mellom 100.000,- og 200.000,- ved å hente flere tilbud både på kabling, montering og utstyr, så sånn sett har det nok vært verdt utsettelsen. Kabling av videoovervåkningen er gjennomført denne uka og brikkesystemet starter innen 2 uker, etter dette vil Certego (brikkesystem) trenge 3 uker og Stanley (videoovervåking) 2 uker for å starte sine installasjoner. Når systemene er på plass vil vi komme med et nytt informasjonsbrev hvor vi tar for oss rutinene for utlevering av brikker, og opplæring på bruk.

### **Hensetting av sykler**

Sykler skal settes i sykkelbod eller låses til sykkelstativ i bakgården. Alle sykler som er låst fast i rekkverk eller andre steder eller inne i oppganger vil bli klippet og satt på styrerommet for avhenting. Det er ekstra viktig at sykler ikke oppbevares i oppgangene da disse skal holdes helt frie da de er rømningsveier ved brann.

### **Lyset i garasjen**

Det er en feil på kursen som lyset innerst i garasjen, gangen mot F-oppgangen og sykkelboden står på, og i tillegg er sikringsskapet for denne kursen plassert i et rom hos Rema1000 i næringsseksjonen ved en feil. Styret har levert reklamasjon på feilen og for å få flyttet tavla til vårt eget område slik at vi kan få på igjen lyset også utenom Remas åpningstider. Det er også levert reklamasjon på utelyset i muren ned mot C-oppgangen. Denne er forsøkt reparert av leverandør flere ganger, men det må gjøres en større jobb med drenering og tetting for å unngå kortslutning. Dette er planlagt utført innen kort tid.

### **Status på pågående reklamasjon mot Bundebygg:**

Følgende saker mot utbygger er løst/kommet til enighet rundt:

- Åpninger i trappeløp, manglende fuger: Utføres i Februar
- Flytsparklet gulv i bodarealer: Støvbundes, venter på tidspunkt slik at beboere som ønsker sine gulv støvbundet kan tømme bodene sine
- Epoxy i garasjeanlegg: Utføres av sameiet og kompenseres
- Manglende ventilasjons i bodarealer bak garasjen: Utført, ventilasjon og vifter montert
- Oversvømmelse og stolpe gjennom overvannskanalen under bygget: utbedres og pumpe fjernes i løpet av Februar
- Fjerning av fliselim i gangene bygg C: utført
- Etasjemerking: utføres av sameiet og kompenseres
- Markering av p-plasser på de innerste plassene i parkeringsgarasjen: utført
- Manglende energimarkering for alle bygg: utført, levert styret
- Bytting av vindusåpnerne i oppgangene for å kunne vaske utsiden samt rømning
- For store åpninger over bodene i kjelleretasjen: utbygger bestiller moduler for å tette der det er mer enn 20cm åpning
- Parkeringsplassene som tilhørte næringsseksjonen men lå nede hos oss er nå seksjonert over til oss
- Parkeringsporten nede har fått installer dør, denne vil bli byttet til smekklås
- Det er installert pumpe i bunnen av sjakta på parkeringsanlegget
- Vi har nå mottatt energimerking for alle leilighetene

I de resterende punktene ønsker vi å inngå et forlik med utbygger slik at vi kan utføre gjenstående arbeider og få dekket disse av utbygger. Dette gjelder blant annet tilgang til leilighetene og oppgangene fra garasjen, fall på dekket inne i gårdsrommet, hvorvidt det er bra nok med pumpe i parkeringssjakta når det ikke er annen drenering (fuktighet), manglende varmekabler og dør med glass ut mot søppelanlegget fra garasjen, m.fl.

### **Søppelhåndtering**

Vi ber alle om å vise mer hensyn og ikke hensette søppel i fellesområder eller andre steder det ikke hører hjemme. Søppel skal sorteres og puttes ned i beholderene. Kun rest-, mat-, plast- og papiravfall kan kastes her, og all hensetting av annet, samt større gjenstander er forbudt. Det har i det siste blitt bedre, men det settes fortsatt tomme kofferter, store pappesker, blomsterpotter osv. ved søppelbrønnene. Sameiet betaler mye for bortkjøring av dette, og det er sure penger for alle som overholder reglene men allikevel er med og betaler for dette. Det som blir lagt utenfor blir ikke hentet av REN og må kjøres bort for sameiets regning eller fjernes av medlemmer i styret. Vi minner om at spesialavfall skal leveres på gjenbruksstasjonen på hjørnet av Sandakerveien/Bentsebrugata, og at større pappesker må rives opp og kastes hvis ikke må det kjøres bort.

Dersom papirbrønnene blir fulle eller tetter seg, finnes det en universalnøkkel som ligger på trappedepotet bak brønnene (metalltrappa som går ned fra nødutgangen i etasjen over), se bilde. Nøkkelen ligger på baksida av bjelken i det andre bildet, bare ta hånda opp bak trappa og kjenn på metallhylla på bjelken. Hvem som helst kan bruke denne til å låse opp sidepanelet på nedkastene for å trykke ned papiret som har satt seg fast eller kaste større ting som pappesker ol. Vennligst påse at nøkkelen blir lagt på plass etter bruk.



Glass- og metallcontaineren utenfor porten vår er bestilt av sameiet som en tjeneste til våre beboere. Det hender dessverre likevel at den går full fordi den blir brukt av andre enn oss. Dette betyr ikke at man bare kan sette fra seg poser med glass utenfor dersom den er full, dette blir ikke tatt med av renholdsetaten og må derfor kjøres bort av styret. Vi minner om at hvis beholderen er full er det flere containere ved Deli De Luca, samt at det er mulig å levere glass hos Rema 1000. Vi setter pris på om alle gjør dette slik at det blir ryddig og pent rundt containeren vår.

For å holde sameiet så trivelig som mulig ber vi også om at det ikke henges opp reklame verken på utgangsdører, balkonger eller andre steder. Vi ber også om at ingen oppbevarer søppel på balkongen sin eller bruker den til «storlagring»

### **Garasje**

All hensetting av rot og søppel kompliserer renhold og er forbudt, la oss ha det ryddig og pent rundt også her!

Påse at man ikke slipper inn uvedkommende gjennom inngangsdører, garasjeporter eller nødutganger når man kjører eller går gjennom portene. Det er bestilt smekklås for dør ut mot bakgård slik at denne ikke blir stående ulåst, den leveres denne uka.

Reparasjon av den automatiske døråpneren mot bygg C har vært forsøkt utført av vaktmester uten hell, men ble nylig reparert av låsesmed forrige uke.

Garasjeportene er blitt konfigurert til å lukke seg 4 sekunder etter at noen har kjørt eller gått inn for å sikre at de står oppe kortest mulig for å minimere sjansen for at uvedkommende følger med inn uten å bli oppdaget. Dette fungerer derimot bare når porten har gått helt opp før strålen blir brutt, vi ber derfor alle påse at porten har gått helt opp før de kjører inn i garasjen.

### **Feil i parkeringsheissystemet:**

Som en følge av oversvømmelsen i overvannssystemet under bygget vi hadde i fjor sommer som var forårsaket av en påle Bundebygg har satt feil har vi fått rust i snellene som sitter nederst i anlegget som måler bevegelsene til alle flåtene. Dette har beklageligvis ført til mye stans og behov for assistanse i det siste. Kostnaden for å bytte alle snellene kommer på 250.000,-, sameiet har nå fått bekreftelse fra forsikringselskapet vårt om at de dekker dette og deler og bytting er bestilt. Vi kommer tilbake med nærmere informasjon om når dette vil bli utført.

Alle som opplever feil kan melde dette direkte per tlf **415 99 910**. Dette for at vi skal slippe forsinkelser. Serviceteknikeren vil veilede bruker og blant annet prøve å utelukke brukerfeil. Noen feil kan fikses av P-Plan over nett, andre feil krever utrykning.

Dersom brukere kjører på porter eller kjører inn på feil plattform, bruker en annen bil enn stopperen på plattformen er innstilt for eller låner bort plassen sin slik at stopperen er satt feil må kostnader knyttet til skader på bil og anlegg naturligvis dekkes av den enkelte bruker, eventuelt gjennom deres forsikring. Vi ber alle huske på at denne stopperen blir innstilt på nytt ved bytte av bil, salg eller utleie av plass slik at vi slipper slike skader. Dersom dere trenger hjelp til dette eller ny oppløring, vennligst ta kontakt med P-plan slik at de kan assistere dere.

## Nødutganger



Dette er brannevakueringsknapp, ikke døråpner. Nøddører blir nå brukt som utgangsdører av enkelte, men utløsning av falsk alarm medfører store utgifter for sameiet og vil kunne viderefaktureres utløseren. Vi har det siste året vært plaget med at den manuelle melderer (spesielt den i oppgang F) er blitt trykket inn, dette medfører at en i styret må dra hjem fra jobb eller at vi betaler flere tusen for å få vaktmester til å møte opp på hasteoppdrag for å nullstille og sjekke om det faktisk brenner. Vi ber derfor alle om å følge med og si ifra hvis de ser hvem som utfører dette, og påse at melderer f.eks. ikke blir trykket inn under lek eller annet.

## Flytting av postkasser

Flytting av postkasser ved H-oppgangen er bestilt, men vi har hatt problemer med å finne en plassering som tilfredsstillende krav til bredde på rømningsvei og samtidig har plass til de eksisterende kassene. Det var også nødvendig å bytte sylindere for å gi postvesenet tilgang til oppgangen. Det vil bli gjennomført ny befaring innen 2 uker for å komme til løsning, vi beklager at dette har tatt lang tid.

## Ventilasjon

Vi har leid inn GK Ventilasjon som uavhengig tredjepart for å gå gjennom systemet og utføre kontroll på ventilasjonen. De har så langt funnet avvik og feil i installasjon bygg C, dette er tatt med Bryn Byggklima som vil rette påpekte feil. I tillegg er SINTEF engasjert av Bundebygg for å gjøre det samme, de vil gå gjennom ventilasjon i alle bygg i inneværende måned.

## Status støy Rema1000

Etter at styret sendte brev til bydelsoverlegen med kopi til alle involverte parter har den nye eieren av næringsseksjonen (Ragde Eiendom AS) hatt møte med Rema1000. Det er avtalt møte mellom Ragde Eiendom og styret for å gå gjennom hva som er utbedret til nå og hva som kan gjøres med det som gjenstår og hvem som er ansvarlig for det. Det er også sendt ny forespørsel til Rema sentralt for å se om de bør involveres.

## Branninstruks

Styret jobber med å utarbeide branninstruks og vil også ta initiativ til å avholde brannøvelse i løpet av året.

Brannvarslerne i leilighetene er koblet til strøm og har batteribackup, men er ikke koblet til fellesanlegget. Fellesanlegget utløser stille alarm og er heller ikke koblet til brannvesenet, den setter på trykkvifter i oppgangene som skal holde rømningsveier frie for røyk og stopper heisene åpne i første etasje. Ved utløsning av alarm skal denne resettes fra tavle i G-oppgangen eller inngangspartiet til Rema1000, det er viktig at det sjekkes om det faktisk er brann i sonen og melderer som står i displayet. Det er sprinkelanlegg i parkeringsanlegget. Vi vil gå nøyer gjennom branninstruksene når de er ferdig utarbeidet og ta en gjennomgang av dem i forbindelse med brannøvelsen.

### Skilting

Det er satt blant annet satt opp skilt for å informere om at det ikke er lov å luften hund på fellesområder, og informasjon om søppelhåndtering og glass- og metallcontainer. Det vil bli satt opp skilt med parkering forbudt foran porten inn mot gårdsrommet.

### Hundehold

Husk på husordensreglene vi har satt for dyrehold, alle som holder dyr må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å luften hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett. Dersom hunder er alene hjemme bør vinduer og dører være lukket da bjeffelyder bærer svært godt.

### Tavler i oppgangene

Vi har startet en prosess med å få installert passende tavler til oppgangene slik at beskjeder, kontaktinformasjon og informasjonsbrev kan henges på disse tavlene framover.

### Hvordan kontakte styret?

Til de av dere som ikke er medlem av Facebook-gruppen vår, Sameiet Torshov Torg AS, og ikke vil bli det, kan saker meldes inn per telefon, mail eller post til oss i styret.

Navn	Rolle	E-post	Mobil	Ansvar
Ingar Melby	Styreleder	ingar.melby@gmail.com	913 38 621	
Aleksander Skaare	Styremedlem	aleska2ster@gmail.com	473 06 104	Nøkkelansvarlig Vaktmester
Andreas Kristiansen	Styremedlem	andreas@kristiansen.as	996 35 150	Videovervåking
Georg Johannessen	Varamedlem	georgjoh@hotmail.com	911 06 984	Ventilasjon