

Tips og råd til sameier

Dette dokumentet gir gode tips og råd til styret for at dere skal få et mest mulig velfungerende sameie. Bruk det gjerne som et hjelpedokument til arbeidet som styret gjør. Dere finner mer detaljert informasjon i FDV-dokumentasjonen på Mitt Trysilhus.

Avtaler som er viktige å ha

Når de første beboerne flytter inn i sameiet, blir det inngått avtaler som er viktige å ha. Styret må skaffe seg oversikt og kunnskap om disse avtalene, slik at de til enhver tid dekker sameiets behov.

Disse avtalene er viktige å ha:

TV/internett

Det blir inngått en avtale om TV og internett på vegne av sameiet før de første beboerne flytter inn. Vanlig bindingstid på denne avtalen er 3-5 år.

Snøbrøyting og strøing

Avtalen gjelder fellesområder i sameiet. Husk at beboerne selv må måke foran boddører, trapper og andre utsatte steder. Husk også å fjerne issvuller så smeltevann renner vekk fra bygningsmassen. Da unngår dere skader på verdier og mennesker.

Det er verdt å merke seg at avtalen om snømåking bør inneholde avklaring om plassering av snødeponi.

Gressklipping og stell av fellesområder

Noen sameier velger å gjøre dette på dugnad, og sameiet må selv bestemme hva som er mest hensiktsmessig. Husk at beboerne selv må klippe gresset på sitt private uteareal.

Elbillading

Hvis sameiet har fellesavtale på elbillading vil avtalen beskrive ladeløsning og -leverandør. I tillegg beskriver avtalen hvordan infrastruktur for elbillading er, hvordan etablering fungerer og fakturering av strøm til lading.

Serviceavtaler

Det er inngått avtaler om service på tekniske installasjoner i sameiet. Avtalene varierer ut fra hvilke tekniske installasjoner som fins i sameiet, men det gjelder eksempelvis sprinkleranlegg, brannalarmanlegg/røykvarslere, garasjeporter/parkeringskjeller, heis, varmeanlegg etc.

Eventuell serviceavtale med Trysilhus Boligservice kan endres i omfang, og kan f.eks. også inkludere filterbytte, kontroll av sluk og kontroll av det generelle VVS-anlegget. Vi tar kontakt for å fortelle mer om dette og gi et eventuelt tilbud.

Abonnementer til tekniske installasjoner i fellesarealer/fellesløsninger

Dette gjelder for eksempel tekniske installasjoner som er tilknyttet en sentral.

Systemnøkler

Styret er ansvarlig for å bestille nøkler på vegne av seksjonseierne og eventuelt portåpnere til garasjeanlegg. Hos enkelte sameier må styret også registrere nye brukere til porten til garasjeanlegget. Frem til prosjektet er ferdig bygd, har oppgjørsavdelingen i Trysilhus ansvaret for bestilling av nøkler.

Hverdagslivet i sameiet

Sameiet består av beboere i forskjellige livsfaser og aldersgrupper, og av folk med ulike interesser og fra ulike kulturer. Et velfungerende sameie tar hensyn til dette, og har et tydelig regelverk som gjenspeiler at beboerne har ulike behov.

Regelverket vil ta form etter hvert som sameiet opparbeider seg erfaringer. Det vil blant annet være behov for regler om kjøring og parkering internt på området og om bruk av fellesarealene. Trysilhus har utarbeidet et forslag til husordensregler som dere kan bruke som et utgangspunkt. Dette finner dere i sameiepermen i Mitt Trysilhus.

Det kan komme spørsmål fra seksjonseiere som ønsker å gjøre tiltak som f.eks. å sette opp en markise eller lage en platting. Sameiet bør gjøre avklaringer i et årsmøte om hvilke regler som skal gjelde for denne typen tiltak som ikke er søknadspliktige.

Fasadeendringer i sameiet

Fasadeendringer som f.eks. etablering av le-vegger og innglassing av verandaer er tiltak som kan være søknadspliktige i kommunen. Det kan også hende at denne typen tiltak ikke kan gjøres så lenge byggesaken pågår. Sameiet bør avklare med kommunen hva som er gjeldende for aktuelt boligprosjekt.

Informasjon

Et sameie vil fungere best mulig dersom styret er proaktive med å sende ut informasjon til beboerne. Dette kan være praktisk informasjon om løsninger i sameiet, eller kanskje det er aktiviteter som styret ønsker å informere om.

Dersom det er OBOS som er forretningsfører har alle styremedlemmer og beboere tilgang til Vibbo. Vibbo er et digitalt verktøy for sameier som gjør det enkelt for styret å sende ut informasjon. Vi anbefaler at dere setter dere inn i og bruker dette systemet dersom dere har tilgang.

Det kan også være en idé å etablere en informasjonstavle som kan brukes når styret har behov for å informere resten av sameiet om viktige og relevante saker. På informasjonstavlen er det en fordel at det henger en oppdatert oversikt over hvem som sitter i styret og kontaktinformasjon til disse. Heng også opp en oversikt over aktuelle vakttelefoner, f.eks. til rørlegger, elektriker og låsesmed.

Trysilhus sender ut informasjon via sine systemer så lenge vi sitter i styret, og du vil motta informasjon på SMS eller e-post.

Gjennomføring av styremøter

Styret må selv bestemme hvor ofte det skal gjennomføres styremøter, men én gang i måneden kan være et godt utgangspunkt.

Vi anbefaler at hvert styremøte starter med en liten befaringsrunde i sameiet. På den måten får alle styremedlemmene den samme oppfatningen om hvordan det står til med eiendommen. Huseiernes landsforbund har gode tips for gjennomføring av styremøter på sine nettsider, se huseierne.no.

Jevnlig vedlikehold

Jevnlig vedlikehold og forebyggende tiltak gjør at dere slipper unna større og uforutsette rehabiliteringstiltak. På den måten holdes også vedlikeholdskostnadene nede.

Styret er ansvarlig for å holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like. Det gjelder også bygninger og fellesinstallasjoner. Eier av hver seksjon er ansvarlig for å vedlikeholde sin bruksenhet, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre eierne.

Lag en vedlikeholdsplan

Sameiet bør ha en plan for fremtidige tiltak og vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealene. Med denne vil styret få kontroll på vedlikeholdet, prioritere tiltak og planlegge for kostnadene som kommer.

Vedlikeholdsplanen bør si noe om:

- Gjennomføring av årlig befaringsrunde
- Utvendig vask alle bygg. Bør gjøres hvert år
- Intervall på utvendig malerarbeid for alle bygg. Hver oppmerksom på at flere faktorer spiller inn på hvor ofte dette bør gjøres, bl.a. sol, regn, tørkeforhold og type treverk
- Utvendig malerarbeid vinduer. Bør gjøres samtidig med malerarbeid for bygg
- Vedlikehold av tak
- Vedlikehold og eventuell utskifting av beplantning, gjerder, asfalt, lekeapparater o.l.

Huskeliste for vedlikehold i sameier:

Treverk

Husk at utvendig treverk fort blir utsatt for fuktighet og slitasje fra vær og vind. Riktig vedlikehold bidrar til å øke treverkets levetid. Utendørs treverk bør sjekkes én gang i året for å se om det er behov for en omgang med beis eller maling. Det er spesielt viktig å sjekke rekkverk, håndløpere, trapper, endeved og alt treverk som er ubeskyttet for vær og vind.

Takrenner

Takrenner og nedløp bør sjekkes og fremmedlegemer fjernes, helst én gang om våren og én gang om høsten.

Utvendige sluk

Slukene bør renses to ganger i året. Fjern grus, blader, jord og andre fremmedlegemer som ikke skal være i sluket.

Utekran

Husk å stenge utekranen og fjerne alt tilkoblet utstyr når kulda nærmer seg. Når du skal skru den på igjen på våren, sjekk at vannet renner riktig og at det ikke har skjedd en skade. Noen utekraner har avstenging inne i nærmeste leilighet. Disse må stenges inne i leiligheten og tømmes for vann, slik at vannet ikke fryser i uteboden.

Utelys

Det er viktig med god belysning i sameiet. Husk å bytte lyspærer som har gått i fellesområdene.

Vann og avløp

Regelmessig tilsyn av overvannsløsninger/drenering, utvendig vann- og avløpsanlegg kan forebygge ekstra jobb og kostnader.

Fellesarealer p-kjeller og heishus

Rengjøring av arealene er en viktig del av vedlikeholdet. Husk at disse arealene må ha en viss grunnvarme hele året. Dette er for at installasjoner ikke skal fryse når det blir kaldt om vinteren.

Dugnader

Det er mange fordeler ved å gjennomføre dugnader i sameiet. Det er en måte å holde kostnadene på vedlikehold nede, samtidig som beboerne får en sosial møteplass. Det sosiale samspillet bidrar til å skape et godt bomiljø. Vår erfaring er at sameier med et godt samspill tar bedre vare på hverandre og verdiene sine.

Vårt tips er å gjennomføre dugnad to ganger i året – én på våren og én på høsten. Alternativet er å kjøpe inn vaktmestertjeneste.

Sameiets HMS-ansvar (helse, miljø og sikkerhet)

Den enkelte beboer har ansvaret for brannvernet i sin bolig, mens sameiet har ansvaret for fellesarealene, bygningsmassen og systemer som går på tvers av bygningene (f.eks. seriekoblede røykvarslere, sprinkleranlegg etc.). Det er utarbeidet en risikoanalyse og en rømningsplan/branninstruks for sameiet som det er viktig at styret har kunnskap om.

Styret er pålagt å gjennomføre systematisk sikkerhetsarbeid. Det betyr blant annet ettersyn av røykdetektorer og sløkkeutstyr i fellesarealer, samt inspeksjon og ettersyn av brannalarmanlegg, sprinkleranlegg og røykventilasjon. Mye av dette dekkes av serviceavtalen. Sett dere inn i hva som dekkes av avtalen og hva dere må gjøre selv.

Alle som bor i et bygg har ansvar for at brannsikkerheten opprettholdes. Derfor er beboerne pliktige til å gi beskjed hvis det er forhold som gjør at brannsikkerheten ikke er så god som den skal være.

Gjennomføring av brannøvelse

Det er viktig at sameiet har rutiner for evakuering og redning dersom det oppstår brann. Styret må også sørge for å utarbeide rutiner, slik at de som bor i bygget får tilstrekkelig informasjon om hvordan de skal unngå brann og opptre ved en eventuell brann. Det kan være lurt å gjennomføre en brannøvelse, f.eks. ifm. ettersyn av røykvarslere eller brannalarmanlegg.

Kontaktinformasjon kundesenter:

Telefon: 32 21 55 10

E-post: kundesenter@trysilhus.no