Trondheim 01.04.2017

Nyhetsbrev 1/2017

Styret sender ut årets første nyhetsbrev.

Hjemmesiden tilbyr tre ulike nivå på informasjonsutvekslingen. Under fliken som heter «Informasjon» er det opprettet tre kategorier: «Nyhetsbrev», «Informasjonsperm» og «Informasjonshåndbok».

Informasjonstilfanget er ulikt:

- ***Nyhetsbrevene*** sammenfatter i hovedsak saker og nyheter publisert på hjemmesiden. Nyhetsbrevene utgis 3-4 ganger årlig. Nyheter på hjemmesiden oppdateres forløpende.
- ***Informasjonspermen*** tar for seg de viktigste opplysningene som eiere og beboere behøver i vår forening.
- ***Informasjonshåndboka*** – som lanseres på årsmøtet – går dypere til verks. Boka er inndelt i fem kapitler: Om Porthuset; fellesareal; i leiligheten; tips og råd og nødsituasjoner. Branninstruks, ordensregler og vedtekter er inntatt sist i boka.

Nærmere om informasjonspermen

Det har vært styrets målsetning å kunne overrekke eiere og beboere et hefte hvor de kunne finne samlet informasjon av forskjellig slag ved å eie og bo i foreningen. Vi presenterer en informasjonsperm som er ment å skulle være ikke bare som en velkomstorientering til nye seksjonseiere, men også et hjelpemiddel og kilde til praktisk informasjon for alle eiere og beboere om relevante forhold som angår Beboerforeningen Porthuset.

Ganske sikkert har vi ikke klart å ta hensyn til alle behov ved utarbeidelsen av innholdet i denne permen. Vi er derfor takknemlig for å motta tilbakemelding mht hva som kan gjøres bedre og hva som måtte mangle.

All informasjon distribueres på epost til eiere som har oppgitt sin epostadresse. Øvrige eiere får tilsendt nyhetsbrevet i ordinær postgang. Vi ønsker at flest mulig mottar informasjonen elektronisk. Elektronisk formidling er både tid- og kostnadsbesparende. Oppgi navn, epostadresse og seksjonsnummer til styret@porthuset.no

Alternativt kan opplysningene sendes via nettadressen:
http://www.porthuset.no/informasjon/innmelding-av-epostadresse/

Innhold

1. ***Årsmøte 2017***
2. ***OBOS Eiendomsforvaltning AS ny forvalter fra 01.01.2017***
3. ***Newsec Basale AS ny driftsoperatør fra 01.01.2017***
4. ***Hjemmesiden***
5. ***Informasjonsperm og informasjonshåndbok***
6. ***Renhold***
7. ***Postkasseskilt***
8. ***Feststans – en tjeneste fra Nokas***
9. ***Avfallsordning, nye plakater og sykkelaksjon våren 2017***
10. ***Kameraovervåking***
11. ***Nøkler***
12. ***Skadedyr og styrets vurdering av egenandel i forsikringen***

1 Årsmøte 2017

Beboerforeningen Porthuset avholder ordinært årsmøte 26. april 2017.

Det vises til eierseksjonslovens § 33: *«Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet».*

I forkant av møtet vil samtlige seksjonseiere motta en formell innkalling med informasjon om klokkeslett og hvor møtet skal avholdes.

2 OBOS Eiendomsforvaltning AS ny forvalter fra 01.01.2017

OBOS Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for Beboerforeningen Porthuset fra og med 01.01.2017. Giroer for felleskostnader kommer i en egen forsendelse. OBOS sender våre eiere kvartalsvis fakturaer, akkurat som før, og anbefaler eiere å inngå avtale om eFaktura eller AvtaleGiro.

Avtalegiro eller eFaktura for innbetaling av felleskostnader, bestilles enkelt hos din bankforbindelse. Informasjonen som må oppgis vil fremgå på fakturaene; betalingsmottaker, bankkontonummer og KID-nummer. Vennligst oppgi KID-nummer ved innbetaling av felleskostnadene. Vi gjør oppmerksom på at det påløper gebyr ved bruk av papirfaktura.

Ta kontakt med foreningens forvaltningskonsulent eller saksbehandler på telefon 22 86 59 99. Vi ber også om at du sender en e-post til rune.egeness@obos.no med informasjon om ditt telefonnummer og e-postadresse.

3 *Newsec Basale AS ny driftsoperatør fra 01.01.2017*

Raymond Bjørstad er vendt tilbake som vår vaktmester, denne gang med Newsec Basale AS som arbeidsgiver. Raymond var også vaktmester for Kjeldsberg for noen år siden.

Newsec Basale AS het før nyttår er OBOS Basale AS, og fungerte som OBOS' tekniske arm, 100 prosent eid av OBOS. Fra nyttår 2017 er Basale solgt til Newsec. Newsec Nord-Europas største fullserviceselskap innen næringseiendom. Newsec Basale er av Norges største frittstående selskaper innen forvaltning og utvikling av næringseiendom, men de utfører også arbeid for boligselskaper. Hovedkontoret ligger i Trondheim på Skipsbygget, like ved Porthuset. Newsec Basale skal yte driftstjenester, teknisk bistand og rådgiving for Beboerforeningen Porthuset. OBOS Basale AS har stor kompetanse på utvikling av eiendom. Ettersom Beboerforeningen nå er 14 år, er det særlig viktig å holde et våkent øye på vedlikeholdet.

4 *Hjemmesiden*

Nettadressen http://www.porthuset.com/ avvikles til fordel for http://www.porthuset.no/

Hjemmesiden er en av styrets viktigste informasjonskanaler. Aktuelle nyheter dukker opp jevnlig. Nyhetene vil også sendes ut via epost og informasjonsbrev. Frekvensen på epost og informasjonsbrev er lavere enn på nyheter. Vi anbefaler derfor at eiere sender sin epostadresse til styret@porthuset.no

Innmelding av nye beboere
http://www.porthuset.no/informasjon/innmelding-av-epostadresse/

Fanen ligger også på åpningsbildet på hjemmesiden ved å klikke på *«Meld deg på nyhetsbrev»*
Via hjemmesiden kan eier melde inn epostadresse.

5 *Informasjonsperm og informasjonshåndbok*

Det er utarbeidet en informasjonsperm for foreningen. Permen er ment som et raskt oppslagsverk for våre eiere og beboere.

Informasjonspermen tar for seg nyttig informasjon rundt det å bo og eie leilighet i Beboerforeningen Porthuset. Tema er for eksempel informasjon rundt boligforvalter, leverandører (heis, vaktmestertjenester, renhold, TV/Internett) avfallsordning, merking av postkasser og ringetablå/dørtelefon, fellesområder, røyking og grilling, husdyrhold, husordensregler og det sittende styre.

Til årsmøtet 26. april blir det også lansert et større informasjonsbok om Beboerforeningen Porthuset. Begge dokumentene vil til enhver tid være tilgjengelige i oppdaterte versjoner på http://www.porthuset.no

Naviger deg inn på http://www.porthuset.no/informasjon/ og videre på henholdsvis «Informasjonsbrev», «Informasjonsperm» og «Informasjonshåndbok».

Styret deler ut informasjonspermen i alle postkassene, og til nye beboere ved innmelding via nett:
http://www.porthuset.no/informasjon/innmelding-av-epostadresse/

6 ***Renhold***

Beboerforeningen har tegnet en avtale med Mint Renhold om ukentlig vask av alle flater fra kjeller til 7. etg. Det inkluderer trappene, inngangspartiet og korridorene.

Renholdet foretas hver onsdag, og utføres i henhold til følgende arbeidsplan:

– rengjøring av alle frie flater på gulv
– gulvlister avtørres 1 gang pr. mnd ved behov
– gelender avtørres i trapp
– dørene til beboernes leiligheter avtørres ikke
– inngangsdør i glass pusses
– glassfeltet rundt inngangsdørene pusses ved bestilling
– speil i heis pusses
– heisriller rengjøres ved behov
– vaskbare flekker i nåhøyde på vegger og i heis fjernes

Avtalen er tegnet under de vilkår vårt driftsselskap Newsec Basale har med Mint Renhold. Varigheten av avtalen er på to år og oppsigelsestiden seks kalendermåneder.

Utført renhold blir kvittert på listen på veggen i inngangspartiet.

Mint Renhold er en godkjent renholdsbedrift av Arbeidstilsynet og en godkjent lærlingebedrift. Arbeidstilsynets godkjennelse av Mint Renhold.

Det er gledelig å se at Mint Renhold har sine papirer i orden, respekterer sine arbeidstakere og har fokus på yrkesstolthet og profesjonalitet.

Mint foretar renholdet onsdager.

7 ***Postkasseskilt***

Årsmøtet i Beboerforeningen har bestemt at husets postkasser skal merkes på en enhetlig måte. Vi har et flott og presentabelt inngangsparti.

Årsmøtet har bestemt at det er styret som bestiller postkasseskilt.

Av den grunn følger styret en streng linje på merking av postkasser og utvendig porttelefon. Lapper og annen merking vil kun tillates i kort tid i forbindelse med flytting.

Prosedyren – som er vedtatt på årsmøtet og inntatt i ordensreglene – er som følger:
«Varsel om manglende korrekt postkasseskilt gis med 7 dagers frist for å melde inn endringer på postkasseskilt og utendørs navnetavle. Varselet legges i postkassen til aktuell leilighet. Om styret ikke mottar tilbakemelding innen fristen, bestiller styret nytt postkasseskilt med navn som anvist på midlertidig lapper eller skilt. Omkostninger påløper seksjonseier og faktura blir sendt fra forvalter.»

Det letteste er å melde inn endringer her: http://porthuset.no/informasjon/skjema-for-nye-beboere/

Ringetablå

Endring av navn på utendørs navnetavle gjøres ved å henvende deg til styret@porthuset.no

Det letteste er imidlertid å melde inn endringer på postkasseskilt og utendørs navnetavle her: http://porthuset.no/informasjon/skjema-for-nye-beboere/

8 Feststans – en tjeneste fra Nokas

Hvis beboere opplever sjenerende feststøy:

1	Prøv i første omgang å henvende deg til de som volder bråket.
2	Prøv også å ta kontakt med styret (se punkt 14 for telefon). Alle telefonnummer er også slått opp i inngangspartiet og på vår hjemmeside: http://www.porthuset.no/kontakt-oss/
3	Ring Nokas og be de komme og stanse festen. Telefon: 916 45 956

Bistand ved festbråk: 916 45 956

Innmelder er 100 % anonym og løper ingen økonomisk risiko!

Beboerforeningen har inngått en avtale med Nokas, et vekterselskap, om utrykking ved festbråk. Beboere som hører vedvarende festbråk som åpenbart er i strid med våre ordensregler, kan ringe Nokas på telefon 916 45 956. Prøv først og snakk med den det gjelder, eller kontakt styret. Telefonnummer til styret står oppslått på informasjonstavla. Om det ikke nytter, eller man føler ubehag, er det bare å ta kontakt med Nokas. Beboerforeningen bekoster utrykningen.

Hva skjer ved tilkalling av Nokas?

Ved feststøy rykker vekter ut og tar kontakt med beboer(e) i den aktuelle leiligheten. Nokas vil deretter be de om å dempe seg, slik at støynivået ikke er sjenerende for naboer. Nokas er noe begrenset juridisk, da de i slike caser ikke har eiers rett. Det vil si at de kan ikke bruke «makt» for å få stengt av festen, og at de har ikke myndighet til å tømme leiligheten for personer. Men i 99% av tilfellene hører de etter det Nokas-vekteren sier.

Når de blir bedt om å dempe musikken og støynivå, så vil det heller ikke være like aktuelt og fortsette festen. Dersom pålegget fra Nokas ikke blir fulgt, blir politiet kontaktet. Dette er også en «trussel» Nokas benytter dersom en vanlig prat ikke er nok. Vekter noterer leilighetsnummer o.l. og noterer ID på beboer. Nokas forlater uansett ikke stedet før feststøyen har opphørt. De eneste variablene her er hvordan vekter kommer frem til ønsket resultat. Videre mottar styret rapport på hendelsen(e). Styret følger dette opp på reglementert vis opp mot eier/beboer.

Styret håper dette øker tryggheten blant våre beboere i Beboerforeningen. Det skal være gode boforhold i vår forening. Styret tar alltid grep hvis vi oppdager eller blir orientert om festbråk. Ordensreglene sier at det skal være rolig i huset etter kl 23, alle dager, hele året. Også før kl 23 skal det kun være moderat lydnivå. Denne avtalen kommer i tillegg til de tjenestene Nokas allerede leverer på inn/utlåsing av leilighet (her betaler rekvirent).

Styret mottar en rapport på utrykningen. Rammene for hva som oppfattes som sjenerende kan naturligvis variere. Her må styret alltid foreta en konkret vurdering av klageforholdet før man avgjør videre grep i saken. Hvis styret finner grunnlag for å gå videre med saken, er det ut fra en vurdering av beboernes bruk av egen bolig og fellesarealer slik det er formulert i eierseksjonsloven, husets vedtekter og husordensregler.

Uavhengig av reaksjonsform vil styret søke å ta direkte kontakt med den/de beboerne klagen gjelder for en uformell prat for å bedre utsiktene for godt naboskap i fortsettelsen. Om styret velger å opprette sak, vil beboer alltid få tilsvarsrett, og eier vil alltid orienteres om hendelsen.

Styret vil på årsmøtet 26. april legge frem et forslag om å belaste seksjonseier om de konkrete omstendighetene er vurdert av styret til å være et så alvorlig brudd på lov og regler at beboer kan anses å vesentlig misligholde sin plikt til å ikke være til urimelig sjenanse eller plage for sine naboer.

Seksjonseier står alltid ansvarlig for sine leietakeres oppførsel overfor styret. Faktura er pr. mars 2017 på kr. 800,- + mva. Navn på innmelder vil holdes internt i styret.

Hvis styrets forslag til årsmøtet går igjennom, belastes tjenesten bistand ved festbråk seksjonseier.

9 Avfallsordning, nye plakater og sykkelaksjon våren 2017

Nye plakater er satt opp i sykkelboden. Plakatene viser nummereringen av våre 50 sykkelplasser.

Merk at nummereringen avviker med ett (1) nummer fra tidligere – styret ber beboere flytte syklene sine når det er hensiktsmessig. I tillegg ble plakater i avfallsrommet satt opp for å vise at beholderne tilhører boligdelen. Plakatene skal rettlede næringsaktørene i området om riktig avfallsplass. Næring kaster sitt avfall i rommet som er i forlengelsen av vårt avfallsrom.

Etter en periode der næring kastet sitt avfall i våre beholdere, har næringsaktørene omsider fått orden på praksisen. Styret har rettledet samtlige og fortalt at området er kameraovervåket. Feilsorteringer vil kunne medføre at styret stenger rommet. Det har vi hjemmel til da avfallsrommet er foreningens eiendom. Som en sikkerhetsforanstaltning er de før jul montert smekklås på dør inn til avfallsrommet. Tidligere var døra fra avfallsrommet inn til inngangspartiet ulåst.
En sykkelaksjon tar sikte på å fjerne eierløse, hensatte og ødelagte sykler. Aksjonen foregår på denne måten:

1. Følgende klisterlapp legges i alle postkassene rundt 15. april.

2. Fest klisterlappen på din sykkel før 1. mai.
3. Sykler som mangler klistermerke etter 1. mai blir fjernet.
   Styret vil naturligvis i samråd med vaktmester vurdere sykkelens beskaffenhet før en eventuell fjerning.

10 *Kameraovervåking*

Beboerforeningen Porthuset utvider kameraovervåkingen i sine arealer, inkludert avfallsrommet som mange næringsaktører i området har tilgang til.

Det monteres åtte digitale kamera:

- 2 i sykkelbod (ny)
- 1 i avfallsrom (ny)
- 2 i inngangsparti (en utvidelse med 1)
- 1 utenfor inngangsparti (ny)
- 2 i bodarealet (1 ved teknisk rom, 1 som overvåker dør hotell – ny).

I tillegg etableres det kabling og nettilgang til en informasjons- og navnetavle. Dette følger av vedtak på årsmøtet i mars.

I avfallsrommet har vi erfart gjentakende feillevering av næringsavfall hos beboerdelen. Nylig ble også en 9494-nøkkel funnet gjenglemt i nøkkelsylinderen med en stor nøkkelhank. En slik situasjon er svært lite ønskelig. Tilgang til avfallsrommet gir også tilgang til beboerdelen. Kameraovervåkingen skal derfor øke vår sikkerhet. Hvis vi erfarer problemer med sikkerhet og henstilling av avfall i våre beholdere, vil vi vurdere å stenge rommet for nærings tilgang gjennom vår eiendom.

Eksisterende overvåking for næringsdelen, som er en delt løsning mellom bolig og næring med server og skjerm plassert på Beboerforeningens eiendom, blir ikke påvirket.

Det er avtalt en fast pris for et anlegget som tilfredsstiller alle krav til Datatilsynet, inkludert branntetting, lagring, test og idriftsetting. Service- og driftsavtale kommer i tillegg som egen avtale. Kameraovervåking er allerede satt opp i både sykkelbod og avfallsrommet.

11 Nøkler

Har du mistet nøklene dine eller du trenger flere? Nøkler bestilles gjennom vår forvalter OBOS Forvaltning AS. OBOS er rekvirent på nøkler for Beboerforeningen Porthuset.

For bestilling av nøkler til din leilighet, ta kontakt med OBOS Forvaltning AS ved Rune Egeness (se punkt 2 for kontaktdetaljer).

Nøklene tilvirkes av SystemSikring AS, som også sitter på låsplanen.

Nettside	http://www.systemsikring.no
Epost	firmapost@systemsikring.no
Telefon	73 82 07 30
Besøksadresse	Klæbuveien 138, 7031 TRONDHEIM
Nøkkelserie	XL80041

12 Skadedyr og styrets vurdering av egenandel i forsikringen

Beboerforeningen har i vinter opplevd et tilfelle av skadedyr i en leilighet i huset. Skadedyret er en brun pelsbille. Den er ikke farlig, bare vemmelig. Billa søker å gjemme seg under lister og kjøle- og klesskap etc. Billa, som er rundt 0,5 cm lang, livnærer seg på støv, døde hudceller, skinn og tekstiler.

Godt renhold er eneste tiltak som gjelder mot billa. Da snakker vi ikke om alminnelig renhold med vasking, men særlig grundig renhold med bruk av støvsuger. Vasking kan faktisk gi billa næring, så støvsuging er det viktigste å foreta.

Folkehelseinstituttet gir disse rådene:

«Støvsuging er bedre en vask, særlig om vinteren da leiligheter i Norge har ekstra lav luftfuktighet. Vasking vil gi larvene tiltrengt vann. Man må huske på at støvsugerposen i seg selv kan bli et godt oppholdssted for larvene, så den må tømmes eller fryses hyppig.

Infiserte skinngjenstander, klær eller andre tekstiler kan med fordel bankes og/eller fryses. Alle stadier dør ved frysebokstemperatur etter et døgn eller ved å ligge ute om vinteren over tid.»

Ytterligere informasjon fins her: https://www.fhi.no/nettpub/skadedyrveilederen/biller/brun-pelsbille/

Se også denne linken: https://hussoppen.no

Forsikring mot skadedyr
Styret tegnet en tilleggsforsikring på huset den 03.08.2016. Denne omfatter bekjempelse av skadedyr i bygget.

Bakgrunnen for at vi tegnet denne er et generelt økende problem med "nye" skadedyr i boligsameier. Tradisjonelt har det vært mus/rotter som har vært et problem. Bygget er fra 2003, så det skal være forholdsvis godt sikret mot slike inntrengere.

Dyr som f.eks. veggdyr, pelsbiller etc., er imidlertid dyr man har lite kontroll over. Det typiske er at folk drar med seg slike dyr hjem fra ferie i utlandet. Dyrene kan spre seg mellom leilighetene og er potensielt vanskelig å bli kvitt. F.eks. vil det fort koste mellom kr. 50-100 000,- å få behandlet en leilighet mot veggdyr. Dog uten sikkerhet for at problemet er fullgodt utbedret og uten spredning. Ved spredning kan dette bli "stygge" utgifter.

Tilleggsforsikringen koster kr. 30,- pr. seksjon pr. år.

Det har nå blitt oppdaget pelsbiller i én leilighet i Porthuset. Styret har bistått seksjonseier med å melde inn forholdet til Gjensidige. Utbedring er ifølge dem dekningsberettiget. Forsikringen dekker for øvrig ikke vasking av leilighet.

Nærmere om styrets vurdering rundt egenandelen ved bruk av forsikringen

Etter eierseksjonsloven har seksjonseier ansvaret for innvendig vedlikehold og utbedringer i egen leilighet, og er erstatningsansvarlig dersom feil på egen leilighet som faller innenfor deres vedlikeholdsansvar påfører naboer eller fellesareal skade.

I utgangspunktet skal derfor seksjonseier dekke egenandelen ved bruk av forsikring som gjelder egen seksjon. Ved f.eks. vannlekkasje badet, grunnet utett tettesjikt, har seksjonseier ansvar for å dekke skade på underliggende leilighet. I slike tilfeller kan følgeskadene som det utette badet påførte underliggende leilighet være dekningsberettiget i bygningsforsikringen hos Gjensidige.

Resultatet blir at seksjonseier må dekke utbedringer av eget bad, og kan da velge om han vil dekke følgeskadene ved bruk av bygningsforsikringen eller betale skaden som helhet av egen lomme. Dersom seksjonseier velger å bruke bygningsforsikringen er det klart at han må betale egenandelen ved å bruke forsikringen.

I et slikt tilfelle vil det være enkelt å konstatere hva som er skadeårsaken, om skadeårsaken er noe som seksjonseier hefter for, eller om dette skyldes feil på fellesskapets anlegg.

Hva angår skadedyr kan andre hensyn gjøre seg gjeldende. Det er i utgangspunktet klart at seksjonseier også er ansvarlig dersom han drar med seg veggdyr, pelsbiller etc. fra ferieturen. Ønsker han da å bruke forsikringen for å bli kvitt dette, skal egenandelen dekkes av seksjonseier som er ansvarlig.

Da skadedyr har en tendens til å bevege på seg, kan det være en utfordring å sikkert slå fast hva og hvem som er årsaken til skaden. Dermed også bevisutfordringer dersom seksjonseier ikke følger opp mtp. forsvarlige utbedringer og holde han erstatningsansvarlig. Utbedrer ikke en seksjonseier problematikken på forsvarlig vis, og dyrene sprer seg, kan han holdes erstatningsansvarlig.

Spørsmålet styret har vurdert, og laget en policy på, er hvem som skal dekke egenandelen ved å bruke forsikringen i slike tilfeller med skadedyr. Styret har bestemt at fellesskapet dekker egenandelen på kr. 5 000,- i tilfeller ved skadedyr.

Andre skader hvor seksjonseiere ønsker å bruke forsikringen, f. eks vannlekkasje, mener styret fortsatt seksjonseier skal betale egenandelen. I slik saker vil det være lett beviselig hvem som er årsaken til skaden og dermed holde han ansvarlig. De samme hensyn gjør seg heller ikke gjeldende hva angår spredning av problematikken etc.

Styrets begrunnelse

Begrunnelsen om å fravike seksjonseiers egenandelbetaling på skadedyr er at, selv om det i utgangspunktet er seksjonseiers ansvar, styret mener det kan være i husets interesse at felleskapet dekker denne egenandelen for å minste risikoene for skadedyrsproblematikk i foreningen.

Da seksjonseier ikke belastes for egenandelen, vil dette kunne oppfordre til at flere melder inn skaden. Skaden vil bli tatt hånd om av fagpersonell fra forsikringen på et tidlig stadium. Det reduserer risikoen for spredning til andre leiligheter/fellesareal. Videre slipper vi etterfølgende detektivarbeid med å finne synderen og holde han erstatningsansvarlig dersom skadedyrene har spredt seg på fellesareal/andre leiligheter. Særlig vil dette være utfordrende da det er mye utleie i bygget.

Egenandelen er som nevnt på kr. 5 000,-.

Styret vil søke å endre ordensreglenes pkt 3, samt vedtektsfeste dette vedtaket ved årsmøtet i 2017, nemlig at egenandelen ved forsikringsinnmeldte saker vedrørende skadedyr dekkes av Beboerforeningen Porthuset

Med ønske om et fin vår.

april 2017

BEBOERFORENINGEN PORTHUSET
– styret –