Informasjonsbrev – Rosenborg Park

Oktober 2026

Til alle seksjonseiere og beboere i Sameiet Rosenborg Park

Kjære nabo,

Vi er tilsammen 40 seksjonseiere under samme tak, og det betyr at dersom det inntreffer en vannlekkasje i én leilighet, kan dette raskt påvirke både naboer og sameiets økonomi negativt.

Seksjonseierne er sameiets viktigste ressurser, så med noen enkle rutiner kan vi sammen ta vare på bygget, holde felleskostnadene nede og unngå unødvendige skader.

Hvem har ansvaret for hva?

Hver seksjonseier har ansvaret for alt som er inne i egen leilighet. Sameiet har ansvaret for fellesarealene.

Seksjonseier har ansvar for	Sameiet har ansvar for
Vedlikehold av alt innvendig i leiligheten	Fellesarealer som trapperom, kjeller, uteområder og tak
Rør, sluk, avløp og koblinger i leiligheten	Felles hovedledninger og stikkledninger
Kjøkkenvifte, hvitevarer og våtrom	Bygningens fasade og bærende konstruksjon
Røykvarsler og brannslukkingsutstyr i leiligheten	Felles brannsikring i fellesarealene

Fullstendig ansvarsfordeling står i sameiets vedtekter. Seksjonseiere som leier ut leiligheten sin, er ansvarlige for at informasjonen videreformidles til leietaker.

Hvilken forsikring dekker hva?

En enkel tommelfingerregel: Tenk deg at du snur leiligheten opp ned. Alt som faller ned, som møbler, klær og elektronikk, dekkes av din egen **innboforsikring**. Det som ikke faller ned, som vegger, gulv, kjøkkeninnredning og rør, dekkes som hovedregel av sameiets **bygningsforsikring**.

At sameiet har bygningsforsikring, fritar likevel ikke deg som seksjonseier fra ansvar. Du skal vedlikeholde alt inne i leiligheten på en forsvarlig måte, slik at skader unngås.

Sjekkliste for leiligheten

Gå gjennom punktene under jevnlig. Det tar knapt en halvtime, og kan spare deg og naboene for store skader.

Varme

☐ Kjenn etter at alle radiatorene blir varme. En radiator som forblir kald, kan ha luft i systemet eller en feil som må meldes.

Kjøkken

☐ Sjekk og rengjør filteret i kjøkkenviften. Skift filter ved behov. Et fettete filter gir dårlig avtrekk og øker brannfaren.

☐ Ta ut alt som står under kjøkkenvasken, og se etter fukt, dryppvann eller misfarging. Vannet har ingen steder å gå under vasken, så en liten lekkasje kan stå lenge uoppdaget og råtne gulvet.

Vann og avløp

☐ Rens og rengjør sluk og avløp på bad og kjøkken. Fjern hår, såperester og fett.

☐ Ha tilsyn med avløp og rørkoblinger. Kjenn etter at koblingene sitter godt, og skru dem forsiktig til ved behov.

Brannsikkerhet

☐ Test røykvarsleren ved å trykke på testknappen. Bytt batteri minst én gang i året.

☐ Kontroller at pulverapparatet er intakt: plomberingen er hel, nålen på manometeret står i grønt felt, og apparatet er ikke skadet.

Ventilasjon

Filteret i ventilasjonsaggregatet skal skiftes **hvert år**. Sameiet har avtale med Teknisk Ventilasjon, som kommer annethvert år for å sjekke anlegget og skifte filter. De årene de ikke kommer, er det seksjonseier som selv har ansvaret for å skifte filteret.

Tette filtre gir dårligere inneluft, økt fuktighet og høyere strømforbruk.

Balkonger og svalganger

Balkonger

Balkongene er godt synlige fra naboene og fra uteområdene, og de preger inntrykket av hele bygget. Vi ber derfor alle om å holde balkongen ryddig. Balkongen er ikke et lager for avfall, emballasje, gamle møbler eller andre ting som ikke hører hjemme der.

Fellesganger og svalganger

Dette er rømningsveier. Ved brann eller annen nødsituasjon må alle kunne komme seg raskt og trygt ut, også i mørke og røyk. Svalgangene og fellesgangene skal derfor alltid være ryddige og uten hindringer.

- Ikke sett fra deg sko, sykler, barnevogner, møbler eller søppel i fellesgangene/svalgangene.
- Hold dører, trapper og nødutganger helt frie.
- Gjenstander som står i rømningsveien, kan bli fjernet av sameiet uten videre varsel.

Navn på postkasse og ringeapparat

Alle leiligheter skal ha navneskilt på postkasse og ringeapparat iht. vår standard. Det sikrer at post og pakker kommer frem, og at ambulanse, brannvesen og andre raskt finner riktig leilighet i en nødsituasjon.

- Sjekk at postkasseskiltet er i henhold til våre regler:
  - se https://www.rosenborgpark.no/?p=7392 for detaljer.
- Utleiere må sørge for at skiltene oppdateres ved bytte av leietaker.
- Kontakt styret hvis du trenger nytt skilt på dørklokka.

Lading av el-sykler og batterier

Litium-ionbatterier i el-sykler, el-sparkesykler og annet utstyr kan ta fyr under lading. Slike branner utvikler seg raskt og gir giftig røyk. Følg disse rådene:

- Lad bare når du er hjemme og våken. Ikke lad om natten eller når ingen er hjemme.
- Bruk original lader eller en lader som er godkjent for batteriet.
- Lad på et ikke-brennbart underlag, unna gardiner, møbler og annet som lett tar fyr.
- Sørg for at det er en fungerende røykvarsler i rommet der du lader.
- Ikke lad batterier som er skadet, har vært utsatt for vann eller blir unormalt varme.
- **Lad aldri batterier i boden**, på svalganger, i trapperom eller i andre rømningsveier. En brann i en bod oppdages ofte for sent og kan spre seg til andres boder og fellesarealer.

Hvorfor er alt dette viktig

Skader som skyldes manglende vedlikehold i en leilighet, rammer oss alle gjennom høyere felleskostnader og forsikringspremier.

- Vannskader kan spre seg til naboleiligheter og etasjeskiller, og blir fort kostbare.
- Ved skader i leilighet som dekkes av sameiets byggforsikring, vil egenandelen belastes seksjonseier.
- Mange skader i et sameie kan gi høyere forsikringspremie for alle.

God forebygging er derfor både god økonomi og godt naboskap.

Til utleiere og leietakere

Seksjonseiere som leier ut, er fortsatt ansvarlige for leiligheten overfor sameiet. Vi ber derfor om at dere:

- sender denne informasjonen videre til leietakeren,
- sørger for at leietakeren kjenner sjekklisten og vet hvor stoppekranen er,
- avtaler hvem som gjør hva, for eksempel bytte av batteri og filter.

Til dere som leier: Dere er like viktige for bygget som eierne. Følg sjekklisten, og si fra til utleier og styret med en gang dere oppdager noe.

Hvis uhellet er ute

Oppdager du lekkasje eller annen skade, handler det om å reagere raskt.

1. **Steng stoppekranen** ved vannlekkasje. Finn ut i dag hvor den er i din leilighet.
2. **Begrens skaden:** tørk opp vann og flytt utsatte ting.
3. **Varsle naboen under** hvis vann kan ha trengt gjennom.
4. **Meld fra** til styret så snart som mulig.

Kontaktinfo til styret finnes her: https://www.rosenborgpark.no/?p=10099

Takk for at du tar vare på Rosenborg Park B1

Vi vet at de aller fleste allerede følger godt med. Takk for innsatsen! Ved å gjøre disse sjekkene til en fast rutine, tar vi sammen vare på verdiene våre og et trivelig bomiljø.

Har du spørsmål, er du alltid velkommen til å kontakte styret.

Nyttig informasjon på nett

Sameiets hjemmeside: Gjør deg kjent med vår hjemmeside www.rosenborgpark.no. Her finner du vedtekter, husordensregler, nyheter og annen praktisk informasjon: https://www.rosenborgpark.no/?cat=25

TOBB MinSide: Som seksjonseier har du tilgang til TOBBs MinSide, der du finner informasjon om din leilighet, felleskostnader og mer: https://tobb.bbl.no/minside

Til slutt: Et godt bomiljø skapes av oss som bor her. Et smil i trappen, et hei på svalgangen og litt omtanke for hverandre gjør Rosenborg Park til et hyggeligere sted å bo for alle. Vi ønsker oss et godt naboskap – og gleder oss til å fortsette å bygge det sammen med dere.

Med vennlig hilsen
Styret, Sameiet Rosenborg Park