



# BERTRAMPOSTEN



## Husk husordensreglene

Styret har fått henvendelser beboere som ønsker å minne om våre felles regler. Vær spesielt oppmerksom på tidspunktene for stilletid. Se for øvrig [bertramjordet.no](http://bertramjordet.no)

## Anleggsmaskinene er store og farlige



Se opp når du går ut – det kjører store anleggskjøretøy med tunge lass igjennom borettslaget for tiden.

Sjåføren passer på – det må vi også. Pass særlig på barna.

Vær også oppmerksom på at ulike håndverkere kjører inn på tunene; det er mer trafikk enn vanlig.

## Individuell avregning av varme fra 1.januar 2024

Prosjektet med å installere varmemålere på alle radiatorer er ferdigstilt og fra 01.01.2024 innføres individuell varmemåling og betaling.

For det første halvåret i 2024 vil A-konto bli fastsatt av USBL ved å fordele den totale fjernvarmekostnaden for perioden mellom 01.06.22 og 31.05.2023 etter borettslagets fordelingsnøkkel, med en månedlig innbetaling på 1/12 av beløpet. Faktura fra 01.01.2024 vil dermed inneholde et stipulert a-kontobeløp basert på totalforbruket av varme og varmt tappevann fordelt etter brøk.

Etter sluttoppgjør i juni 2024, vil ista utarbeide en plan som viser det månedlige a-kontobeløpet som hver enkelt leilighet bør betale for fyringssesongen 2024/2025. Faktura fra 01.06.2024 vil inneholde:

- 1) Differanse mellom individuelt målt fjernvarmeforbruk og akontobeløp betalt i perioden 01.01.24 - 31.05.24 (+/-)
- 2) Nytt akontobeløp fra 01.06.24
- 3) Akontobeløp varmt tappevann fordelt etter fordelingsnøkkel
- 4) Differanse mellom faktisk målt totalforbruk av radiatorvarme og sum av individuell måling fordelt etter fordelingsnøkkel. Dette skyldes blant annet varmetap i rør mellom varmesentral og radiator hos den enkelte beboer.

### *Skriftlig klage fra beboerne i Bertramjordet 63-64 (REZBUILD)*

Styret mottok en skriftlig klage fra 18 av 24 andelseiere om at varmestyringen som ble installert ikke fungerer, til tross for gjentatte klager til styret siden 2021. Beboerne rapporterer at radiatorer enten er kalde eller varme og at de ikke kan justere varmen ned. Beboerne er svært bekymret for at dette vil føre til unødvendig høye kostnader på grunn av en løsning som ikke fungerer.

Styret har hatt en grundig gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon vedrørende feilene med varmestyringen i B63-64. Det har blitt oppdaget at det er mange utfordringer, inkludert delvis ustabil systemfunksjonalitet, manglende servicetilbud og feil med indikatoren. Det er beklagelig at man så langt ikke har funnet en akseptabel løsning for de berørte beboerne. Samtidig befinner vi oss nå i en svært kompleks situasjon, ettersom REZBUILD-prosjektet er avsluttet og vi snart skal begynne med individuell måling av varme. Styret fortsetter arbeidet med å finne en løsning på saken og håper å ha den på plass så snart som mulig.

### *Ny bruksanvisning til Eaton xComfort brukere*

Styret har nå utarbeidet en bruksanvisning som inneholder flere korte videoer for beboere som har Eaton xComfort varmestyring. Denne finnes tilgjengelig på vår nettside.

## Rapport fra Norsk Brannvern

I november gjennomførte Norsk Brannvern en kartlegging av brannsikkerheten i borettslaget. Etter kartleggingen ble 40 av 134 kontrollerte leiligheter ikke godkjent, iht. pålagte krav. Selv om styret har delt ut røykvarslere ved flere anledninger, er det fortsatt mange beboere som velger å ikke montere disse eller monterer dem på feil sted. Styret vil minne om viktigheten av røykvarslere og brannsikkerheten i borettslaget, og henviser til husordensreglenes punkt 3, som fastslår at beboerne skal sørge for «at boligen er utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat». For andelseiere hvor det ble avdekket avvik og manglende godkjenning, er det nå gitt pålegg om å sørge for at manglene blir rettet opp.

## Justering av felleskostnader fra 1. januar 2024

Innkrevde felleskostnader vedrørende renter og avdrag på lån har gjennom 2023 ikke reflektert borettslagets faktiske rentekostnader og avdrag. Det har gjennom året oppstått et betydelig avvik som skyldes en kombinasjon av både økte renter og høyere lån.

Tidligere styre har bedt forretningsfører USBL om å overstyre den automatiske funksjonen i systemet deres der innkrevde felleskostnader til enhver tid speiler de reelle rentekostnader og avdrag borettslaget har. Dette er en praksis borettslaget har tillempt i mange år da man tidligere har vært i en økonomisk situasjon der dette har latt seg gjøre grunnet oppsparte midler i borettslaget. Slik har situasjonen ikke vært i 2023 og den vil ikke være slik i årene fremover.

Fra 1. januar 2024 vil derfor postene for renter og avdrag bli justert slik at de speiler renter og avdrag på eksisterende lån. Dette betyr i praksis for den enkelte andelseier en økning i felleskostnadene på mellom cirka kr 2.000 og kr 3.000 per måned avhengig av hvilken fordelingsnøkkel man har. De nøyaktige tallene får man rede på når USBL legger inn giroer for januar i systemet. Styret skal ha et møte med dem om dette nå i desember.

Borettslaget går nå inn i sluttfasen av renoveringen som planlegges ferdigstilt første halvår 2024. Det vil være nødvendig å utvide lånet for å ferdigstille de påbegynte prosjektene. Dette betyr også at det i siste halvår mest sannsynlig vil være aktuelt med ytterligere økning av felleskostnader, med mindre rentesatsen reduseres i løpet av 2024.

Styret vil også i løpet av januar gjøre en detaljert analyse av den generelle driften og innkrevde felleskostnader vedrørende denne. Vi skal i denne sammenheng se på mulige kostnadsbesparelser og vil bestrebe at det ikke blir noen økning i felleskostnader vedrørende drift.

## Offisielle informasjonskanaler til styret

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som lurer på hvorfor styret ikke bruker Facebook-gruppen "Bertramjordet Borettslag" til å kommunisere med beboerne. Etter flere hendelser i Facebook-gruppen i juni 2023 diskuterte styret å la den administreres av beboerne og brukes som en sosial plattform og ikke en informasjonskanal til/fra styret. Styret besvarer ikke klager eller henvendelser som blir lagt ut i gruppen, og dette skyldes flere grunner:

- alle innlegg må godkjennes av gruppeadministrasjonen (som ikke er styret), noe som kan ta mye tid og være svært ineffektivt hvis informasjonen må nå beboerne raskt.
- Gruppen blir sensurert av gruppeadministrasjonen, og styret har ikke kontroll og kan ikke ta ansvar for det som blir lagt ut eller sensurert.
- Ikke alle beboerne bruker Facebook eller denne gruppen aktivt, og derfor kan noen beboere gå glipp av viktig informasjon hvis den legges ut der.
- Klager til styret må sendes til styrets e-post eller ved skjema på nettsiden. Det er viktig å dokumentere klagen på denne måten, slik at det er mulig å finne fram til klagen og løsningen i tilfelle dette trengs ved et senere tidspunkt. Innlegg på Facebook kan slettes, og viktig informasjon kan gå tapt.

Styret fortsetter å bruke Bertramposten og [www.bertramjordet.no](http://www.bertramjordet.no) som offisielle informasjonskanaler. Beboere bes om å bruke nettskjemaet på nettsiden eller sende en e-post til [styret@bertramjordet.no](mailto:styret@bertramjordet.no) for å henvende seg til styret angående klager eller for informasjon. I tilfeller hvor det er nødvendig å informere beboerne raskt om viktige hendelser, bruker styret tekstmeldinger eller e-post. Derfor oppfordrer styret alle beboere til å registrere seg som mottakere av elektronisk kommunikasjon på Min side hos USBL (<https://usbl.bbl.no/minside/profil>) og å oppdatere kontaktinformasjonen sin.



## VIKTIG KONTAKTINFORMASJON

### **STYRET**

[styret@bertramjordet.no](mailto:styret@bertramjordet.no)

[www.bertramjordet.no](http://www.bertramjordet.no)

### **VAKTMESTER**

Henvendelser for bistand fra vaktmester går via epost til styret.

[styret@bertramjordet.no](mailto:styret@bertramjordet.no)

Ved akutt behov utenom arbeidstid:  
**24 timers vakttelefon: 22 62 50 27**

### **VEKTER**

Bomiljøvekter: 916 60 516

### **PARKERING**

P-service

Henvendelse om kontrollavgift:

[www.pservice.no/sanksjon.html](http://www.pservice.no/sanksjon.html)

Kundeservice: 21 09 03 60 (09-12)

### **Garasjeporter (døgnvakt):**

HØRMANN TLF. 09920

### **Hafslund Fjernvarme:**

TLF. 815 20 040