



BERTRAMPOSTEN



Kontakt styret

Vennligst bruk nettskjemaet på nettsiden eller send en e-post til styret@bertramjordet.no for å henvende seg til styret for informasjon eller angående klager.

USBL profil

Noen ganger er vi nødt til å benytte oss av elektronisk kommunikasjon for å varsle eller kontakte beboere. Husk å registrere seg som mottaker av elektronisk kommunikasjon og oppdatere din kontaktinformasjon på Min side hos USBL:
<https://usbl.bbl.no/minside/p/profil>

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.

Økonomi og andelseiers vedlikeholdsplikt

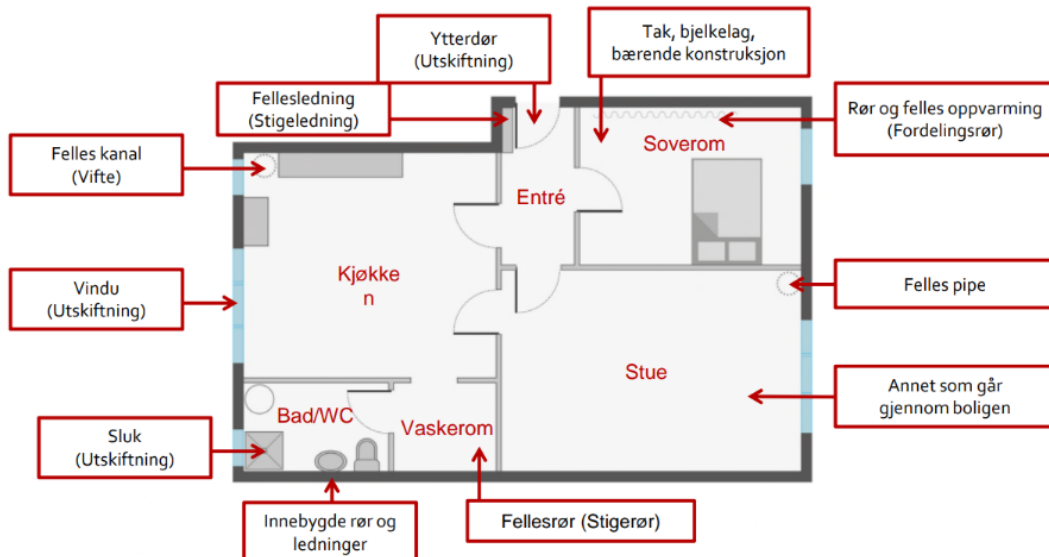
Styret jobber med en omfattende gjennomgang av økonomien i borettslaget for å finne områder for mulige besparelser på både kort og lengre sikt. Vi har i denne forbindelse avdekket et større avvik i prosjektbudsjettet for renoveringen, samt faktureringsfeil fra flere leverandører.

I tillegg til at det har vært mange uforutsette kostnader relatert til renoveringsprosjektet, har borettslaget løpende store utgifter til å utbedre ulike skader i tillegg til det ordinære vedlikeholdet av borettslaget. Borettslagsloven og borettslagets vedtekter skiller klart mellom andelseiernes vedlikeholdsplikt (vedtekter punkt 5-1) og borettslagets vedlikeholdsplikt (vedtekter punkt 5-2). De senere årene har enkelte utgifter som helt opplagt hører under andelseiernes vedlikeholdsplikt blitt dekket av borettslaget. Det har heller ikke blitt tillempet lik praksis ved at samme type utgifter har blitt dekket for alle andelseiere som har forespurt borettslaget om dekning på dets regning.

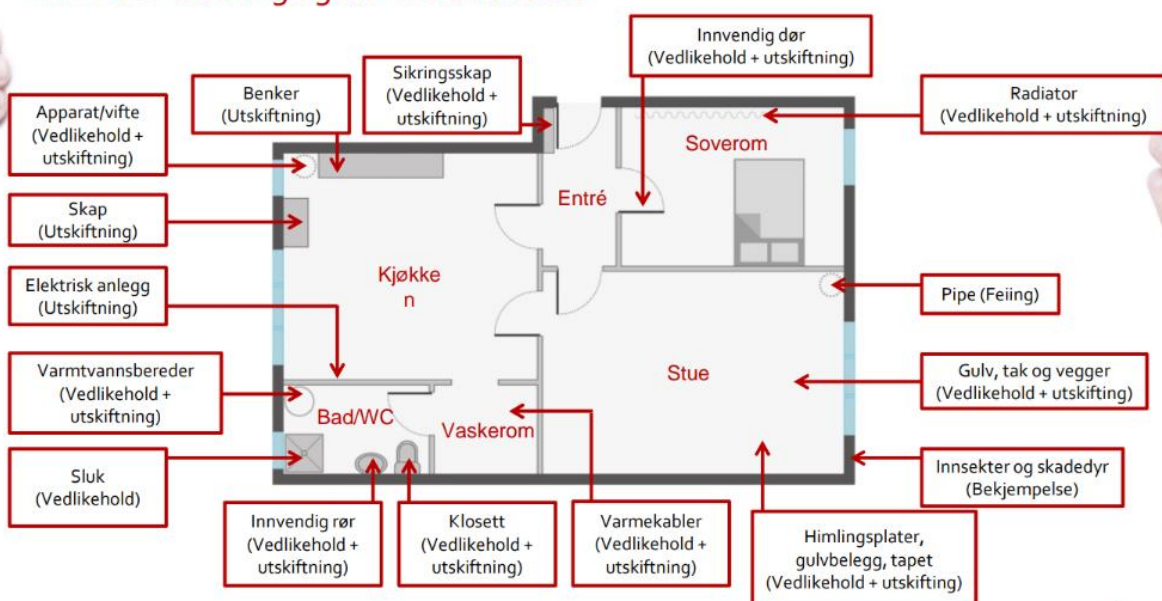
I samtaler med våre leverandører har det kommet fram at andre borettslag har en mye mer restriktiv praksis rundt dette. Borettslagets gode økonomi i mange år har gjort det mulig å tillemppe denne liberale praksisen – på den annen side kunne økonomien ha vært enda bedre om vedlikeholdsplikten iht vedtektene var lagt til grunn. Dessverre er økonomien i borettslaget nå mye strammere og vil være det i mange år fremover som følge av alle renoverings- og oppgraderingsprosjektene. Et av tiltakene for å holde økonomien til borettslaget på et forsvarlig nivå fremover, vil være å forholde seg til vedtektene når det gjelder vedlikeholdsplikten. Dette innebærer blant annet i praksis følgende (se vedtektene for uttømmende krav til andelseiere):

- Kostnader relatert til andelseiernes vedlikeholdsplikt skal dekkes av andelseieren selv og andelseier må selv kontakte vaktmester eller andre leverandører for utbedring av skader, feil og mangler. Andelseier har plikt til å begrense skadeomfang og må umiddelbart informere styret når dette er relevant.
- Dersom borettslagets forsikring skal dekke skader som er forårsaket av andelseiernes mislighold, vil egenandelen på kr 10.000 bli viderefakturert til andelseieren. Videre vil det i graverende tilfeller kunne være aktuelt å vurdere ytterligere dekning fra andelseier da skadehistorikk i borettslaget i vesentlig grad påvirker premien som betales årlig.
- Bestilling av vaktmester eller andre leverandører for arbeid som hører inn under borettslagets vedlikeholdsplikt skal kun bestilles av styret, med mindre behovet er akutt og andelseier må kontakte leverandør for å overholde sin skadebegrensnings-plikt.

Boligselskapets ansvar NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Eiers ansvar NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Oppfølging av renoveringsprosjektet – varmestyring og LUNOS

- Etter å ha gjennomgått alle rapporterte feil vedrørende varmestyringen i REZBUILD blokkene, har vi besluttet å behandle dette som en samlet reklamasjonssak i prosjektet. VVS-Gruppen som installerte denne løsningen, er nå bedt om å rette opp i de påpekte feilene i reklamasjonen, og de vil gjennomføre en kontroll hos alle beboere som har bestilt time.
- I forbindelse med mottatte klager vedrørende LUNOS, spesielt for blokkene, har vi gjennomført ulike målinger. Resultatene av målingene viser at LUNOS-systemet i kombinasjon med sentral ventilasjon resulterer i at det kommer inn dobbelt så mye luft og LUNOS klarer da ikke å varme opp all denne luften. I tillegg viser målingene av inneklimate, blant annet at CO₂-nivået tidvis er over FHIs anbefalte grenseverdier. Det har også blitt avdekket tilfeller av feil programmering i LUNOS-styringspanelet som kan føre til økt støy fra LUNOS. Det er fremdeles ikke klart om dette gjelder enkelte tilfeller eller om det er behov for omprogrammering for hele borettslaget. Vi fortsetter arbeidet med å finne en løsning for å håndtere disse problemene.

Vinduskarm i rekkehus

Som tidligere informert i Bertramposten, tillot renoveringsavtalen som ble signert i 2022 bruk av MDF-plate som vindusutføring og vinduskarm i renoveringen av rekkehusene. Disse materialene tåler ikke vann eller søl som kan oppstå når vinduene er åpne under regnvær eller ved blomstervanning. Vi undersøkte ulike mulige løsninger, og det ble besluttet at DVS vil levere pleksiglass-beskyttelse til stuevinduene i alle rekkehus. Dette vil gi beskyttelse for vinduer som er utsatt for blomsteroppbevaring og vanning. DVS anbefaler at disse pleksiglassene blir montert fast med silikon, slik at fuktighet ikke kan trenge inn mellom pleksiglasset og vinduskarmen. Vi ber alle andelseiere i rekkehusene som ønsker at DVS skal montere pleksiglasset fast, om å kontakte styret via e-post tavyab@bertramjordet.no innen **11. februar 2024**. Hvis du er usikker på om du ønsker denne løsningen montert fast, kan du prøve den ut først, men i så fall må du selv stå for monteringen senere.

VIKTIG KONTAKTINFORMASJON

STYRET

styret@bertramjordet.no
www.bertramjordet.no

VAKTMESTER

Henvendelser for bistand fra vaktmester går via epost til styret.
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:
<https://www.pservice.no/sanksjon.html>
 Kundeservice: 21 09 03 60 (09-12)

Garasjeporter (døgnvakt):

HØRMANN TLF. 09920

Hafslund Fjernvarme:

TLF. 815 20 040