



BERTRAMPOSTEN



Informasjon om reetablering av levegger for rekkehus etter renoveringen

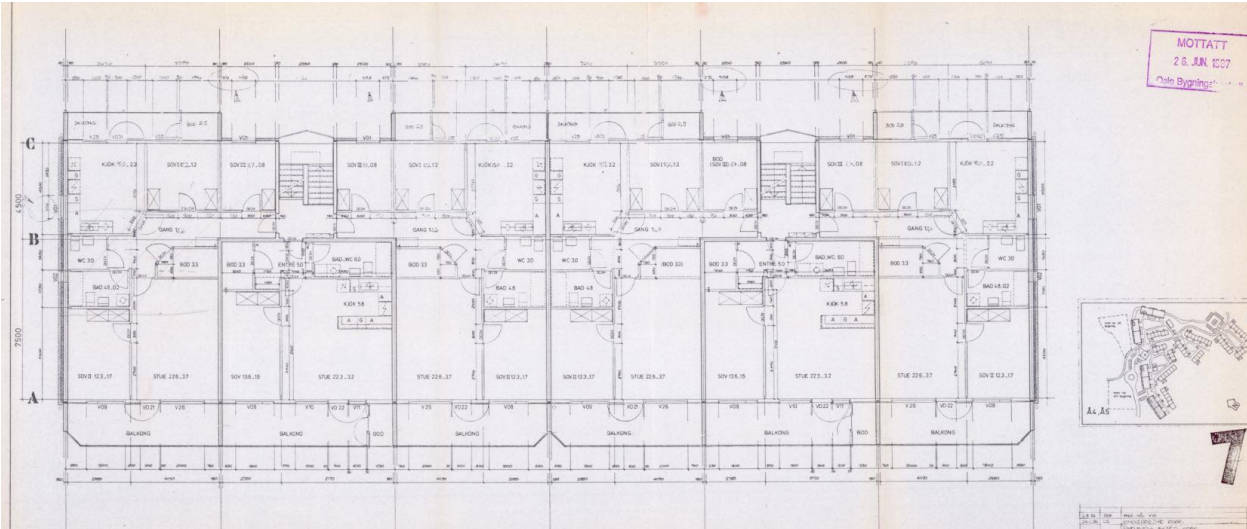
Styret har i vår arbeidet med befaringer og innhenting av tilbud for levegger/skillevegger (heretter benevnt levegger) for rekkehusene. I forbindelse med at renoveringen nå er ferdigstilt og at vi har valgt leverandør, ble det sendt ut informasjonsskriv og bestillingsskjema.

I kjølvannet av utsendelsen har styret mottatt flere henvendelser med udokumenterte påstander vedrørende erstatning av levegger, trusler om advokat og media, samt varsler fra flere naboer om at uheldige rykter nå på ny sprer seg og blusser opp igjen splittelse og konflikter i borettslaget. Disse henvendelsene viser at det er en del misforståelser blant beboerne angående levegger for rekkehus, og styret ser det derfor som nødvendig å belyse saken for alle andelseiere.

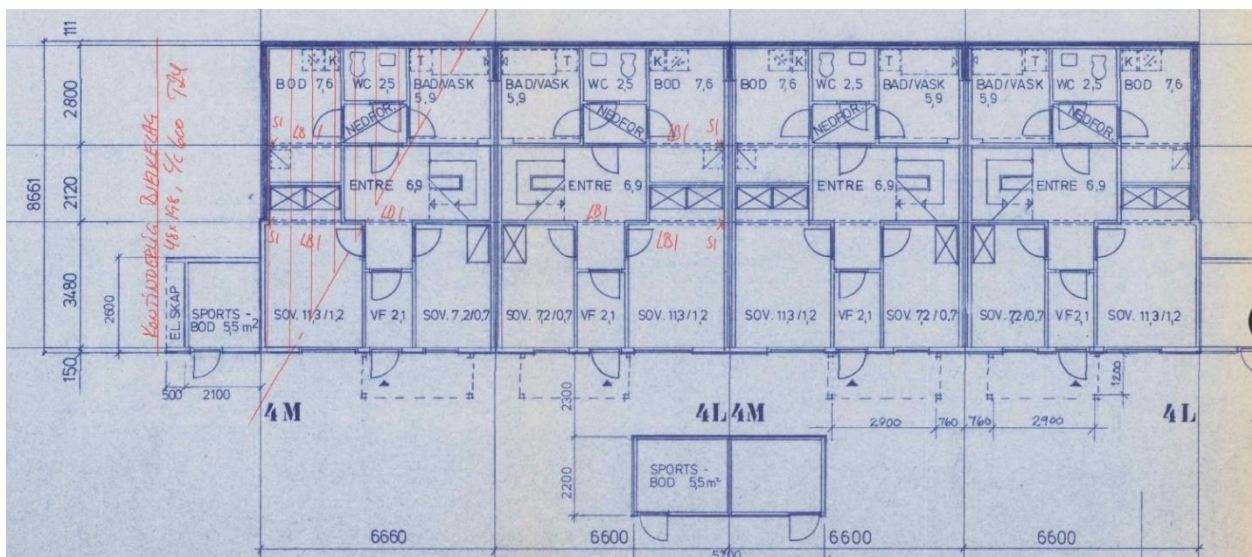
Eierforhold og vedlikeholdsplikt vedrørende levegger for henholdsvis blokker og rekkehus

Levegger for blokkene har blitt satt opp og eies av borettslaget, mens levegger for rekkehusene har blitt satt opp av andelseiere i privat regi og eies således av respektive andelseier (eventuelt i fellesskap med nabo).

I blokkene var leveggene en del av det opprinnelige byggeprosjektet da borettslaget ble etablert og leveggene eies således av borettslaget. Borettslaget har derfor også vedlikeholdsansvar for leveggene, og disse inngikk følgelig som en del av fasaderehabiliteringen. Bildet under viser et eksempel fra opprinnelig byggesøknad for Bertramjordet 20-21 som viser levegger både på inngangssiden og på baksiden av blokken.



Bildet under viser et eksempel fra rekkehus B11-14 der det ikke var noen levegger i prosjektet fra borettslagets oppstart. Leveggene mellom rekkehus-leilighetene var altså ikke en del av det opprinnelige prosjektet da borettslaget ble etablert, og følgelig har ikke leveggene inngått som en del av fasaderehabiliteringen for rekkehusene. Disse leveggene er «private installasjoner» som har blitt etablert av andelseierne over tid. Dette er visuelt svært tydelig da leveggene både har ulik utforming og har hatt svært ulikt vedlikehold gjennom årene. Historiske flyfoto fra Kartverket viser også hvordan levegger og plattinger for rekkehusene har blitt etablert over tid.



Beboeres ansvar og oppgaver i forbindelse med renoveringen

Det har blitt gitt informasjon både i Bertramposten og i beboermøter i forkant av renoveringens oppstart. I Bertramposten fra januar 2023 ble det gitt følgende informasjon angående oppstart og plan for rehabilitering av rekkehus:

“Beboerne har ansvar for alt som er ikke-standard ved boligens ytre, også installasjoner som var etablert før deres overtakelse av boligen”.

Dette inkluderer da levegger, ettersom de er private og ikke standard ved boligens ytre. Dette innebærer altså at det primært var beboernes ansvar å håndtere sine levegger i forbindelse med den forestående rehabiliteringen.

I lørbefaringsrapportene som ble distribuert til respektive andelseiere før renoveringen startet, ble det spesifisert at leveggene måtte demonteres fra husveggen for å gi plass til stillas. Ettersom rehabiliteringen var et omfattende prosjekt som krevde mye logistikk og forberedelser, ble enkelte oppgaver, herunder for eksempel demontering av levegger for å gi plass til stillas i tilfeller der beboerne ikke fikk gjort dette selv, utført på borettslagets regning for å unngå forsinkelser og potensielt vesentlige og unødvendige kostnader for borettslaget i denne forbindelse. Til orientering utgjorde dette en betydelig kostnad i størrelsesordenen en halv million kroner i renoveringsprosjektet, som kunne ha vært spart dersom beboerne selv hadde tatt det fulle ansvar for sine private levegger. Mange av leveggene var videre i så dårlig forfatning på grunn av alder og/eller manglende vedlikehold at de potensielt kunne utgjøre en fare for eiendommen, samt både naboer og dyrs sikkerhet. Strengt tatt skulle disse andelseierne under normale omstendigheter fått pålegg om å utbedre eller fjerne disse leveggene da dette ligger innunder andelseierne vedlikeholdsansvar, og ikke fått disse erstattet etter renoveringen.

Beboere som ønsket å bevare leveggene sine hadde anledning til å gjøre dette, enten i egen hage eller ved å engasjere eksempelvis vaktmesterne til å demontere og ordne med oppbevaring av sine levegger. Styret var ikke involvert i denne prosessen. Styret er kjent med at flere av beboerne valgte løsningen med å oppbevare sine levegger under hele renoveringen.

I slutfasen av renoveringen har styret fått spørsmål fra enkelte beboere om hvor deres levegger befinner seg. Ettersom styret ikke har hatt noe ansvar for oppbevaring av levegger og ikke har kjennskap til hvilke private avtaler som er gjort med vaktmesterne eller andre, har vi ikke kunnet være behjelpelig med noe godt svar på disse spørsmålene.

Reetablering av leegger på borettslagets bekostning

Basert på flere henvendelser og krav som styret nylig har mottatt der det antydes at borettslaget skal dekke kostnaden for alle private leegger uansett lengde, er det tydelig at det har spredd seg en misoppfatning blant en gruppe andelseiere i rekkehusene.

Styret stiller seg uforstående til hvilken informasjon slike forventninger skal være basert på, og hadde funnet det langt mer konstruktivt om det i disse henvendelsene hadde fulgt med underbyggende dokumentasjon for påstandene som fremsettes kontra å bli møtt med trusler om media og advokat.

Så vidt styret har klart å bringe på det rene har det aldri blitt fattet noe vedtak i styret eller inngått andre skriftlige avtaler om at leeggene skal erstattes i sin helhet. På grunnlag av dette har styret avvist alle slike krav.

Styrets intensjon har vært å reetablere den delen av leveggen som måtte fjernes grunnet stillaser, og det er denne delen som nå tilbys vederlagsfritt i bestillingsskjemaet som er sendt ut til de som hadde levegg før renoeringen. Det har aldri vært noe krav fra styret om å fjerne leegger som ikke var til hinder for stillasene under renoeringen, og det synes underlig at noen andelseiere har valgt å gjøre dette til tross for at de nå hevder at leeggene var i svært god stand.

Den delen av leeggene som var nødvendig å demontere grunnet stillas, har omtrentlige mål på 1,80 x 1,80 meter. Kostnaden er totalt estimert til cirka kr 350.000 og fører til økte fellesutgifter for alle andelseierne i borettslaget, ikke bare andelseiere i rekkehus. Strengt tatt skulle ikke borettslaget hatt noen kostnader hverken til fjerning eller reetablering av disse skilleveggene. Gitt den alvorlige økonomiske situasjonen borettslaget befinner seg i etter overskridelser og uforutsette kostnader forbundet med det omfattende renoeringsprosjektet, mener styret at nevnte kostnad til reetablering av leegger er i den størrelsesordenen som kan anses økonomisk forsvarlig.

Brudd på borettslagets vedtekter vedrørende disponering av fellesområder

Etter varslar fra arkitekten i forbindelse med renoeringsprosjektet, utarbeidet styret tilbake i 2021 en oversikt over private utbygginger som var i strid med borettslagets vedtekter og som eventuelt i tillegg mangler godkjenning fra PBE der det er krav om dette. Gjennom styrets arbeid med klager fra beboerne og gjennomgang av førbefaringsrapporter i denne forbindelse nå i sommer, har det blitt avdekket ytterligere brudd på reglene for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag.

Enkelte beboere har i strid med Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag bygget ut terrasser/plattinger, leegger, vegger, støttemurer og lignende som

blokkerer store deler av felles uteområder, hindrer fremkommelighet, sperrer rømningsveier og utgjør en risiko for brannsikkerhet. Enkelte av disse utbyggingene/tiltakene kan potensielt også falle inn under kravene for godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE), uten at en slik godkjenning foreligger. Under alle omstendigheter skulle slike tiltak eventuelt først ha vært forankret i generalforsamling med 2/3-dels flertall dersom de går utover Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag.

Selv om andelseierne kan tildeles eksklusiv bruksrett til fellesområder basert på vedtak om Reglene for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag, som også stiller visse krav til disse andelseierne, er det likevel borettslaget som eier disse fellesområdene og som har ansvaret for å følge opp disse. Styret tar dette svært alvorlig, og som en del av HMS-tiltakene vil styret i nær fremtid gjennomgå alle utbygginger og pålegge at alle feil blir rettet opp så snart som mulig.

Individuell avregning av varme

Det vises til informasjon i Bertramposten fra desember 2023 om innføring av individuell avregning av varme. Etter styrets forståelse basert på informasjon mottatt fra Ista skulle avregning skje etter fyringssesong hvert år. Dette viser seg å ikke medføre riktighet. Avregning gjøres basert på kalenderåret. Dette er også den vanlige prosedyren hos alternative leverandører som Techem etc.

A konto beløp felleskostnader for brensel ble fra januar 2024 satt utifra respektive andels fordelingsnøkkel ettersom man ikke har erfaringstall å benytte som grunnlag. Erfaringsmessig vil faktisk forbruk for enkelte andeler kunne avvike, til dels vesentlig for enkelte, fra dette prinsippet. Styret vil i samarbeid med Ista gjøre analyser av forbruket første halvår 2024 og sammenligne dette med a konto beløp felleskostnader. I tilfeller der dette avviker vesentlig, vil det gjøres justering i a konto felleskostnader for brensel utover høsten 2024.

Vi gjør også oppmerksom på at i tillegg til det faktiske forbruket på egne radiatorer, så tilkommer en andel av det som kalles «umålt forbruk» som er forbruk/varmetap i fellesrørene i borettslaget.

Styret presiserer at vi altså har individuell avregning fra 1. januar 2024, noe som betyr at for mye eller for lite betalt a konto over felleskostnadene vil bli avregnet og krevet innbetalt (om man har betalt for lite gjennom året) eller tilbakebetalt (om man har betalt for mye gjennom året) ved den årlige avregningen.

Når vi gjennom 2024 får bedre erfaringstall for respektive andels forbruk, så vil det være enklere å estimere et riktigere a konto beløp. Dog vil det alltid forekomme avvik da prisene endres fra år til annet, andelen kan ha endret adferd for forbruk osv.

LUNOS omprogrammering

Lavenergisystemer har varslet at det vil gjennomføre omprogrammering i uke 32-33. Styret sender ut informasjon om dette når tidspunktet nærmer seg.

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