



Informasjonsbrev

Brundalen Borettslag

November 2025

Ny driftstekniker. Borettslaget har ansatt en ny driftstekniker. Oppstart er 1. januar. Det vil da være 3 ansatte på driftssentralen.

Avtale med EiendomsMegler1. Borettslaget har inngått en samarbeidsavtale med EM1. Denne gir:

- Gratis verdivurdering/e-takst for alle beboere.
 - Kr 10.000,- i rabatt ved salg.
 - Kr 3.000,- i kickback til borettslaget for hvert salg EiendomsMegler 1 gjennomfører. Beløpet utbetales to ganger pr. år.
- Midlene øremerkes sosiale tiltak som arrangementer og oppgraderinger av uteområder.

Endring av felleskostnader. Tobb har varslet elektronisk til alle beboere om at informasjon om endringen finnes på "Min side" på Portalen. De som har reservert seg for å motta digital kommunikasjon inne på Portalen, har fått brevet i sin postkasse.

Styret jobber for å holde kostnadene i borettslaget så lave som mulig. På bakgrunn av planlagt aktivitet i 2026, samt ordinær lønns- og prisvekst vil kostnadene for driftsdelen i borettslaget øke med 5 % fra 2026.

Kapitaldelen, som utgjør avdrag og renter på våre felles lån, følger rentene i markedet og er redusert i budsjettet for 2026.

Totale felleskostnader (driftsdel og kapitaldel) reduseres med 1,29 % fra 2025 til 2026.

Ny trapp. Utetrapp mellom P-plass i Christian Bloms veg og Brundalsgrenda 2-4 er montert. Denne har stått på ønskelisten lenge.

Kontroll av brannslukkere ble gjennomført i høst. Melding og oppslag i oppgangene ble brukt til å kommunisere mot beboerne. I tillegg ble Facebook brukt til påminnelse.

Likevel var det over 100 leiligheter som ikke responderte og satte ut brannslukker for kontroll. Arbeidet vil derfor fortsette gjennom vinteren. En del brannslukkere var i en slik tilstand at de ble underkjent og må derfor byttes med nye.

Innvendig vedlikehold av leiligheten er beboeres ansvar, f.eks. rensing av sluk og vifter, sjekk og kontroll av boligen (som vedlikehold av låser, vinduer, ovner etc.), sørge for godt inneklima, vedlikehold av overflater mm. Spyling av avløp må ikke skje uten å ha innhentet samtykke fra drift først. Dette er en anbefaling av firma etter sjekk av tilstanden på rør/avløp og etter rørfornyning.

Vær varsom med bruk av Mudin/Plumbo. Følg instruksjon fra produsenten av avløpsåpner.

For å unngå vannskader og brann er det viktig å følge opp disse kravene:

- Rengjør alle sluk jevnlig.
- Sjekk at tilgangen til slukene er fri og ikke er sperret av karmer til dusjkabinett, lister for dusjvegger ol.
- Sjekk varmtvannsbereder, kraner, toalett og rør for feil/sprekker/rust, fukt osv.
- Rengjør kjøkkenvifter og ventilasjonsfilter.
- Vedlikehold elektriske kontakter, brytere og røykvarslere (inkludert batteriskift).

Unngå vannskader

- En varmtvannsbereder har begrenset levetid. En lekk bereder kan forårsake store og kostbare vannskader. Eldre beredere mister gjerne mer varme og bruker mer strøm. Moderne beredere er mer energieffektive og kan redusere strømrregningen. Det er enklere og billigere å bytte berederen mens den fungerer, enn å vente på en akutt reparasjon som kan være kostbar.
- Monter lekkasjestopper.

Unngå brann

- Sørg for at røykvarslere er montert på riktig sted og at de fungerer. Med flere varslere seriekoplet, sikres en raskere varsling.
- Monter komfyrvakt.
- Vær varsom med bruk av åpen flamme. Plasser stearinlys på et flatt, brannsikkert underlag, langt unna brennbart materiale som dekorasjoner, gardiner, papir og møbler. Ikke forlat rom med brennende lys.

Forsikringpremien øker år for år. Vann- og brannskader er generelt store, alvorlige og dyre affærer. Styret har vurdert avtaler for montering av vannlekkasjesikring i alle leiligheter, men har pr. i dag ikke gått for en slik løsning. En del beboere har allerede montert slikt utstyr og mange har også komfyrvakt.

Tenk forebygging du også: Invester i din og boligens sikkerhet.

Overtagelse av gatelys. Kommunen har vedtatt at gatelys montert på privat grunn skal overføres til den privates ansvar eller demonteres. Brundalen Borettslag har nylig overtatt gatelysene og elektriker har koblet fra det kommunale nettet. Overtakelsen har medført noe gravearbeid ved noen blokker for tilførsel av strøm.

Parkeringshus i Aunegrenda. Utbedring av lekkasjer i taket er ferdigstilt og alle parkeringsplasser kan benyttes igjen.

Telia. Den nye avtalen med Telia inneholdt muligheten for oppgradering av utstyr. Alle beboere fikk informasjon fra Telia om levering og montering av utstyr eller om beboer ønsket å hente og montere selv. Noen beboere har fått informasjon om en ekstra kostnad for utstyr. Dette er ikke riktig. Flere beboere er fornøyde med kjapp og god hjelp til montering av utstyr til avtalt tid, mens andre dessverre har opplevd at montørene ikke møtte. Telia har også bedt beboere ta kontakt med styret for spørsmål om nye bokser, montering osv. Styret har ikke hatt noe med dette arbeidet å gjøre og har verken hatt innsyn i Telias saker eller vært involvert i noen form for planlegging og gjennomføring.

Rørfornyng har blitt gjennomført i en blokk i høst. De resterende blokkene står for tur. Dette blir et stort, krevende og dyrt prosjekt. Slik det ser ut nå blir 2026 et år for planlegging og 2027 et år for gjennomføring.

Drift minner om:

- **Montering av ny ovn** er søknadspliktig, både til feiervesen og borettslaget. Bruk av ikke godkjent montør kan medføre erstatningsansvar ved feil montering. Mer informasjon ligger på borettslagets hjemmeside.
- **Parkering ved inngangsparti** må begrenses til bare å gjelde av eller pålessing, dvs. korte stopp.
- **Ladekabel** må tas inn i bilen når den forlater parkeringsplassen.
- **Elsykkel og elsparkesykkel** skal ikke lades i utebod, boder i kjeller eller fellesareal.
- **Brøyting** skjer etter prioriteringsliste. Vaktmestertjenesten har ansvaret for brøyting/strøing av gang-/kjøreveier og p-plasser. Snøbrøyting skal senest iverksettes ved snødybde ca. 10 cm. Behov for strøing vurderes av vaktmestertjenesten og iverksettes etter behov. Snøbrøyting av kommunale veier utføres ikke av borettslaget.

Brøyting/strøing gjennomføres med prioritet som følger.

1. Fremkommelighet parkeringsplasser.
2. Fortau
3. Inngangspartier
4. Internveier
5. Etterrydding

Brøyting/strøing utenom ordinær arbeidstid/helg, ivaretas av borettslagets vaktordning. På natt/helg prioriteres brøyting/strøing som følger.

1. Fremkommelighet parkeringsplasser
2. Fortau
3. Inngangspartier

Etterrydding skjer fortløpende på ukedager i ordinær arbeidstid.

Informasjon. Styret og drift informerer vanligvis via oppslag, på nettsiden, e-post og bruk av Portalen til TOBB. Beboere er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert.

Styret og drift kan i tillegg benytte oppslag på/ved ytterdører til viktig informasjon og reklame for arrangement i borettslaget.

Grillhytte er montert foran Leistadgrenda 4. Den er til bruk for alle i borettslaget. Hytta ble kjøpt inn for flere år siden og har stått på lager. I høst ble hytta satt opp på dugnad, og bekostet av bomiljøkontoen.

Lås dør til egen leilighet og til bodområder i kjelleren. Ytterdøren må være ulåst på dagtid for levering av post, tilgang for vaskebyrå, mattebytte mm. Å innføre låst ytterdør på dagtid vil bli en større kostnad. Beboere kan i fellesskap bli enige om stengetid for kvelden i sin blokk. Drift kan justere tidsuret.

Søppel. Er avfallscontaineren full? Er avfallet for stort til åpningen? Sett aldri fra deg søppel utenfor containeren. Hensetting av søppel er ikke trivelig og kan i tillegg tiltrekke seg rotter.

Drift opplever at beboere plasserer hvitevarer, møbler osv. utenfor blokka, uten å ha avklart med drift om de har tid til å hente tingene. Husk at dere må avtale med drift før ting settes ut.

Det nærmer seg desember og styret og driftsansatte ønsker med dette alle beboere en riktig fin jul og et godt nytt år.



Minner om at det arrangerer **julegrantenning** lørdag 29. november kl. 17.00 ved miljøstasjonen/gapahuken.

Samme dag arrangeres det også **julemarked** i borettslaget kl. 12 - 16.