



Nr 12, november 2011

Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Robert Berglund

Hösten har varit mild och skön men vintern lär komma även om vi hoppas att den inte blir lika snörik som förra vintern. På årets stämma fick styrelsen i uppdrag att se över hur snöröjningen utförs för att försöka minska kostnaderna kommande vintrar. En annan kostnad som styrelsen arbetat med att få ned är fjärrvärmekostnaden genom olika energibesparingsåtgärder. Läs mer om detta längre fram i informationen.

Efter vinter kommer vår och då hoppas vi att gårdarna ska kunna få en viss upprustning men som alltid är det ekonomin som styr.

Tidigare Väduren-info finns att ladda ned på Vädurens hemsida www.vaduren.se. En ordentlig uppdatering av både utseende och innehåll på hemsidan pågår och i början av december kommer ni att kunna ta del av resultatet.

/Styrelsen i Brf Väduren

Tankar om ekonomin

Allt blir som ni vet lite dyrare med åren, det gäller även oss här i Väduren. Det som vi kan glädjas åt just nu är att styrräntan blev oförändrad den här gången och förhoppningsvis kommer den under nästa år att ligga kvar på samma låga nivå.

För föreningens yttre underhåll har vi i år satsat på markarbetet. Styrelsens markgrupp har lagt ned mycket arbete för att försöka få till en långsiktig plan på förbättringar och där vet vi inga exakta belopp ännu.

De flesta av våra löpande utgifter som till exempel städningen, fastighetsskötseln, myndighetskrav och administrationskostnader kommer att öka marginellt. Under hösten har arbetet med att ordna sopstationerna börjat och där kommer vi att kunna minska på utgifterna. Det krävs naturligtvis att alla i området följer instruktionerna och inte slänger en massa sopor



bredvid. Alla små utgifter blir tillsammans väldigt stora i den här föreningen, då vi är så många.

Om vi tittar på kostnaden för skadegörelse och liknande onödiga utgifter under året som har varit, så är de höga. Mer än en miljon kronor har gått åt för att vi inte är försiktiga om våra saker. Det kan handla om att vi ställer upp våra portar med hjälp av stenar så porten blir sned, eller att vi försöker få upp garageporten med hjälp av handkraft eller till och med bilkraft, i stället för med bricka. Det handlar också om att det blir skador i lägenheter när vi renoverar våra badrum själva i stället för att anlita en kunnig hantverkare. Den som tömmer askkoppen på garagegolvet eller lägger hushållssopor i garaget orsakar kostnader som vi alla får betala ur vår gemensamma kassa. Men tillsammans kan vi göra skillnad och för en miljon kan vi få mycket asfalt och gungor!

Månadsavgiften

Förra året gjorde vi en prognos på en avgiftshöjning årligen på tre procent, vilket har visat sig inte räcka till, därför har vi budgeterat med en ökning på sex procent för 2012, vilket är lite mer än inflationen. Skall vi kunna underhålla både våra hus och vår mark så måste det finnas pengar att betala med. Avgiften kommer alltså att öka med 6 % från årsskiftet, vilket motsvarar ungefär 250 kr per månad i en 3:a.



Snöröjning

Snart kommer vintern att göra sitt intåg och inför detta har markgruppen jobbat mycket med att sammanställa en plan för att snöröjningen ska fungera så bra som möjligt.

Väduren har en ny entreprenör som kommer att ta hand om snöröjningen, Hanvedens Entreprenader, och tillsammans har vi tagit fram en karta över hur området ska plogas. På stämman den 8 juni 2011 beslutades att kostnaderna för snöröjningen behövdes sänkas avsevärt. Därför har styrelsen valt att så mycket snöröjning som möjligt ska ske med maskin. Detta betyder att vissa områden kommer att prioriteras och att andra områden tas i mån av tid. Prioriterade gator kommer att vara räddningsvägar och stora vägar för att komma fram till garage, parkeringsplatser och till busshållplatser. Markgruppen har även haft ett möte med Haninge kommun där vi poängterade att deras gator är våra brandgator. På mötet erbjöds kommunen att föreningen, mot ersättning skulle ploga deras mark. Detta sade dock kommunen nej till.

Inför vintern kommer Hanvedens entreprenader att tilldelas två kontaktpersoner i styrelsen som kommer att ha tillstånd att komma med ändringar eller extra beställningar vad gäller snöröjningen. Exempel på sådan beställning kan vara extra röjning vid extrema snöfall. För att Hanvedens ska hinna med de prioriterade vägarna kommer de att starta plogningen kl 05.00 på vardagar.



Bild från förra årets snörika vinter

Kartor över hur olika områden kommer att snöröjas kommer att finnas på förvaltningskontoret och på hemsidan.

Miljögårdarna

Som markgruppen tidigare har informerat så kommer miljögårdarna att tas bort. Istället kommer Förpacknings- och Tidningsinsamlingen (FTI) att sätta upp kärl för sopsortering på 4 platser i området. De första kärlen kommer att sättas upp på Stenbockens gata och kommer enligt FTI att vara på plats innan året är slut. Dessa kärl kommer vara öppna för allmänheten men kommer att spara föreningen mycket pengar. Det kommer, precis som nu, inte vara tillåtet att lämna andra varor än de som står angivna på kärlen. Övriga varor ska lämnas till SRVs återvinningscentral i Jordbro.

Väduren har tidigare betalat stora summor för att frakta bort möbler och vitvaror som har stått runt miljögårdarna. Vi hoppas nu på att få lägga dessa pengar på roligare saker. Passerkort till återvinningscentralen går att beställa kostnadsfritt på www.srvatervinning.se eller genom att hämta en folder på förvaltningskontoret.

Marken

Markgruppen har kontaktat en arborist som kommer att se över hur träden i området mår. I samråd med denna kommer styrelsen sedan att besluta vilka träd som måste fällas och vilka vi kan rädda. En del träd i området börjar bli gamla och det har redan hänt att träd fallit vilket förstås är en olycksrisk.

Ett flertal entreprenörer har varit ute i området och tittat på de asfaltskador som finns. Då asfalten på vissa ställen har spruckit på grund av trädrötter väntar vi med att ta ett beslut om hur asfalteringen ska ske tills arboristen har varit hos oss. Eftersom området är stort kanske vi också måste ta arbetet i etapper.

Lekplatser för både barn och vuxna

Under sommaren säkerhetsbesiktigades alla våra lekplatser. De gungställningar vi har idag höll tyvärr inte säkerhetskraven och därför har vi varit utan gungor på flera ställen denna sommar. Till våren kommer nya gungställningar att sättas upp på de flesta befintliga gungplatserna.

Markgruppen planerar också att ta fram förslag på att göra fler platser för vuxna att umgås på. Vi vill också



att området ska se lite grönare och lummigare ut. Vindskydd skulle behövas på flera ställen.

Vem kastar cigarettfimpar och annat skräp på våra lekplatser? Skärpning!

Tips från förvaltningskontoret

Samtliga parkeringsplatser (utom husvagnsparkeringen) har avtal för personbilar. Dessa är inte till för "lastbilar". Det försvårar för övriga att komma in och ut om för stora bilar parkeras där. Står det större störande bilar på vanliga platser kommer parkeringsbolaget att sätta kontrollavgifter på dessa oavsett om du hyr platsen eller inte. Har du en större bil, ta kontakt med förvaltningskontoret, det finns platser att hyra på husvagnsparkeringen på Stenbockens gata.

Precis efter att förvaltningskontoret har öppnat för dagen så brukar det kunna bli kö på våra telefoner. I stället för att sitta i telefonkö till förvaltningskontoret eller servicecenter går det också bra att skicka ett mejl till brandbergen@adex.se gällande förvaltningsfrågor eller till servicecenter@adex.se gällande felanmälan. Tänk på att ange ditt lägenhetsnummer, adress och telefonnummer som du kan nås på dagtid. Du når även styrelsen via mail på styrelsen@vaduren.se

Det kommer klagomål om att en del boende tvättar hemma mycket sent på kvällarna och stör grannarna. Tänk på att det är lyhört, särskilt när huset tystnar på kvällen.

Ta en titt i cykel- och barnvagnsrum. Är det dina gamla avlagda saker som tar upp plats så ta bort dem så det blir mer plats åt saker som används. Vill du placera cykel i barnvagnsrum måste grannarna komma överens om det.

Den som använder tvättstugan skall städa efter sig. Börjar utrustningen bli dålig så tala om det för oss på förvaltningskontoret så blir den utbytt. Självklart ska städutrustning som t ex hink vara kvar och inte tas med hem.

Är din parabol rätt monterad?

I föreningen finns många felmonterade paraboler. Det vill säga paraboler som har monterats på ett sådant sätt att de helt eller med någon del sticker utanför balkongräcket. När parabolen har monterats på detta sätt riskerar den att ramla ned i huvudet på någon förbipasserande. Vi uppmanar samtliga att se över hur just er parabol har monterats. I våras gjordes en inventering av samtliga paraboler på Vädurens gata. Många

var de som fick en anmodan om att rätta sig och flytta på sin parabol. Nu kommer en ny inventering att göras av hela föreningen så passa på nu att kontrollera om er parabol har monterats rätt så slipper ni påpekanden från förvaltningen.

Detta gäller vid uppsättning av parabol:

- Ingen del av parabolen får sticka utanför balkongens yttre gränser. Detta gäller även er med balkonginglasning.
- Parabolen får inte vara fäst i balkongräcket.
- Styrelsen rekommenderar att parabolen fästs på en expanderstång som spänns mellan balkongens tak och golv.
- Skulle uppfästning av parabol (eller annat) kräva åverkan på fasad eller fönsterkarm krävs tillstånd från styrelsen. Ansökan görs till förvaltningskontoret.

Vädurens hemsida uppdateras

I början av december kommer en uppdaterad version av föreningens hemsida att publiceras på samma adress som tidigare, vaduren.se. Målsättningen är att hemsidan ska innehålla mer information och också uppdateras oftare med information från styrelse och förvaltning.

Energibesparingsprojektet

Sommaren 2010 startade arbetet med föreningens energibesparingsprogram. Ett stort projekt med många delprojekt för att minska föreningens driftkostnader och spara energi.

Flera av delprojekten är nu avslutade och vi börjar redan se effekter på föreningens värmeförbrukning. Ventilationsprojektet har avklarat sin första delfas med installation av de nya aggregaten på taken, och redan kan vi se att föreningen antligen kommer att få en godkänt OVK även för höghusen.

Ombyggnad av samtliga fjärrvärmeundercentraler

Nya värmeväxlare har installerats i samtliga fjärrvärmeundercentraler med nytt styr- och reglersystem. Fjärrvärmecentralerna ligger i bottenplanen på husen och varje central betjänar mellan 100 till 300 lägenheter.



Driftoptimering

För att optimera driften är det viktigt att man har en kontinuerlig uppföljning av temperaturer och verkningsgrad. I samband med installationen av nya växlare och pumpar har man också mekaniskt "nollställt" systemet, vilket innebär att man renat vattnet från beläggningar som annars kan fastna i rören och försämra verkningsgraden. Man har också sett till att ta bort allt luft från vattnet som går runt i systemet. En avluftare har installerats som regelbundet avluftar vattnet för att systemet ska ha högsta möjliga verkningsgrad.

Styr- och regler via fastighetsnätet

Föreningen har satsat på en modern teknik med en dataundercentral (DUC), vilket innebär att styr- och reglerystemet kommunicerar via fastighetsnätet och kan styras på distans via en drift dator.

Låghusens grunder

Ett annat delprojekt för energibesparing var att installera avfuktare i låghusens kryppgrunder och kallventilera utrymmena. Samtidigt slutade man att tillföra uppvärmd luft till grunderna.

Nya ventilationsaggregat till höghusen

Nu är samtliga nya ventilationsaggregat med integrerad värmeåtervinning installerade. Vid provtryckning och injustering står det klart att föreningen nu klarar de luftflöden som krävs för att klara den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK. Det som återstår i entreprenaden är att installera kolfilterfläktar i de nedre våningarnas kök, samt att injustera och installera styr- och reglerystemet.

Att tänka på i din lägenhet

Tänk på att inte i onödan skruva på ventilations-donen. Det är inte tillåtet att proppa igen eller att ta bort ventilationsdon i lägenheten, eftersom det kan påverka ventilationen i hela fastigheten.

Ska du renovera i din lägenhet är det viktigt att du först sätter för frånluftsventilerna i kök och bad innan du utför slipning och andra dammande jobb. Byggdamm sugas annars in i ventilationssystemet och fastnar. Det har hänt att brandlarmet har utlösts. Ett bra tips är att sätta för plast eller ett lakan för dörren i det rum som renoveras så hindrar man mycket damm från att sprida sig till resten av lägenheten.

Varför var ett byte av ventilationsaggregaten nödvändigt?

När OVK gjordes var det mer än 50% av lägenheterna i höghusen som inte hade tillräckliga luftflöden.

Brf Vädurens höghus är prefabbyggda hus från tidigt 70-tal, varje lägenhet har en eget ventilationskanal som går upp till ventilationsaggregatet på taket. Problemet är att kanalen är mycket smalare än vad som är lämpligt med tanke på mängden luft som behöver passera genom dem. För att få ut rätt luftmängder behöver man ett högt lufttryck i kanalerna. För att klara att få ut det trycket behöver man en kraftigare motor i fläkten än vad man har hitintills haft.

De nuvarande aggregaten har suttit där sedan husen byggdes. Fläktmotorerna byttes ut 1996 och ett värmeåtervinningssystem installerades på 80-talet. Värmeåtervinningssystemet är ineffektivt med dagens mått mätt, och det tar också en hel del effekt från fläkten vilket leder till sämre lufttryck ut till lägenheterna. Motorerna i fläkten är uttjänta och när man nu renoverar väljer man att byta ut alla delar. Värmeåtervinning finns nu integrerat i det nya ventilationsaggregatet. De nya ventilationsfläktarna är både effektivare och billigare att driva.

Doftspridning mellan lägenheter

När den fullskaliga provinstallationen av ventilationen gjordes förra vintern uppstod det inga problem med doftspridning mellan lägenheter. Däremot fast det andra stora problem med snö, driftstopp m.m. Detta medförde att vi bytte leverantör samt var tydliga med att dessa problem skulle elimineras så långt som möjligt. Den större insugsarean på det valda aggregatet kan medföra att det blir kortslutning vid vissa vindförhållanden. För att åtgärda detta kommer en jethuv på frånluft att provmonteras. När man byter så pass många aggregat samtidigt och det uppstår problem behöver orsakerna inte vara de samma därför krävs det att man får skynda långsamt för att inte genomföra lösningar som är onödiga, eller som inte löser problemet.

Det kan fortfarande finnas problem med otätheter i schakt mellan vissa lägenheter. Ombyggnaden av ventilationen kan göra att man lättare uppmärksammar de här problemen. Upplever ni att ni får in matos el dyl. från grannen, gör en felanmälan till ServiceCenter.