



Nr 13, februari 2012

Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Robert Berglund

Vintern har kommit och med den snön, som tur är inte i lika stora mängder som tidigare vintrar. Däremot ställer kylan till med vissa problem här och där. Portarna går t.ex. inte igen lika lätt som under varmare årstid. Ta för vana att alltid kontrollera porten när du går ut och in, ge den en liten "knuff" så går den i lås och vi slipper släppa ut värmen från trapphus eller få ovälkommet besök. En del har också upplevt svårighet att få upp tillräcklig temperatur i sina lägenheter. Vi hoppas att kunna komma tillrätta med dessa problem, arbete med att tätta de fasader där vi känner till att det finns läckor kommer att fortsätta så snart vädret och temperaturen tillåter.

En information om fritidsverksamhet på brf Väduren har kommit upp i portarna och också på hemsidan. Är du intresserad av att delta eller leda någon form av fritidsgrupp så gå gärna in på vår hemsida vaduren.se och anmäl ditt intresse på formuläret som finns under bo/gemensamt/fritidsverksamhet.

Har du inte tidigare varit inne på hemsidan, så ta gärna för vara att gå in där regelbundet för att ta del av informationen som kontinuerligt uppdateras. All information som gäller dig som bor på Brf Väduren finns under rubriken "BO".

/Styrelsen i Brf Väduren

Stadgar

Föreningens stadgar finns att hämta på förvaltningskontoret och på hemsidan. Läs stadgarna! Det verkar som att många nyinflyttade inte känner till vad det innebär att bo i en bostadsrätt utan tror att reglerna är likadana som i en hyresrätt. Det är inte så enkelt att förstå texten men om det är några stycken som vill ha hjälp med att förstå innehållet så kanske det skulle kunna gå att ordna en liten grupp, en enkel studiecirkel, för att lära sig mer. Det gäller förstås också den som har bott här några år. Anmäl intresse till Fritidsgruppen!

Motionstid

Tiden för motioner går ut 29 februari vilket innebär att det är kort om tid om du tänkt motionera till årets stämma. Eftersom sista datum finns i stadgarna så förutsätter vi att den som tänkt motionera gör detta i god tid.

Du vet väl att enkla frågor eller förslag går bra att skicka till styrelsen under hela året?

Tvättstugorna

Fler tvättstugor och nya torkskåp

Föreningen har i nuläget 7 grovtvättstugor, vilket är mycket för 901 lägenheter. Däremot är de vanliga tvättstugorna något för få istället, vilket gör att många tvättar vanlig tvätt i grovtvättmaskinerna, med onödig vattenåtgång som följd. Därför kommer vi i samband med att grovtvättmaskinerna behöver bytas ut ändra på detta så att fyra grovtvättstugor blir vanliga tvättstugor istället. Totalt har då föreningen 19 tvätttrum och 3 grovtvätttrum.

De tre nya grovtvättmaskinerna kommer att placeras på Oxens gata 248, Oxens gata 257 samt Stenbockens gata 110. Dessa tvättmaskiner är avsedda för grövre tvättar som mattor och andra större textilier. Om du vill tvätta lakan eller andra sängkläder så kontrollera att maskinen är ren och inte har kvar grus eller djurhår. På övriga platser kommer de befintliga grovmaskinerna att tas bort och ersättas av liknande tvättmaskiner som i de ordinarie tvättstugorna. Samtliga tvättstugor kommer också att få nya torkskåp.

Det har kommit klagomål på att en del personer inte städar efter sig i tvättstugan. Visa hänsyn mot dina grannar och städa efter dig! Stäng gärna dörren när du lämnar tvättstugan. Visserligen kan inte den som kommer efter börja tidigare om det är ledigt men då kan heller inte någon gå in och sno nästa tvättid!

Ny fritidslokal och nya förråd

Källarvåningen på Vattumannens gata 134 kommer under våren att byggas om. Källaren som tidigare har stått outnyttjad och uppvärmd kommer nu att rymma en ny lokal för caféet som man också kan boka för egna



fester och kalas, ytterligare lokaler för fritidsverksamhet samt ett antal förråd för uthyrning.

Vattenskador

Det har varit en hel del vattenskador på senare tid och väldigt många av dessa är onödiga. Är badrummet aldrig renoverat så finns det stor risk att tätskiktet läcker. Kontrollera bakom badkar och i duschhörn att väggen är hel och att det inte finns mögel. Titta under diskbänken och kontrollera att det inte läcker från kranen. Vickar kranen så är risken stor för skada. Skruvar du i lister eller borrar i väggar så se upp! Även om det finns ett hål sedan tidigare så kan du punktera ledningar om den nya skruven är längre. Det går i många fall bra att limma fast lister och socklar. Då slipper du en risk. Du betalar själv all inredning och finner styrelsen att du varit slarvig kan du få betala föreningens kostnader också. Du vill väl inte betala för en slarvig granne? Nej, tänkte väl det!

Torktider efter skador som pågått länge tid kan ta väldigt lång tid att torka ut, 3-4 mån är inte ovanligt. Står avfuktaren i lägenheten kan bullret vara störande. Skulle du behöva en evakueringslägenhet så bekostas sådant av din hemförsäkring. I samband med vattenskador uppmanas alla boende att anmäla till sitt försäkringsbolag och då är det många som inte vill för att man inte vill få höjd premie. En hemförsäkring fungerar inte som en bilförsäkring så premien höjs normalt inte.

Mer om hemförsäkring

Alla måste för sin egen ekonomi ha en hemförsäkring. Du bör ha ett tillägg för bostadsrätten också. Skulle det värsta inträffa, en brand, så är det föreningens ansvar att återställa hela lägenheten men du har möbler och kläder dvs lösöre och precis som ifråga om vattenskadan så betalar din försäkring evakueringsbostad. För allt detta får du inte ett öre från föreningen och har du ingen försäkring har du bokstavligen ingenting kvar.

Tänk på när det gäller alla slags försäkringsersättningar att du får ett åldersavdrag. Har du inte reparerat på 20 år så återstår inte mycket som du får ersättning för.

Nöddrop från förvaltningskontoret

Margita på förvaltningskontoret vädjar om att vi kan få mindre köer, både på kontoret och telefonen under öppettiderna om alla tänker på att enbart vända sig till kontoret med förvaltningsärenden.

Det innebär att Du **inte** ska ringa eller komma in på kontoret när Du har:

- något fel i bostaden som gäller värme/kyla, skador, ventilation, droppande kranar, stopp i avlopp med mera
- upptäckt något fel i trapphuset som gäller belysning, portar med mera
- märkt något som är fel utomhus som t ex trasig belysning, överfulla papperskorgar med mera

Ring till Servicecenter/felanmälan **08-556 717 34** eller varför inte skicka ett mejl till adressen servicecenter@adex.se

Har Du däremot frågor om t ex parkeringsplatser, överlåtelser, andrahandsuthyrningar, pantsättningar, nyckelbrickor med mera är du välkommen att komma in på kontoret, ringa på **08-556 717 36** eller mejla på adressen: brandbergen@adex.se

Är det upptaget eller får Du sitta i telefonkö så prova att ringa igen. När det är mycket folk inne på kontoret kan Margitha inte ta emot några telefonsamtal. Före kl 16:00 kopplas du då till Servicecenter. Om du har tillgång till internet så är det bäst att skicka ett mejl och uppge namn och telefonnummer, lägenhetsnummer samt ärende så tar vi hand om dig. Du behöver inte sitta i telefonkö.

Håll överenskomna tider

När fastighetsskötare eller annan entreprenör har bestämt tid för åtgärd i er lägenhet är det viktigt att den tiden hålls. Att man är hemma på den tid man har sagt, alternativt lämnar in nycklar. Får föreningen stå för kostnad för dessa "bomkörningar" så kommer den att vidarefaktureras till lägenhetsinnehavaren.

Informationstavlor i trapphusen

Det har förekommit att information från föreningen på anslagstavlor i trapphusen har tagits ned, t.ex. ordningsregler. Ordningsreglerna gäller oavsett om de finns anslagna i trapphus eller ej. Det är viktigt att informationen som anslås i trapphusen får sitta kvar. Alla har inte tillgång till dator och internet och möjlighet att läsa information på hemsidan.

Öppet hus

Den 17 januari hade föreningen enligt tradition öppet hus, vilket innebär att styrelsen bjuder in medlemmarna för att prata om verksamheten i föreningen,



aktuella projekt och föreningens ekonomi. Alla får möjlighet att träffa styrelsen och få svar på sina frågor och komma med synpunkter.

I år beslutade föreningen att ha det öppna huset extra tidigt på året för att om möjligt kunna besvara de frågor som finns om pågående ventilationsombyggnad i höghusen och energibesparingsprojektet. Kvällen blev välbesökt, ca 70 personer kom totalt.

Styrelsen hade delat upp sig på tre stationer: Ekonomi, Mark och Teknik-Fastighet-Lokalvård-Fritid. På dessa stationer fick man möjlighet att ställa frågor och få information om föreningens verksamheter.

Eftersom det bara var en liten del av föreningens medlemmar som hade möjlighet att komma på Öppet Hus redovisar vi här de ämnen som diskuterades.

Ventilationsprojektet

Många hade frågor om ventilationsprojektet och hur det påverkar deras lägenheter. Vi redovisar här de svar som gavs av representanten från entreprenören, KVS, och från förvaltningen, AdEx.

Oljud från ventilationen

Höghusen får nu en större luftomsättning för att klara de värden som boverkets regler anger. Detta innebär att det blir mer luft som strömmar genom ventilationskanalerna, vilket kan höras mer än vad det gjort tidigare. Upplever man ett störande ljud ska man göra en felanmälan till ServiceCenter. I de allra flesta fall kan det åtgärdas med ett ljuddämpande filter som man sätter på friskluftsintaget bakom radiatorn så att luften sprids i rummet på ett mjukare sätt. Problemet kommer också att minska när ventilationen är injusterad till rätta luftflöden i varje lägenhet.

Anmäl till ServiceCenter om ni har problem med oljud från ventilationen så försöker förvaltningen åtgärda det omgående.

Luktspridning mellan lägenheter

När det gäller problem med luktspridning mellan lägenheter så ska det också anmälas till ServiceCenter. Här görs dock inga åtgärder förrän ventilationen är injusterad och färdig. Därefter tar förvaltningen kontakt med de som har problem för att utreda orsaken. Det kan finnas flera olika skäl till att lukt sprider sig mellan lägenheter, t.ex. kan man behöva täta mer runt dörren mot trapphuset, det finns också systematiska fel i huset med otäta kabelgenomföringar.

När det gäller luktspridning från ventilationen kommer problemen att minska när KVS installerat sin lösning med jet-huven på taket och när injusteringen är klar. Injustering börjar vecka 8, man hinner med 2 trapphus per vecka.

Kalla lägenheter

En del av besökarna på Öppet Hus hade klagomål på temperaturen i lägenheten. Det gällde både höghus och låghus. I vissa gavellägenheter finns det kända fel med otätheter i fasaden som måste åtgärdas när temperaturen tillåter. Men varje kall lägenhet måste utredas för orsaken, vissa åtgärder tar längre tid än andra. Är det en radiator som är trasig går det relativt fort att åtgärda, gäller det otätheter i byggnationen kan det ta längre tid att få en lösning.

När det gäller höghusen har ventiler som reglerar uppvärmning av tilluften tidigare varit trasig, vilket har inneburit att luften har hållit ca 24 grader. Det blir nu en hälsosammare och energivettigare lösning med större luftomsättning och där tilluften håller 20 grader. Det kan ta en stund att vänja sig vid att temperaturen nu är lägre.

Generellt när det gäller inomhustemperatur är målet att alla lägenheter ska hålla 21 grader + - 1 grad. Dvs. har din lägenhet 20 grader så är det normal inomhustemperatur. Detta är enligt socialstyrelsens regler för inomhustemperatur där rekommendationen är 20 - 23 grader.

Kolfilterfläktar i höghuset våning 0 - 3.

En del ställde frågor om varför de första 4 våningarna i höghusen får kolfilterfläktar installerade. Det beror på att det krävs för att klara en godkänd OVK. Genom att öka osuppfångningen med en kolfilterfläkt klarar man sig med en något mindre luftomsättning i kök än vad som annars krävs. Befintliga ventilationskanaler är för små i dimensionen för att klara att få ut rätt luftflöden till de nedre våningsplanen. I de övre våningsplanen får man ut rätt mängd luft till köket.

Tillträde för kolfilterfläktar och injustering

De förseningar som blivit i tidplanen för montering av kolfilterfläktar beror på att förvaltningen inte fått besked om tillträde från en majoritet av de aviserade lägenheterna. Det är nödvändigt för att arbetet ska kunna utföras att alla meddelar till förvaltningskontoret eller ServiceCenter hur man lämnar tillträde på aviserad tid.



Nya lekplatser

Markgruppen berättade på sin station om att upphandlingen är klar och arbetet med lekplatser kommer att starta så snart vädret blir tjänligt. Det kommer att bli 4 nya lekplatser med godkända gungställningar. Alla ska vara klara till den sista maj. En karta över var lekplatserna kommer att ligga kommer att finnas på förvaltningskontoret och på hemsidan under våren.



I sommar kan barnen gunga på Väduren igen!

Rabatter och asfalt

Styrelsen informerade om planerna på att asfaltera om på olika platser i föreningen där det finns gropar och hål i asfalten som kan utgöra risk för fallskador. Till våren kommer det också att planteras penséer i urnorna, och vissa rabatter kommer att få nyplanteringar. Styrelsens markgrupp har också undersökt möjligheten till att utöka antalet umgängesområden med sittgrupper eller bänkar på gårdarna.

Träd

Markgruppen har kontaktat en arborist som har sett över områdets träd. Det har under hösten fällts en del träd som var dåliga, en del som sprängt skador i asfalten och en del som stod för nära fasaden. Det är inte omöjligt att det kan bli fler. Många träd är stora och behöver beskäras vilket inte var möjligt på hösten. Arboristen kommer därför återkomma till sommaren och göra dessa beskärningar.

Snöröjning

När föreningen upphandlade snöröjning hade man tidigare års stora kostnader och stora snömängder i åtanke. Därför valde man att prioritera snöröjningen så att enbart en ingång till varje hus skulle snöröjas,

alla andra sidor och en del trappor undantogs för att hålla ned kostnaderna.

Med de blygsamma mängder snö som kom den här säsongen har snöröjningen istället handlat mer om halkbekämpning och då har föreningen valt att halkbekämpa och röja på båda sidor om husen – eftersom det är svårt att se att det inte är snöröjt och sandat när det enbart är halt och inte en massa snö som ligger.

Däremot prioriteras fortfarande "huvudingångarna" så att de röjs och halkbekämpas först och därefter görs "baksidan" och vissa ytterligare trappor som en prio 2. En uppdaterad snöröjningskarta finns på förvaltningskontoret och på hemsidan.

Kostnaderna för snöröjning har i år varit väsentligt lägre än föregående två år.

Snöröjning på parkeringsplatser

På prov har vi aviserat utrymning av parkeringsplatserna på Oxens gata och Vädurens gata för att kunna snöröja parkeringsplatserna i sin helhet och bli av med all gammal snömodd som bildas och byggs på. Det blev väldigt fint eftersom så många läst anslaget och flyttat bort sina bilar. Tack för det!

Vi kommer att göra samma sak på resterande parkeringsplatser, avisering kommer i brevlådan till de som hyr parkeringsplats.

Ekonomi

Styrelsen visade diagram på föreningens kostnader, intäkter och elkostnader. Här kan ni se en bild över hur föreningens kostnader fördelar sig på olika områden enligt budget för 2012.

