



Nr 14, maj 2012

Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Robert Berglund

Har du sett att påskliljorna blommar? De stackars penséerna hoppas vi också ska repa sig efter snön och kylan. Rabatterna har fått ny jord och gungorna lovades för leverans i vecka 18. Våren är på väg trots bakslagen!

Det är mycket på gång i föreningens projekt som är positivt men tyvärr har vi en del bekymmer där det inte fungerar så bra. Där ser vi fram mot en bättring i beteenden och hantering och det gäller tyvärr också bland våra boende. Var kommer alla fimpar ifrån?

Glad vår! önskar

Styrelsen



Källarrensningen

Trapphusen och andra utrymmen har rensats på otillåtna föremål och vi hoppas att de inte kommer tillbaka!

Paraboler

En översyn över paraboler pågår och de som har otillåtna paraboler har fått brev om att ta ner dem. Paraboler fästa på balkongräcket är en fara om de faller ner. Dessutom tål inte själva räcket någon stor belastning eftersom det inte är beräknat för en parabol som är ett vindfång. Vill det sig illa kan påfrestningen bli så stor att både parabol och räcke vrids ner.

Tvättstugorna

Ändringarna i våra grovtvättstugor pågår för fullt. Samtliga grovtvättmaskiner och torkskåp byts ut.

Apropå tvättstugor så har någon haft problem vid bokning. Hör av dig till förvaltningskontoret om det inte fungerar så att vi kan se om något är fel.

Torktummlaren i tvättstugan på Oxens gata 248 brann ihop sedan någon torkat en plastmatta i den på full värme. En onödig kostnad. Mattan kan återfås mot beskrivning!

Ventilation

Injusteringen av ventilationen i höghusen avslutas nu i början av maj. Äntligen får man ut rätt luftmängder som krävs för en godkänd OVK.

Eftersom ventilation är en sak som påverkar alla i ett hus är det absolut nödvändigt att ingen gör förändringar i sin lägenhet som påverkar hela systemet. Ska du bygga om, kontakta förvaltningen för tips och goda råd.

Intresserad av att odla?

Det finns små odlingslotter på Vädurens gård, nära 205, och det finns flera lediga. Hör av dig till förvaltningskontoret.

Sophantering

Var kastar man en kyl/frys? Svar: Återvinningsstationen i Jordbro. Säg inte att du inte har bil för hur fick du hem den nya? Behöver du kort till stationen så finns det att beställa via SRVs hemsida, eller på förvaltningskontoret.

Otåta soppsåsar ger fula fläckar på väggen under inkastluckorna och sedan rinner det efter väggarna neråt i röret med dålig lukt som följd. Så knyt ihop påsen ordentligt och överfyll den inte. Styrelsen kommer att beställa en extra städning men det känns som en onödig kostnad.



Kommande större projekt

Lördagen 21 april hade styrelsen ett extra möte och ägnade dagen från tidig morgon till eftermiddagen åt att diskutera stora och komplicerade projekt. Här kommer en del information från mötet.

Behövs stambyte?

En grundlig undersökning av föreningens avloppsstammar och tappvattenledningar visar att vi kan skjuta på större åtgärder till om cirka 10-15 år. Det visar sig att husen byggdes ovanligt genomtänkt rent tekniskt i det här fallet så att ledningar är dragna på ett sätt att det inte samlas en mängd gegga i rör med svackor eller långa dragningar utan fallet håller rören ovanligt rena. Det finns några ställen på ledningar i källarna som behöver tillsyn men det är inte så komplicerat eller kostsamt att åtgärda.

Detta innebär att du lugnt kan renovera ditt badrum så att det inte uppstår skador på grund av att tätskiktet är dåligt. Titta också under diskbänken där vi haft ett par skador intill vattenlåset eller för att anslutningarna mot kranen inte är stabila. Droppar det lite sakta ner i sanden under golvet kan det dröja länge innan skadan upptäcks. **Detta är ditt ansvar som boende både att undersöka och att åtgärda.**

Entréer och trappor intill dem.

Det finns ca 190 portar i föreningen och man inser lätt att byta alla dessa är en stor kostnad. Dessutom finns det plattläggning intill en del entréer som är trasig och i vissa fall lutar mot huset istället ifrån. Styrelsen har diskuterat tre olika åtgärder och beslutat följande.

Några portar kommer att stängas helt dvs porten tas bort och ersätts med ett fast fönster. Både inne och ute snyggas till, olika på varje ställe beroende på hur förhållandet är på platsen. Brandförsvaret måste också göra en bedömning av utrymningsvägar. Är porten så dålig att den behöver bytas så river man bort plattläggningen och gjuter in till porten så att det är lätt att hålla rent och vatten rinner ut. En del portar i hyfsat skick lagas och plattläggningen lagas om de bedöms kunna hålla några år till innan utbyte behövs. Med de här åtgärderna räknar vi med att kostnaderna fördelas på flera år men också att vi kan spara pengar på reparation av trappor

som inte används, mindre värmeläckage och enklare snöröjning.

Styr- och reglerteknik

Föreningens teknik för att styra värmen är gammal och det finns inte längre reservdelar att köpa när något går sönder. Modern teknik kan styra och fördela värmen bättre vilket borde innebära bättre värmekomfort i lägenheterna till en lägre kostnad. Det system som diskuteras innebär kontroll och styrning via modern dator-teknik utan kostsamma ledningsdragningar och innebär dessutom att det kan bli en mät punkt i varje lägenhet. Mer information om projektet i kommande nummer av Väduren-info!

Ventilation i låghusen

Nu är det dags att se över ventilationen i låghusen också och här finns det många problem. Befintliga fläktmotorer går sönder alldeles för ofta, det finns kondensproblem, otäta kanaler, svårt att komma åt fläktarna, märklig lösning på takavvattning mm.

Styrelsen beslutade att ventilationsanläggning och allt som har med taket att göra ska ses över och att ett förslag till åtgärder ska tas fram. Sedan ska förslaget testas på ett hus innan fler byggs om.

Ventilation och regnvatten har ju inte ett dugg med varandra att göra men ska det göras arbeten på taket känns det bättre att ta allt på en gång så att inte nygjorda åtgärder måste göras om. Det här är ett projekt som kommer att ta tid och kosta en hel del så här blir det garanterat mycket mer information framöver!

Lägenhetsförråd

Så gott som alla lägenheter ska ha ett lägenhetsförråd på vinden, i källaren eller rentav i trapphuset. Vet du var du har ditt förråd och sitter det rätt nummerskylt på dörren? Lägenhet och förråd ska ha samma nummer. Behöver du hjälp med ny nummerskylt så kontakta förvaltningskontoret.

Det har förekommit att boende har stulit förråd som under någon period har stått tomma och olåsta. Har du eller misstänker att du har ett sådant förråd, så rätta till detta. Vid försäljning ska du se till att köparen får veta var lägenhetsförrådet finns. Det är inte förvaltningskontoret som ska behöva ta emot en arg köpare för att säljaren inte sköter sig.



Garage och parkeringsplatser

Priser och regler för garage och parkeringsplatser kommer att ses över under sommaren och nyheterna beräknar man att tillämpa från 1 oktober 2012. Mer information om detta längre fram.

Det är inte tillåtet att hyra ut sin plats i andra hand!

Parkeringsplatsen vid P7 kommer att göras i ordning för att användas av husvagnar och större bilar. Asfalten målas med platser och nummer. Husvagnarna är tänkta att placeras på den sidan som vetter mot Klockarleden och övriga fordon på andra sidan. Allt för att underlätta för snöröjningen vintertid.

Hissarna

Samtliga hissar har underhållsbesiktigats och har konstaterats vara välskötta. Planerade utbyten beräknar man att påbörja 2017 om inget oförutsett inträffar. Utbyte görs sedan med några hissar om året 2017 till 2020.

Mattorna på hissgolven är dåliga och kommer att bytas under sommaren-hösten i år.

Alla kan bidra till att det blir färre stopp på hissarna genom att peta bort stenar som fastnar i spåren eller stänga dörren efter den som lämnat den öppen. Har dörrens stått öppen en längre stund t ex vid flyttning så vill hissen ofta "tänka lite" innan den startar igen.

Höghustaken

Det har inträffat ett par vattenskador på grund av att infästningen mellan brunnen på taken och stupröret som går inne i huset har släppt. Samtliga brunnar kommer att ses över snarast.

Fönster

Olika slag av fönsterrenovering har ingått i skilda projekt under åren men resultatet har varit klen. Styrelsen kommer att gå ut med en enkät så snart som möjligt och vi ber alla att svara så bra och tydligt man kan.

Det kommer att finnas exempel så att man lättare kan bedöma sina egna fönster. Det här är ett stort projekt för det finns några tusen fönster totalt och de ser inte lika ut varken till konstruktion eller renoveringsbehov så det lär bli fler informationstillfällen!

Asfalt

Anbudsförfrågan pågår för att asfaltera och laga drygt 2000 m² asfalterad yta som är skadad av ålder eller rötter. Samtidigt kommer 170 m² plattytter eller asfalt att läggas om med gräs.

Ordning och reda

Det verkar som att inte alla läser vår information, vilket styrelsen förstår förutsätter. Ibland har man inte sparat informationen för kommande behov men då finns den att läsa på föreningens hemsida! Den nya fina hemsidan innehåller mycket information om lite av varje, så titta på den om du inte redan gjort det. Har du inte dator så har du säkert någon vänlig person som kan hjälpa dig.

Här kommer en repris på en del av en tidigare notis i ett Väduren-info:

Vi kan få mindre köer både på kontoret och i 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 skicka ett mejl till adressen servicecenter@adex.se

Har Du däremot frågor om t ex parkeringsplatser, överlåtelse, 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

Vattenskador

Tyvärr har det varit en hel del vattenskador på senare tid och i de flesta fall har de berott på att boende inte har hanterat ombyggnader eller skador på rätt sätt. I dessa fall kräver föreningen den boende på föreningens kostnader och driver ärendet vidare.



Ett par exempel:

Om en boende byter kran utan att stänga av vattnet eller om en boende trots konstaterad skada på tätskikt och tillsägelse att man inte får duscha mot väggen förrän skadan är åtgärdad, fortsätter att duscha och förvärrar skadan, så kräver föreningen full kostnads-täckning. Kontrollera därför snarast en misstänkt skada.

Ekonomi

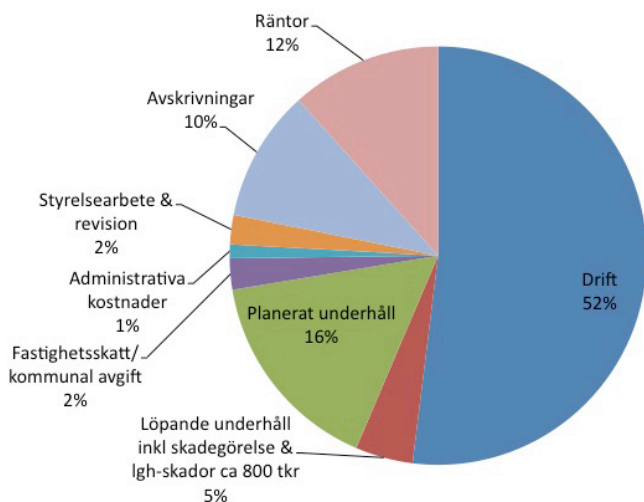
Årets resultat

År 2011 har själva driften gett ett positivt nettoresultat på 1,2 miljoner kronor. Förutom rena driftkostnader har föreningen utfört planerat underhåll för 8,6 miljoner kronor. Därför ser resultatet i slutet av resultaträkningen negativt ut då det utförda planerade underhållet inte får tas i anspråk ur föreningens yttre fond förrän under nästföljande år.

Att trenden har vänt i år beror till stor del på den mildare och snöfattigare vintern och att årsavgifter och hyror har höjts. Styrelsen har också hållit i föreningens pengar hårt, vilket framgår syns tydligt genom att de flesta kostnadsposterna har sjunkit från tidigare år. Driftkostnaderna har sammanlagt sjunkit med 3 miljoner kronor från tidigare år trots höjda priser på både vatten, el och värme.

Flera poster som vi själva, alla medlemmar kan påverka fortsätter att ligga högt. Skadegörelse, rensning av gemensamma utrymmen, vattenskador och bränder fortsätter att suga pengar ur kassan.

Fördelning av kostnader 2011

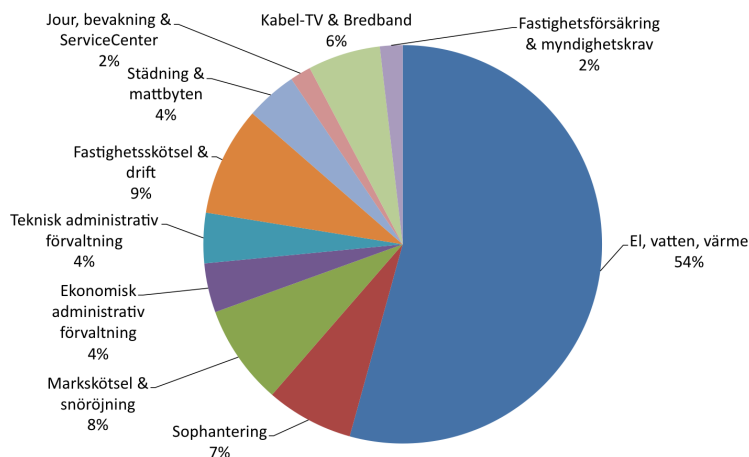


Alla poster går dock inte att påverka. Förutom priserna på el, vatten och värme har föreningen fasta kostnader för bundna taxor och skatter så det är betryggande att årsavgifterna får följa med tiden och öka gradvis i takt med övriga kostnadsökningar.

Årets stämma

Till slut – kom ihåg årets stämma som blir den 23 maj i Brandbergsskolan. Årsredovisning med kallelse och dagordning kommer att delas ut i god tid. Styrelsen vill se många medlemmar där, så välkomna att ta del av årets redovisning!

Fördelning av driftskostnader 2011



Fördelning av kostnader enligt budget 2012

