



Nr 4, juni 2010

Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Maud Fischer



Nu är sommaren här. Vi har fått en bra "tjuvstart" redan i maj med riktigt varma sommardagar. Nu hoppas vi på att det fina vädret håller i sig ända in i september. En rejäl vinter fick vi i år med helt osannolika snömängder. Något som

har tärt en hel del på föreningens ekonomi, både för snöröjning och värme. Något som är viktigt för att undvika dessa stora "bakslag" i framtiden är att Väduren börjar arbeta med sin energibesparing. Det finns väldigt stort potential i föreningen för att få ner de stora kostnaderna vi har för uppvärmning. Mer om detta längre fram i informationen. Detta nummer av Väduren-info är lite mer välfyllt än vanligt. Det finns mycket att informera om vad som gjorts under året och vad som komma skall.

Vi i styrelsen önskar alla en riktigt glad sommar och väl mött på stämman den 8 juni!

Maud Fischer

Styrelsens ordförande

Dörrbyten, gallergrindar m.m

Passer- och bokningssystemet på entrédörrar, förråd, cykelrum och tvättstugor har i en andra etapp kompletterats med även källarnas inredörrar, främst i höghusen.

Vid besiktning av källardörrar har det konstaterats att flertalet är sönderbrutna så pass att de inte uppfyller brandklassen. Etapp 2 avser också att minska antalet låsta dörrar och att de dörrar som är låsta har bättre och säkrare låsning.



Situationen i källargångarna var sådan att det i flera utrymmen fanns risk för att personer kunde bli inlåsta innanför en gallergrind med hänglås. Dessutom var flera källardörrar så pass sönderbrutna att branden lätt sprider sig i fastigheten. Ett led i det systematiska brandskyddsarbetet blev att åtgärda situationen i källargångar och skyddsrum så att brandcellerna hålls intakta för att hindra brandspridning och att säkerhetsställa att utrymningsvägar finns från alla källarutrymmen.

Gallergrindar i trapphus ner till källare kommer inte att rivas, de kommer dock att lämnas olåsta. Gallergrindar in till enstaka förråd kommer att finnas kvar, men föreningen kommer inte längre att hålla med nycklar till dessa hänglås.

Detta arbete samordnas med installation av nödbelysning och utrymningslarm i höghusens källargångar och tvättstugor med enbart en utgång (se separat information).

Markarbeten

Under förra året genomfördes ett flertal markåtgärder, i våra rabatter framför allt. Dessa besiktigades i höstas och har nu i vår etableringsbesiktigats. Vid etableringsbesiktningen konstaterades att det behövde kompletteras med gräsfrö på ett flertal ställen. Detta har gjorts och nu väntar vi bara på att gräset skall komma upp.

Status på marken

I samband med att vi bytte markentreprenör genomfördes en omfattande statusbesiktning av marken. Den visade på många brister, både på sådant som funnits inom avtal och skulle ha skötts på bättre sätt av dåvarande markentreprenör men även annat underhåll som har halkat efter. En av de anmärkningar som gjordes i statusbesiktningen var den mossa som finns på asfalten på flera ställen i området. Denna har den nya entreprenören börjat att ta bort. Under sommaren och hösten kommer fler underhållsåtgärder att genomföras i befintliga planteringar.

Snöröjning

Det blev en lång, kall och vit vinter! Det har gett ett tydligt avtryck i 2009 års bokslut men kommer även



att synas i årets redovisning. Den mängd snö som kom under denna säsong hade ingen väntat och inte heller budgeterat för. Om det är till någon tröst så är inte föreningen ensam om denna situation.

Föreningen har i jämförelse klarat sig väldigt bra från vattenskador på vindar och i lägenheter. Endast ett fåtal skador har uppkommit.

Med statistiken på vår sida kommer det att dröja decennier innan nästa vinter av denna kaliber återkommer.

Skador efter snöröjningen

I samband med snöröjningen har det uppkommit en hel del skador på föreningens mark. Dessa har besiktigats och de flesta bristerna har redan åtgärdats. Det mesta var enkla saker att åtgärda så som parkeringsräckan och kantstenar som flyttats på.

Grovsoporna försvinner

Driften av miljögårdarna är mycket kostsam och eftersom de missbrukas av såväl medlemmar som utomstående blir kostnaderna för stora för att det skall vara hållbart att behålla dem. I föreningens avtal för hämtning av hushållssopor ingår container för grovsopor ett antal gånger om året. Det skulle innebära en stor besparing för föreningen att gå över till att enbart erbjuda hämtning av grovsopor vid specifika tillfällen och i övrigt hänvisa till kommunens återvinningscentral. De som inte har möjlighet att ta sig till återvinningscentralen kan då få möjlighet att slänga sina grovsopor ett par gånger per år i de grovsopscontainrar som kommer till föreningen.

Arbetet med att stänga miljögårdarna är dock ännu i planeringsstadiet men förhoppningen är att detta skall kunna genomföras efter sommaren.

Fritidsverksamhet i ny regi

Sedan tidigare har föreningens caféverksamhet skötts av två medlemmar i föreningen. Efter diskussioner internt i styrelsen och med de caféansvariga har styrelsen kommit fram till att man med fullt förtroende lämnar över föreningens hela fritidsverksamhet till dessa personer.

Det betyder att fritidsverksamheten nu har flyttats ut från styrelsen. Verksamheten har fått en egen budget och tillgång till lokalerna på Vattumannens gata 134. De ansvariga kommer att finnas tillgängliga för

medlemmarna per e-post, telefon eller genom expeditionstider. Detaljerna för detta har ännu inte fastställts.

Styrelsen har till stämman föreslagit att de ansvariga för fritidsverksamheten arvoderas. Ytterligare information om föreningens framtida fritidsverksamhet kommer att komma ut senare under sommaren.

Tilläggsisolering av vindar – energibesparingar, ventilationsprojekt

Ventilations- och underhållsgruppen har sedan hösten 2009 arbetat intensivt med att ta fram ett program för att minska Brf Vädurens enskilt största kostnad – energi. Värmekostnaden i sig är den största posten med 8 miljoner kr om året. Målet med energiprogrammet är att ta fram de mest lönsamma energibesparingsåtgärderna. Energiprogrammet är en långsiktig investering.

Brf Väduren har genom åren arbetat med flera olika energibesparingsåtgärder:

- 1988 installerades återvinning på från- och tilluftsventilation.
- 1996 tecknades ett PFC-avtal (Performance contract) med Landis & Steafa, senare Siemens. Vilket till stor del handlade om att reglera nedförbrukningen genom att minska, eller helt strypa ventilationen vid vissa tidpunkter.

Det energiprogram som nu tagits fram tar hänsyn till de åtgärder som har störst besparingspotential men också till vilka åtgärder som är mest nödvändiga underhållsmässigt på befintliga driftutrymmen och fastigheten i stort.

En viktig förutsättning har varit det underhållsarbete som gjordes 2007 med rensning av ventilationskanaler och nya don i lägenheterna.





Energibesparande åtgärder:

Ombyggnad av samtliga värmeundercentraler

Värmeundercentralerna behöver byggas om dels för att värmeväxlarna är gamla men även för att det vid ett haveri inte går att byta bara växlaren eftersom den sedan länge har utgått ur tillgängligt sortiment. Funktionen i undercentralen är också felaktig med seriekopplade växlare istället för två parallella system.

Besparingen ligger till stor del i att effektiviteten ökas, att den värme vi köper också kommer ut i fastigheten samt att vi minskar för höga flöden av värme i systemet.

Ombyggnad ventilation i höghus

Ombyggnaden av höghusventilationen görs för att komma till rätta med dålig eller obefintlig verkningsgrad på återvinningen.

Det är nu alldeles för lågt tryck i ventilationskanalerna. Fläktarna är för små för att ge en stabil ventilation i lägenheterna. Tryckskillnaden mellan ventilationskanalen och rummet är för liten vilket gör det känsligt för yttre påverkan, såsom ett öppet fönster. Idag är värmeförseln till ventilationen oreglerad.

Målet med ombyggnaden är att ventilationssystemet ska ha en mycket högre effektivitet på värmeåtervinningen och inte behöva så mycket tillförd värme.

Låghusens grunder

Vi kommer att avsluta nuvarande system med att skicka ut uppvärmd luft i låghusens grunder. Syftet är att vi ska minska luftmängden som värms upp genom tillförd värme. För att inte dra på sig andra problem kommer grunder och kulvertgångar att ventileras och avfuktas.

Byggåtgärder

Det går inte att i detalj styra värmebehovet specifikt för varje lägenhet, därför måste de lägenheter som har byggnadsbrister åtgärdas i stället för att kompenseras med värmesystemet. Detta är viktiga åtgärder för en långsiktig energibesparing. Exempel på sådan åtgärder kan vara ytterligare isolering där

betongelementen har rört sig så att skarven blivit större.

Nytt överordnat system

Reglersystemet från Siemens skall bytas ut eftersom systemet är utgången hos leverantör och är helt fabrikslåst. Kravet på det nya systemet är att det är ett öppet system som kan kommunicera med flera fabrikat. Reglersystemet sitter i varje undercentral, men kan styras från det överordnade systemet, som också får in larm och loggar från varje undercentral och komponent i ventilationssystemet.

Nollställning och injustering av värmesystemet

Idag är ett problem att det finns för mycket luft i värmesystemet, i de nya undercentralerna kommer det att installeras avgasare (avlufare). För att få full effekt omedelbart görs en "snabbavgasning" för att göra vattnet i värmesystemet syrelöst. Avgasarna underhåller sedan systemet och tar bort inkommande luft, kontinuerligt.

Luft i värmesystemet har två stora nackdelar, slitaget ökar markant på värmesystemet och det ökar också värmeförbrukningen. Luft leder värme sämre än vatten, vilket gör att syrerikt vatten har en sämre verkningsgrad.

Upphandling och kalkyl

De två stora åtgärderna som står för 62 % av kostnaderna är upphandlade, resterande har en budgetkalkyl. Förfrågningsunderlag omfattande AF-del (allmänna föreskrifter) rambeskrivning undercentraler, rambeskrivning styr & regler UC, rambeskrivning ventilation och rambeskrivning överordnat system har tagits fram och skickats ut.

Fyra entreprenörer valdes ut som anmälde intresse att räkna och som också kunde ta på sig att utföra entreprenaden inom angivna tider.

Vi har fått in två likvärdiga anbud från två entreprenörer som har både VVS och ventilation inom sin egen organisation.

Styrelsen beslutade att välja KVS ventilation för att utföra entreprenaden. De lämnade lägsta pris utan reservationer från förfrågningsunderlaget, troligen mycket tack vare att de arbetat i fastigheterna tidigare.



Projektet kommer att starta i juni 2010 och beräknad genomförandetid är 1,5 – 2 år. Anledningarna till att vi vill ha en så pass snabb projektstart är flera. Många av åtgärderna måste utföras under varmsäsong när det inte föreligger något behov av uppvärmning. Dessutom vill vi att besparingarna skall komma föreningen till nytta så snabbt som möjligt

Negativt resultat för 2009.

Föreningens intäkter har uppgått till 43 879 TKR och kostnaderna har uppgått till 51 546 TKR. Årets resultat blev då en förlust på 7 666 TKR.

Förlusten beror på att planerat underhåll har utförts med 4 467 TKR. Planerat underhåll påverkar resultatet negativt det år det utförs, men man får året därpå ianspråkta beloppet ur yttre fonden och det verkliga resultatet blir därför negativt med 3 199 TKR. Den delen av föreningens förlust beror bland annat på höga driftskostnader för värme och tvingande myndighetsbeslut så om numrering av lägenheterna för lantmäteriets räkning, brandinventering och inventering av PCB i byggnaderna. Ovanpå detta kommer extremt höga snö- och taksröjningskostnader till följd av den kalla och snörika vintern.

På intäktssidan saknas en del intäkter beroende på att den individuella eldebiteringen kom igång ett kvartal senare än budgeterat.

Viss återhämtning av resultatet kan väntas under år 2010 eftersom hyror för garage och lokaler är omförhandlade samt att boende betalar sin egen elkostnad under hela året.

Ingen avgiftshöjning på 21 år

Avgifterna i föreningen har varit oförändrade de senaste 21 åren, medan föreningens driftskostnader har ökat avsevärt under denna tid. En avgiftshöjning kommer att bli nödvändig inom kort. Intäkterna till föreningen från elfördelningen har gett ett tillskott men har inte varit tillräcklig för att täcka föreningens ökade kostnader i och med prishöjningar på framförallt värme.

Inventering av parabol i området

Förvaltningen genomförde i slutet av maj en omfattande inventering av paraboler i föreningen och har hittat väldigt många som har monterats felaktigt. Det är styrelsen som representant för fastighetsägarna som har ansvaret för att ingen får en parabol i huvudet och skadar sig. Styrelsen vill därför igen påminna om vilka regler som gäller för montering av parabol på balkongen.

- En parabol skall vara monterad innanför balkongens gränser och får inte vara fäst i balkongracket.
- Utöver risken att skada personer så är det heller inte tillåtet att skada byggnaderna med sin installation. Därför får den inte fästas i någon byggnadsdel.

Av dessa anledningar rekommenderar styrelsen att parabolerna fästs på en expanderstång som spänns mellan balkongens golv och tak.

Med tanke på sommarsäsongen vill vi samtidigt påminna om att det är tillåtet att hänga blomsterlådor på balkongracket, så länge de hängs med lådan på insidan av balkongen.



Sommartider på förvaltningskontoret

Under juni till och med augusti har förvaltningskontoret öppet till som längst 17.00. Det betyder att kontoret stänger tidigare på onsdagar med start den 2 juni.

Under juli månad, med start den 5 juli har förvaltningskontoret på Vädurens gata 224 helt stängt men telefonöppet fyra dagar i veckan. Måndag till torsdag mellan klockan 09.00-12.00 svarar förvaltningen på dina frågor på 08-586 344 72.

Trevlig sommar och glad midsommar!

Varmt välkomna till stämman den 8 juni!

Styrelsen för brf Väduren