



Nr 7, december 2010

Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Hans Brundin

2010 går mot sitt slut och vi är en mörk årstid men advent och jul med alla sina ljus närmar sig och lyser upp i mörkret. Ljusen är vackra men kan också vara farliga så glöm inte släcka ljusen efter dig! Ta det också försiktigt med nyårsraketerna så att du inte skadar dig själv eller andra.

Styrelsen tackar för det gångna året och önskar alla boende en God Jul och ett Gott Nytt år!

Hans Brundin

ordförande

Ekonomi och avgifter

Styrelsen har haft ett budgetmöte och diskuterat föreningens ekonomi grundligt. Husen börjar åldras och behovet av underhåll ökar. Många kostnader för driften i föreningen ökar lite för varje år t ex el och värme, för att inte tala om hämtning av sopor och avfall.

Vädurens månadsavgift har inte höjts på 15-20 år och den behöver nu justeras för att fullt ut finansiera de kostnader föreningen har. Att låna pengar är självklart en möjlighet vid brist på kapital, men lån bör främst användas för finansiering av framtida projekt, inte för att täcka föreningens löpande driftskostnader.

För att i framtiden undvika ett scenario, där vi skulle vara tvingade att låna pengar för att täcka de löpande utgifterna, är det nu hög tid att justera avgiften efter vad vi tror om en framtida utveckling. Styrelsen har därför beslutat att höja månadsavgiften i föreningen med 3 % för vart och ett av de fem nästkommande åren, det vill säga för åren 2011 till och med 2015.

Givetvis är det idag inte möjligt att fastställa en avgift för 5 år framåt utan frågan kommer att behandlas igen inför varje års budget. Detta är något som har och kommer att följas upp kontinuerligt. Det beror helt på hur ekonomin utvecklas i samhället i övrigt. Om räntan stiger kraftigt kan det självklart påverka vår ekonomi negativt.

För en medellägenhet i föreningen med 3 800 kronor i månadsavgift motsvarar 3 % höjning 114 kronor i månaden.

Städning i föreningen

Städning sker enligt schema som finns på anslags-tavlorna i trapphusen och i tvättstugorna. Har du synpunkter på att städningen inte utförs som den ska så meddela förvaltningskontoret och klaga inte till städaren. Under vinterhalvåret städas entréerna en extra gång varje vecka.

Hinder för städningen

En del boende har lagt en matta utanför sin lägenhetsdörr och den försvårar städningen, förutom att den kan vara en brandrisk. Den ska därför tas bort från trapphuset och kan lämpligen läggas innanför dörren istället. På några håll finns blomkrukor som också måste tas bort. Om du inte tror att det kan brinna i en blomkruka, så kan det faktiskt göra det och det blir rejält sotigt i trapphuset om inte värre saker händer. Om inte annat så kan de stå i vägen och försvåra en utrymning vid brand.

Det får inte stå barnvagnar och cyklar i trapphusen. Barnvagnar kan brinna och båda kan utgöra ett hinder för utrymning vid en brand. Dessutom försvårar de städningen. Städaren är inte skyldig att flytta saker och det är alltför sällan som någon boende sopar upp efter grusiga vagnar, cyklar eller husdjur. Flytta cyklar till cykelrummen och barnvagnar till barnvagnsrummen eller ta in dem i lägenheten.

Tvättstugorna

Sedan några veckor finns en begränsning inlagd i tvättbokningsystemet. Vi har fått in klagomål från grannar om att det finns de som är i tvättstugan i stort sett varje dag eller hela dagar och tvättar. Vi har även kunnat se att vissa maskiner används väldigt flitigt.

Av dessa anledningar så har vi nu lagt in en begränsning som innebär att det endast går att boka 15 pass per kalendermånad. Detta överstiger de allra flestas behov och bör vara fullt tillräckligt för att tvätta varje familjs smutstvätt.

Fortfarande gäller att endast ett pass i taget kan bokas.



Bokade tider som försvinner

Det har hänt vid ett par tillfällen att boende hör av sig till förvaltningskontoret eller ServiceCenter och berättar att den bokade tiden har försvunnit när man kommit till tvättstugan.

Glöm inte att trycka på "Avsluta" när du bokar din tid annars blir den inte låst och någon annan kan ta tiden eftersom den ser öppen ut i bilden. Skulle du bli av med tiden trots att du har "avslutat" så kontakta genast förvaltningskontoret och berätta vid vilken tid du bokade och när du upptäckte felet. Det är viktigt att få så exakta tider som möjligt för att kunna spåra felet i sådant fall.

Ansvar för fönsterrutor

Många tror att föreningen står för den yttre rutan om ett fönster skulle bli sönderslaget men det är enligt stadgarna alltid den boende som står för både ytter- och innerrutan. Det undantag som finns är de isolerglasfönster som sitter mot balkongen. För dessa ansvarar föreningen.

Ny kanal och MTV försvinner i ComHems grundutbud

Från och med den 19 januari ersätts MTV med TV11. TV11 är idag känd som TV400 och kommer alltså att byta namn.

Mark och Miljö

Miljögården på Stenbockens gata

Miljögården på Stenbockens gata är nu stängd. Boende i området kan i fortsättningen lämna sina grovsopor och källsorterat material på miljögården på Vattumannens gata. Den nyckel som användes för att komma in till miljögården på Stenbockens gata passar även till denna miljögård..

Till jul kommer vi att utöka sophantering genom att ha en container vid Stenbockens Gata. Mer information om detta kommer till berörda.

Snöröjning

Första snön har fallit och det kommer säkert mer. Inför snösäsongen har en körlista tagits fram för Väduren tillsammans med EKO Mark & Miljö, vår markentreprenör. När det behövs så börjar man 05.30 på morgonen och man kommer att starta med garageutfarter. Traktorer kommer att finnas på området.

Hundägare

Hundägare; tänk på att även på vintern ha med påse för att plocka upp efter hunden.

Jul på Vädurens gata

En stor gran har placerats på taket till garaget på Vädurens gata för att få julstämning i området. Andra belysningspunkter har som vanligt ordnats i träd runt om hela föreningen och en del mindre granar har ställts ut i år också.

Vattenskador

Antalet vattenskador i föreningen har ökat markant de senaste åren. Orsakerna till skadorna varierar stort men det finns ändå många skador som beror på slarv och okunskap vid renoweringar och installationer och nästan i ännu större utsträckning, en underlåtenhet att underhålla dåliga tät- och ytskikt i badrum.

Det här medför kostnader för föreningen som alla får vara med om att betala. Vill du betala för att din granne slarvar? Nej, tänkte väl det. Styrelsen har därför beslutat om tuffare tag och att gå strikt på lag och stadgar när det gäller hanteringen av uppkomna skador.

Det betyder att var och en står för det den själv ansvarar för. Föreningen står för de delar av den uppkomna skadan som berör själva stommen och ordnar med hantverkare för sin del medan den boende står för allt som ingår i dennes ansvar och alltså själv får ordna med hantverkare för detta. Som exempel innebär det att föreningen lämnar badrummet med rå betong på golv och väggar. Detta gäller alltså oavsett vad som orsakat skadan.

Om bostadsrättsinnehavaren, eller någon som denne ansvarar för har bidragit till att skadan uppkommit kräver föreningen alltid skadestånd från den vållande för samtliga sina kostnader för den aktuella skadan. Som bostadsrättsinnehavare är du ansvarig för vad du själv utför i lägenheten men också för de hantverkare du anlitar. Samma möjlighet finns naturligtvis för bostadsrättsinnehavare, att kräva föreningen på skadestånd om föreningen kan anses vållande till en skada.

För er som har hemförsäkring täcker denna oftast samtliga ytskikt dock med åldersavdrag. Hemförsäkringen täcker även evakueringsbostad om det behovet skulle uppkomma. Det kan bli väldigt dyrt att stå utan hemförsäkring, även om inte skadan har sitt ursprung i din lägenhet eller har orsakats av dig.



Allt detta tillämpas redan idag men det föreningen nu kommer att göra är att kontakta en jurist för att utreda om det finns ytterligare möjligheter att minska föreningens kostnader för denna hantering.

I det som anges ovan finns två undantag och det är när det gäller vattenledningsskada och brand. Där har föreningen ett större ansvar än normalt. Dessa skador är oftast stora och här kontaktas i de flesta fall föreningens fastighetsförsäkring. Självrisken i fastighetsförsäkringen är drygt 80 000 kronor och utnyttjas därför endast vid dessa tillfällen.

Kostnader för lägenhetsskador

År	Total kostnad	Skadeståndskrav	Kostnad för föreningen
2006	828 860 kr	373 704 kr	455 156 kr
2007	381 847 kr	81 688 kr	300 159 kr
2008	386 000 kr	23 000 kr	363 000 kr
2009	293 800 kr	62 570 kr	231 230 kr
2010*	656 731 kr	466 629 kr	163 012 kr



Det vi kan se av de senaste årens skadestatistik är att de slutgiltiga kostnaderna för föreningen har sjunkit. Det finns flera anledningar till detta:

1. I december 2006 kom HD fram till att en "vattenledning" enligt Bostadsrättslagens mening avser en trycksatt vattenledning. Det vill säga tappvattnet. Vid vattenledningsskada har föreningen ett större ansvar än vid andra skador och denna dom betyder att läckage från värmesystem och avlopp inte är att beteckna som vattenledningsskada.
2. Sommaren 2007 antogs nya stadgar i föreningen. Detta gjorde att ett större ansvar hamnade på bostadsrättsinnehavaren och har gett resultat för både de totala kostnaderna och de slutgiltiga kostnaderna för föreningen.
3. Sedan 2008 står inte längre föreningen för återställningen av lägenheten. Innan dess tog föreningen kostnaderna och vidarefakturerade det som bostadsrättsinnehavaren ansvarade för till bostadsrättsinnehavaren. Sedan föreningen slutade att ta det ansvaret har de totala kostnaderna för föreningen sjunkit, risken för att i slutändan inte få tillbaka alla utlagda pengar sjunkit och ett större ansvar har, rätteligen, flyttats över på varje bostadsrättsinnehavares hemförsäkringsbolag.
4. Föreningen har börjat att se striktare på att underlåta att underhålla sina ytskikt och kräver skadestånd i alla fall där detta varit orsaken till skadan.

Snö på balkongen

Tänk på att skotta bort snön från balkongen, om det blir för mycket. Förutom att snön är väldigt tung kommer det att droppa väldigt länge nere hos grannen när den börjar att smälta!

Folkbokföring på lägenhetsnummer

Skatteverket samlar just nu in information från samtliga boende i flerbostadshus om vilket lägenhetsnummer man är skriven på. Det lägenhetsnummer de då efterfrågar är det fyrsiffriga lägenhetsnummer ni tilldelades under 2009. Detta lägenhetsnummer finns anslaget på anslagstavlan i entrén.

Syftet med insamlingen är att kunna sammanställa statistik om hur vi bor för att få ett bra underlag för planering av vårt samhälle. Se mer information på skatteverkets hemsida.



Ny personal på förvaltningskontoret

Efter årsskiftet kommer ni att mötas av ett nytt ansikte på förvaltningskontoret då Amy Dyer kommer att sluta sin tjänst på AdEx. Margitha Karlsson har de senaste åren arbetat med samma arbetsuppgift i två andra bostadsrättsföreningar och kommer nu att ta över ansvaret för Brf Vädurens förvaltningskontor. Väduren är en stor förening med mycket att sätta sig in i men Margitha har stor vana och kommer att snabbt kunna sätta sig in i vår verksamhet.

En ny fastighetsskötare har redan nu börjat att synas i området. Johan Braathen har arbetat som fastighets-skötare i över 20 år och ersätter Robin Hassell som kommer att ge sig ut på nya äventyr.

En avskedshälsning från Amy Dyer:

Hej alla boende

Jag vill härmed passa på att säga Tack och adjö. Nu är det dags för mig att gå vidare till nästa arbetes utmaningar.

Tänk att det har gått över fem år sen jag fick möjlighet att var till er tjänst. Jag är oerhört tacksam för varje möte jag ha haft, dem tillsammans med er har gett mig möjlighet att växa och utvecklas.

Jag avslutar min tid hos er vid årsskiftet. Om vi inte ses innan dess, ha nu underbar helg och ta hand om er själva!

Pågående och kommande projekt

Energibesparing

Tillsammans med detta utskick kommer en separat information om detta projekt.

Garagen

Just nu pågår montering av rännor och plåtar i samtliga varmgarage. Detta är för att förhindra att kondensvatten droppar ned på våra bilar och förstör lacken. Medan arbetet pågår kan det damma i garagen. Entreprenören täcker och skyddar de bilar som står närmast arbetet och de bilar som står mitt under evakueras. Tänk på att täcka din bil om den är känslig mot dammet eller kom in till förvaltningskontoret för att få ett tillfälligt parkeringstillstånd under den tid arbetet pågår runt din plats.

Nybyggnation av förrådslokaler

Styrelsen har beslutat att riva ut samtliga gamla bastuanläggningar för att göra i ordning uthyrningsbara lokaler och förråd. Lokalerna står idag utan intäkter.

Redan 2006 besiktigades samtliga bastulokaler och föreningen fick anmärkningar på samtliga. De anläggningar med de allvarligaste anmärkningarna stängdes omedelbart och efter detta har ytterligare anläggningar stängs vartefter att aggregaten har lagt av. Stämman har sedan tidigare beslutat att inga fler bastuanläggningar skall renoveras och byggas om med tanke på de uteblivna intäkterna härifrån. Av dessa anledningar stängs nu även den sista av de gamla bastuanläggningarna på Stenbockens gata också.

För er som är intresserade av att hyra förråd. Hör gärna av er till förvaltningskontoret för att ställa er i kö så har vi även möjlighet att anpassa lokalerna efter de behov som finns i föreningen.

Kommande projekt

I samband med fastställandet av budgeten har styrelsen även fastslagit en plan för de närmsta åren gällande större underhållsåtgärder och investeringar. Några av dessa redovisas nedan.

I nästa nummer av Väduren-info kommer ytterligare planerade projekt att redovisas.

Entreprenörslokal

Efter årsskiftet påbörjas byggandet av en entreprenörslokal på Oxens gata 258. Genom att flytta entreprenörerna till denna lokal kan tre andra lokaler frigöras på Vädurens gata 201 och 228.

De tre lokalerna som frigörs har bra läge och styrelsen undersöker möjligheterna att bygga om dessa till lägenheter att sälja och då få in fasta månadsavgifter för. Att ta ut en hyra motsvarande en månadsavgift är svårt vilket leder till att den typen av lokaler endera hyrs ut till längre hyra eller står tomma under längre perioder.

Besiktning av våra hissar

Under 2011 kommer samtliga våra hissar att underhållsbesiktigas. Detta görs för att vi skall kunna bestämma när och i vilka hissar vi behöver investera de närmaste åren, dvs. få in dem i föreningens underhållsplan. Säkerhetsbesiktningar utförs årligen.