



Nr 8, mars 2011

# Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Hans Brundin

***Efter en lång, kall och snörik vinter ser vi nu att ljuset kommer tillbaka, dagarna blir längre och hoppet spirar om att det ska bli vår till slut. Trots den hårda vintern har ännu ingen halkat och brutit något men se upp nu när snön börjar smälta och dagsmejan ger vatten som fryser till mycket hal is under natten. Var särskilt försiktig i trappor!***

***Kostnaderna för värme och snöröjning har varit mycket högre än beräknat, liksom förra året. Styrelsen har under hela året försökt att möta dessa höga kostnadsökningar genom att spara så mycket som möjligt på övriga områden. Klagomål om att det varit kallt i lägenheten har dock varit få. Skönt att inte värmen havererat när det var som kallast!***

***Med försiktig vårhälsning***

***Hans Brundin***

## Mark och trädgård

### Snöröjning

Det har kommit rejäla mängder snö även i år och det kan fortfarande komma mer. Efter en trevande start på snöröjningen har Eko miljö & Mark under februari bytt ut vissa maskiner och omprioriterat i personalstyrkan. Röjningen och halkbekämpningen har fungerat bättre och bättre under säsongen men det finns fortfarande många delar att förbättra. Samtliga fakturor från entreprenören har bestridits på grund av den undermåliga snöröjningen och en undermålig dokumentation. Detta har hittills resulterat i att drygt 15 % av fakturerade belopp har krediterats.

Snöröjningskostnaderna för 2010 var, trots krediteringar, dubbelt så stora jämfört med 2009. Och då skall vi komma ihåg att snöröjningskostnaderna för 2009 var 50-70 % högre än ett "normalår". De höga kostnaderna beror naturligtvis på det myckna snöandet både



i början och i slutet av 2010. För att hitta ett år eller en säsong då det snöat lika mycket som denna får vi gå flera årtionden tillbaka i tiden.

Konsekvenserna av de höga snöröjningskostnaderna syns tydligt i resultatet för 2010 och driftsbudgeten för 2011 kommer att behöva revideras och nedskärningar på andra poster göras.

För att vara förberedd på nästa vinter tittar markgruppen och styrelsen på möjligheterna att begränsa snöröjningen under kommande säsong, i det fall den skulle bli lika snörik. På många ställen behöver exempelvis bara den ena sidan av huset snöröjas. Vad styrelsen kommer fram till kommer att presenteras efter sommaren.



### Nedtagning av träd

En del träd har rödmarkerats och kommer att tas ner. Vissa av de nedtagna träden kommer att ersättas med nya träd.

### Planering inför våren och sommaren

Det är snart dags att klippa träd och buskar men snön måste smälta undan först eftersom vissa växter är i det närmaste täckta av snön. Många häckar har säkert farit illa av snötyngden och kan behöva förnyas rejält.

Gungorna i området har tagits ner för översyn och den översynen gäller alla lekplatser utom den nyare på Vädurens gata. Samtliga lekplatser kommer dock att besiktigas för att se att all utrustning lever upp till de säkerhetsregler som finns. Denna besiktning görs årligen, på våren. Även här väntar vi på att de ska bli fullt synliga. Vissa lekplatser kan komma att tas bort och andra att förbättras. Om detta vet vi mer efter översyn och besiktning.

### Städning

Under våren kommer det att göras en storstädning av hissar och tvättstugor vilket gör att de kan vara upp-tagna viss tid medan städningen pågår. Detta aviseras på varje plats separat.



### Ordning och reda eller grannens klagan

Det som göms i snö kommer upp i tö, vilket också gäller det som inte togs upp efter hunden i den kalla vintern och det försvinner inte bara för att det varit djupfryst. Hundägarna uppmanas att ta en tur med den lilla svarta påsen!

Fimpar försvinner inte heller av sig själva. Det finns askkoppar inom området, så använd dem. Det ser verkligen trist ut med en hög fimpar utanför porten eller garaget. Är det en miljö du vill visa för besökare? Nej, det kan jag inte tänka mig så lägg fimpar där de hör hemma. Dessutom är de farliga för hundar eller små barn som stoppar dem i munnen.

Glöm inte släcka ljuset efter dig i källaren! Styrelsens fastighetsgrupp gör just nu en översyn av all belysning i de allmänna utrymmena och ser över eventuella ekonomiska vinster med att automatisera styrningen av belysningen. Mest tjänar vi dock på att helt enkelt släcka efter oss och slippa en sådan investering!

I garagen finns sopkärl vid garageporten men somliga personer slänger istället skräpet vid sidan av kärlet. Det kostar pengar att plocka upp efter de slarviga och det kommer på månadsavgiften så skärpning önskas! Det är väl ingen som lägger hushållssopor i de här kärlen hoppas vi? Tänk på gråa små djur med långa svansar!

### Stänger porten?

Se till att porten stänger ordentligt efter dig. Står den öppen blir det kallt i trapphuset och dessutom tar sig obehöriga lätt in. Stänger den inte så sopa bort snö och grus från tröskeln och hjälper inte det så felanmäl till Servicecenter på telefonnummer 08-556 717 34. Lita inte på att någon annan gör det.

### Påminnelseavgift och ränta på försenade betalningar

Det finns de i föreningen som då och då använder föreningens kassa som bank och struntar i att betala avgifter och hyror inom förfallodatum. Detta leder inte bara till att pengar kommer in sent till föreningen utan även extra handläggning för vår ekonomiska förvaltare med att skicka ut påminnelser, krav och brev till Inkasso.

Av dessa anledningar har styrelsen beslutat att börja ta ut de påminnelseavgifter och räntor som lagen tillåter.



Detta innebär att vid utskickad påminnelse debiteras 50 kronor utöver den ursprungliga skulden. Utöver detta debiteras även ränta på förfallet belopp med 9,5 % från och med dag ett. Räntan kommer att debiteras vid nästa avisering.

Det finns självklart de som i undantagsfall missat att betala sina avier i tid. Även dessa kommer dock att drabbas av räntor och påminnelseavgifter.

## Pågående och kommande projekt

### Byggnation av entreprenörslokal på Oxens gata 258

Byggandet har förflutit smidigt, med undantag för de läckande avloppen som upptäcktes i samband med rivningen. Lokalen kommer att kunna tillträdas i dagarna och då startar istället arbetet med att hitta användningsområden för de tre lokaler som i och med detta blir lediga. Just nu ses möjligheterna för att bygga lägenheter i dessa lokaler över. Detta kommer att tas upp till stämman för beslut.

### Energibesparing

Se separat informationsblad.

### Nödljus och utrymningslarm

I slutet av april kommer nödljus och utrymningslarm i garage, tvättstugor och källargångar att vara i full drift.

I tvättstugorna kommer det att finnas ett utrymningslarm som larmar om det brinner i källargången utanför tvättstugan. Eftersom tvättstugorna ligger i källare med bara en utrymningsväg är det enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor ett krav att det ska finnas ett larm med detektorer i källargången utanför tvättstugan. Källargångarna är också utrustade med nödbelysning som tänds automatiskt vid brand eller strömavbrott. I de långa källargångarna utan dagljusinsläpp är det ett krav att sådan nödbelysning ska finnas.

I slutet av april kommer ytterligare information att skickas ut till alla boende om nödljus och utrymningslarmen och om vad man själv kan göra för att få ett mer brandsäkert hem

Tre demonstrationer kommer också att hållas i tvättstugor. Anläggningen kommer att visas och man har också

möjlighet att ställa frågor allmänt om brandsäkerhet i fastigheter. Separat inbjudan kommer ut till dessa.

### Undersökning av stammar

Efter att på tre år drabbats av två läckor från invändiga dagvattenrör i höghusen har styrelsen beslutat att det är dags att göra en översyn av dessa. Resultatet av denna undersökning kommer att kunna presenteras innan sommaren.

Med undantag för något avlopp i grunden har hittills inga läckor uppstått på övriga stammar men undersökning av dessa kommer ändå att behöva göras inom de närmaste åren.

### Byte av dörrstängare

Föreningens dörrstängare har blivit till åren och fungerar inte tillfredställande på många adresser. Styrelsen har därför beslutat att byta samtliga stängare mot nya. De nya dörrstängarna innehåller gas och blir därför mindre temperaturkänsliga än de gamla som innehöll olja.

I höghusen har samtliga stängare redan bytts och i låghusen byts stängarna vart efter att de gamla havererar.

### Nybyggnation av förrådslokaler

Hela 28 intresseanmälningar inkom gällande förråd i de gamla bastuanläggningarna. De allra flesta av önskemålen kommer att kunna uppfyllas.

Uppfräschningen av lokalerna och byggnationen av burarna kommer på de första adresserna kunna vara klar innan nästa månadsskifte.

De som anmält intresse kommer att erbjudas lokal efter sina önskemål när ritningarna för burarna färdigställts.

### Lokalvisning på Vattumannens gata 131

På Vattumannens gata 131 1 trappa ned finns en sedan länge nedlagd gymlokal, ca 175 kvm stor. Styrelsen har börjat titta på vad lokalen skulle kunna användas till och för att få in synpunkter, förslag och goda idéer inbjudes till visning av lokalen. Efter visningarna serveras kaffe eller te i cafélokalen på Vattumannens gata 134 och då kan du lämna dina förslag där.

Visning sker fredagen den 18 mars, fredagen den 25 mars och fredagen den 1 april mellan kl 18.00 – 19.00 vid samtliga tillfällen.



## Förlängning av motionstid

Eftersom det till 2011 års stämma inkommit betydligt färre motioner än de senaste åren har styrelsen beslutat att förlänga motionstiden detta år. Sista inlämningsdag för motioner till årsstämman 2011 har förlängts från den 28 februari till den 31 mars 2011.

En motion är en demokratisk rättighet och är ett mycket bra sätt att föra fram sin åsikt på. Att skriva en motion är att vilja påverka eller förändra något.

Kom ihåg att endast ta upp ett ämne per motion.

Lämna gärna in flera motioner om ni har flera ämnen som ni vill ha behandlade. Beskriv kortfattat vad ni vill, samt ert förslag till förändring/förbättring, dvs. yrkande. Förklara klart och tydligt vad som skall behandlas enligt er rekommendation.

Tänk på att motionerna måste vara undertecknade.

Motioner till Brf Vädurens årsstämma 2011 lämnas i förvaltningskontorets brevlåda, som finns på Vädurens gata 224 senaste den 31 mars 2011.

## Rekordhøgt elpris

Denna debiteringsperiod har elpriset nått rekordhöga 1,76 kronor per kilowattimme. Priset för samma period förra året var 1,34 kronor per kilowattimme. Det vill säga att priset har stigit med 31 % sedan samma period förra året.

Det höga priset är naturligtvis helt och hållet beroende av att det elpris föreningen betalat till elleverantören under december var rekordhøgt. Tröstande är dock att priset just nu ligger under 2009 års nivåer. Detta skall förhoppningsvis hålla i sig till nästa debiteringsperiod.

## Dagens stadgefråga

Under den här rubriken kommer styrelsen att framöver ta upp frågor kring föreningens stadgar och vad det innebär för boendet. Har du någon fråga du vill ta upp så går det bra att maila till styrelsen eller att lämna in frågan på förvaltningskontoret.

## Dagens fråga: Vad får jag göra i min lägenhet som jag äger?

Man äger inte sin bostadsrättslägenhet utan man har endast rätt att nyttja den utan begränsning i tiden. Det innebär att man har köpt rätten att använda lägenheten och att föreningen äger husen och de lägenheter som finns i husen. Utan begränsning i tiden innebär att

man får bo kvar så länge man själv vill under förutsättning att man uppfyller vissa villkor där betalningen av månadsavgiften är det första villkoret.

Andra villkor handlar t ex om att man ska vårda lägenheten enligt stadgarna och att man inte får störa sina grannar. Givetvis finns det inga exakta gränser i de här senare villkoren och föreningen varnar alltid skriftligen i fall där man har brutit mot villkoren. Avgiften ska däremot alltid betalas sista vardagen före månadsskiftet.

Föreningen kan i fall av misskötsel säga upp den boende till avflyttning genom att bostadsrätten förverkas. Det förekommer ibland men är inte så väldigt vanligt då de flesta bättrar sig när de inser att de faktiskt kan bli av med sin lägenhet.

Vad **får** jag göra då? I § 29 i Vädurens stadgar talas om vad man INTE får göra och det ska man läsa innan man börjar göra något i lägenheten. Man får inte göra ändringar i bärande konstruktioner, ändra befintliga ledningar för avlopp, värme, vatten eller annan väsentlig förändring. Installationer som påverkar husets vattenförsörjning eller förbrukning liksom ändringar i ventilationen kräver styrelsens tillstånd.

Det har hänt mer än en gång att någon har rivit en bärande vägg vilket kan innebära att det blir sättningar i både den egna lägenheten och lägenheterna över. I riktigt svåra fall kan det faktiskt bli rasrisk. Det förekommer att någon tar bort ett element och sedan undrar varför det blir kallt i lägenheten. Vanligt förekommande är att man installerar en köksfläkt med motor vilket brukar upptäckas av grannar som får in matos i sin lägenhet. I de här fallen blir du skyldig att återställa till ursprung eller att ta fram en lösning som fungerar utan att huset eller grannar drabbas. Detta gäller även om du har köpt lägenheten med de här bristerna.

**Fråga alltid först, det är enklast och billigast.  
Goda råd kan du få på köpet!**

## Datum för stämman fastställt

Årets föreningsstämma kommer att äga rum onsdagen den 8 juni. Boka in det redan nu! Kallelse och information om tid och plats kommer i brevlådan när det börjar närma sig.