

Information till Brf Vårregnets alla medlemmar och hyresgäster



Oktober månad innebär intensiva budgetarbeten. Det går inte att komma ifrån att även vår förenings ekonomi är ansträngd, inte minst när det gäller ökade kostnader för uppvärmning, elförbrukning och räntehöjningar. Omvärldssituationen har påverkat även Brf Vårregnet.

Våra fastigheter har snart stått i 60 år. Fastighetsåldern innebär behov av lagningar och kontinuerligt underhåll.

En fråga styrelsen ställer sig allt oftare är:

Har vi råd att skjuta underhållet på framtiden?

Svaret är naturligtvis att säkerheten går före allt och att vi därför behöver både undersöka fastigheternas status och åtgärda brister. Risken är annars att alla problem hopar sig i framtiden, vilket i sin tur ytterligare ökar kostnaderna.

När detta utskick går ut är budgeten inte färdigställd och vi kan inte meddela nivån på kommande avgifts- och hyreshöjningar. Styrelsen kan bara konstatera att det inte räcker med den nivå som varit aktuell de senaste åren.

I slutet av månaden har vi närmare besked om hur stor avgiftshöjning som krävs inför 2023. Avisering sker på våra informationstavlor invid entréerna.

I detta pappersutskick sammanfattar vi informationen om genomfört, pågående och planerat underhålls- och investeringsarbete. Dessutom kommenteras något av styrelsens och personalens löpande arbete.

De senaste fem årens mest omfattande arbeten i korthet

- Plåtband på tak (utbyte).
- Passersystem (nyinvestering).
- Takbrunnar (relining).
- Fläkthus på tak (översyn och utbyte).
- Hissar (utbyte).
- Ventilationssystem (återkommande kontroll)
- Avloppsledningar (relining).
- Dagvattenledningar (relining).
- Skyddsrum (översyn och kontroll)
- Utemiljö (arbete för att bland annat underlätta skötsel)
- Parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar (nyinvestering)
- Värmeväxlare som överför värmeenergi från fjärrvärme till radiatorer och ventilation (utbyte)



Påbörjade omfattande arbeten med kommentar

Balkonger

Ett 20-tal balkonger har besiktigats av *Byggnadstekniska byrån* (BTB)

Bedömningen är att situationen inte är akut, men att de brister som förekommer bör åtgärdas. Risken finns att skadorna blir större, vilket i sin tur skulle medföra behov av mer omfattande och kostsamma åtgärder längre fram.



Några citat från BTB:s bedömning:



”Infästningar och plåtfronter till balkongräcken bör ses över och åtgärdas vid behov”.

”Sprickor i fasadtegel bör ses över och kompletteras med ytterligare rörelsefogar.”



Med hänsyn till att föreningen planerar underhåll av balkongerna är det väsentligt med informationsutbyte innan eventuell egen renovering.

Om DU funderar på att glasa in, måla eller lägga kakel eller annat underlag på din balkong - ta kontakt med föreningens vicevärd.

För dig som redan har inglasning eller kakel på balkonggolvet behövs i nuläget ingen extra kontakt.

Upphandling inför kommande underhålls- och renoveringsarbete är påbörjad. Preliminärt kommer det omfattande arbetet att ske successivt och pågå under flera år. Observera att det ännu inte finns någon tidsplan.

Utomhusbelysning

Inom kort kommer all utomhusbelysning (cirka 175 armaturer) att bytas ut av *Grahns elektriska AB*. Arbetet syftar till att installera energisnåla och mer underhållsfria lampor. I samband med utbytet kommer även antalet armaturer att ses över.



Även inomhusbelysningen kommer att ses över. Målet är att reducera onödig belysning och installera sensorer som gör att belysning tänds vid behov och släcks därefter. Detta gäller inte minst i källare och trapphus.

Bredband / Kabel-TV

Föreningens bredband har behov av modernisering för ökad effektivitet. Nuvarande avtal med Telenor är uppsagt och upphandling inför förnyat avtal pågår.

Förväntat utbyte och uppdatering sker under sommaren/hösten 2023. Vi räknar inte med någon högre kostnad än vad vi har idag.

Tvättmaskiner

För att reducera energiåtgången vid tvättning genomförs en omkoppling så att maskinerna utnyttjar varmvatten vid tvätt. Sköljning kommer att ske på samma sätt som

tidigare. Du som tvättar kommer inte att märka någonting. Omkopplingen beräknas ge en besparing på cirka 6000 kr per maskin varje år.

Yttertak

Enligt föreningens underhållsplan föreslås besiktning av låghusens yttertak om cirka tre år. Styrelse och personal har beslutat att tidigarelägga denna besiktning och åtgärda eventuella skador. Syftet är att möjliggöra fortsatta diskussioner angående eventuell installation av solceller.

Omfattande arbeten som diskuteras

Solceller

Så snart yttertakens status säkerställts kan vi gå vidare med frågan om solceller.

En preliminär bedömning visar att föreningens låghus är mest lämpliga för solcellsanläggning. Höghusens fläktrum ger alltför stora skuggiga partier.

Kallvattenservice

I föreningens underhållsplan finns angivet översyn/utbyte av kallvattenrör. Föreningen har via besiktning och några läckor (som naturligtvis tillfälligt åtgärdats) indikationer på att det är behov av att samtliga kallvattenrör byts ut.

Upphandling inför arbetet kommer sannolikt att påbörjas under 2023. Arbetet är kostsamt och tidskrävande men kommer inte mer än i begränsad omfattning påverka de enskilda lägenheterna. Preliminärt kommer arbetet att ske successivt och under några år. Någon exakt tidsplan för arbetet är inte fastställd.

Asfalt

Asfaltbeläggningen, till exempel utanför 18 D, ser inte optimal ut. Trots det visuella intrycket har styrelsen beslutat att i nuläget inte prioritera detta arbete. Så fort frågeställningarna kring generell ekonomi stabiliserats återupptas frågan.

Information om övriga ärenden

Hjärtstartare

Två nya hjärtstartare har köpts in. De är placerade i korridoren utanför föreningens gym 18 E och utanför föreningslokalen 4E.

Tidigare placering i tvättstugorna var inte optimal med hänsyn till att man ej kommer in i tvättstugan nattetid. Alla medlemmar har tillgång till korridoren vid 18 E och 4E.

Föreningens personal kommer att gå en kurs i Hjärt- och lungräddning den 20/10 klockan 15.00. Ett begränsat antal platser kan erbjudas till medlemmar. Anmäl ditt intresse till föreningens vicevärd. Kursen kommer även att aviseras på de digitala informationstavlor.

Elavtal

Föreningen har anslutit sig till ett förvaltad avtal med nuvarande leverantör *Telge energi*. Avtalet medför att man drar fördel av marknadsnedgångar och undviker plötsliga förhöjda pristoppar. Priset blir härigenom mer förutsägbart.

Antenn för det allmänna mobilnätet (TRE)



Cellnex / On Tower Sweden AB hyr från och med oktober en plats på höghustaket (18 R - 18 S).

Sedan lång tid tillbaka finns en liknande anläggning på höghustaket (4 O - 4 P). De båda anläggningarna påverkar inte varandra.

Anläggningarna innebär inget extra arbete för föreningens personal. För upplåtelse av takplatsen får föreningen en årlig hyresersättning.

Fågelbon mellan balkongräcke och inglasning



I samband med BTB:s balkongbesiktning påpekades problemet med fåglar i eller i närheten av balkongen.

Fåglar är alltså inte bara en störning för dig eller dina grannar, utan de medför även en extra risk för onödiga skador på balkongen.

Nu när fåglarna inte är så aktiva bör man passa på att förebygga fortsatta fågelbon. Föreningens vicevärd kan ge dig information om en lämplig kontakt för åtgärd. Eventuellt kan samordning ske så att vars och ens kostnad kan hållas nere.

Målnings- och lagningsarbeten inne i lägenheterna

I enstaka fall kan sprickor eller liknande uppdagas inne i lägenheterna. Varje lägenhetsinnehavare bekostar och ansvarar för åtgärd.

Har du en spricka som du önskar åtgärda informerar du vicevärd. Om flera medlemmar har samma behov kan föreningen samordna kontakt med extern målare.

Ekonomisk förvaltning - HSB

Föreningens avtal angående ekonomisk förvaltning hos HSB har setts över. Tidigare avtal var cirka 25 år gammalt och behövde förnyas. I samband med detta har styrelsen parallellt även sonderat terrängen hos andra möjliga förvaltningar.

Flera anbud har kommit in. Det blev då uppenbart att HSB är den enda organisation som, inom avtalet möjliggör ett aktivt deltagande av ekonom vid varje styrelsemöte.

Med tanke på den ekonomiska situationen i omvärlden värdesätter styrelsen kontinuitet och nära kontakt med ekonom. Föreningen förnyar därför avtalet med HSB som ekonomisk samarbetspartner.



I avtalet ingår, från och med 2023, ett förtydligande vad gäller ömsesidigt ansvar mellan Brf Vårregnet och HSB. Dessutom ingår arbete med flerårsbudget vilket tillsammans med uppdaterad underhållsplan är avgörande för den ekonomiska framförhållningen.

Vid nästkommande årsmöte 2023 kommer en första flerårsbudget att kunna presenteras för medlemmarna.

Hyreslokaler och förråd

Översyn av samtliga lokaler, förråd och extra utrymmen sker kontinuerligt. Vid behov sker även förändringar och förnyelse av hyreskontrakt.

Några lokaler (till exempel på 18 L och 18 S) kommer inom kort att bli lediga. Om du känner till någon eller om du själv är intresserad av en extra lokal hör du av dig till föreningens vicevärd.

Outhyrda lokaler annonseras på Blocket, dessutom bevakas lokalsökande via webbsidan *verksamhetslokaler*.

Inom en överskådlig framtid kommer några mindre förråd att frigöras för uthyrning. Hör av dig till föreningens vicevärd om du är intresserad och i behov av extra utrymme.

Lokaler och förråd som idag används av föreningen

Föreningslokalen (4E) – kan, till starkt subventionerad hyra, erbjudas till medlemmar för sammankomster, mindre kalas och studiecirkelarbeten. Lokalen kan bokas max 6 månader i förväg och endast dag- och kvällstid. Särskilda regler gäller. Kontakta vicevärd för bokning.

Gästlägenheter (4D respektive 18 A) – kan hyras till förmån för medlemmars gäster. Kontakta vicevärd för bokning.

Även icke medlemmar kan i särskilda fall hyra föreningslokalen och gästlägenheterna, dock till dubbel hyra och bokningsmöjligheter med endast en veckas framförhållning.

Bordtennisrum (18 K) – invid tvättstugan finns ett bordtennisbord och darttavla. Du bokar tid med namn och telefonnummer i kalendern som hänger inne i rummet.

Gym (18 E) – Mot en mindre månadsavgift kan du som medlem använda föreningens gym.

Fastighetskontor och vaktmästeri – kommer successivt att byta lokaler.

Vaktmästeriet har flyttat till källardelen av den större lokalen på Sunnaväg 18 K.

Fastighetskontoret är på väg att flytta till bottenvåningen på 18 K (ovanför det nya vaktmästeriet).



Några mindre utrymmen, till exempel före detta soprum, används av föreningens personal för lagervaror, extra pärmar och annat. Vid översyn ser vi att några av dessa utrymmen istället kan användas till cyklar alternativt som uthyrningsförråd. Mer information kommer via informationstavlorna.

Entreprenörslokal (18 E) – En lokal finns till förfogande för entreprenörer och andra som har behov av en extra dusch, toalett eller fikautrymmen i samband med arbete som utförs inom Brf Vårregnet.

EI-centraler - I anslutning till varje trapphus finns ett utrymme med elmätare. I dessa utrymmen får inget ovidkommande och inget brandfarligt förvaras.

Barnvagnsrum



I anslutning till varje entré finns ett så kallat barnvagnsrum. Respektera att barnvagnar har företräde i dessa utrymmen. I de fall, under perioder då det inte finns behov av barnvagnsplats kan utrymmet tillfälligt användas till cyklar. Barnvagnar har dock alltid företräde. Vid behov kommer barnvagnsplats att markeras extra.



Vänligen respektera detta.

I barnvagnsrummen och andra liknande utrymmen finns en tendens att allmänt barnmaterial och annat samlas. Föreningen kommer framöver att se till att utrensning sker.



Exempel från ett utrymme i föreningen

Ta redan nu hand om de saker som du ställt i barnvagnsutrymmen eller liknande.

Fastighetsskötarnas arbete

2023 kommer en av fastighetsskötarna att, med ålderns rätt successivt avrunda sin tjänst. Under senare halvan av 2023 kommer därför fastighetsskötseln ske med reducerad arbetskraft.

Tillsammans med personalen kommer styrelsen att utvärdera situationen och vid behov anlitas externa tjänster för specifika uppgifter.

Vaktmästartjänster - Medlemmar kan mot en mindre avgift få enstaka mindre tjänster gjorda i lägenheterna. Det kan till exempel gälla byte av packning i vattenkran, avloppsrensning eller byte av lysrör.



Det har visat sig att fastighetsskötarnas rutinarbete ofta avbryts även för icke akuta lägenhetsarbeten. Från och med januari 2023 kommer de planerade tjänsterna att begränsas till en dag per vecka. Tjänsterna kommer att kosta 300 kr per timme.



Extra nycklar - Extra nycklar, som går till din lägenhet, cykelförråd, container för grovsopor och skåp för farligt avfall kan mot självkostnadspris (350 kronor) beställas hos fastighetsskötarna.

Planerade konkreta besparingsåtgärder i stort och smått

Styrelsen diskuterar självklart kontinuerligt hur vi gemensamt med medlemmar och hyresgäster kan reducera föreningens kostnader.

Några åtgärder med kortfattade kommentarer är:

- Utbyte och i viss mån reduktion av armaturer och lampor utomhus samt installation av sensorer i trapphus och källare (se texten ovan)
- Anpassning av tvättmaskiner (se texten ovan)
- Någon grads sänkning sker när det gäller värmen i trapphusen. Styrelsen är däremot ännu inte beredd att sänka värmen inne i lägenheterna.

Har du konkreta förslag på hur föreningen ytterligare kan reducera kostnader för uppvärmning och elförbrukning. Kontakta styrelsen på info@varregnet.se

- Inför eventuella nyinköp sker extra överväganden. Aktuellt nu är att en mangel i en av tvättstugorna är trasig. Styrelsen har beslutat att ej ersätta den. Det bör på sikt räcka med tre manglar per tvättstuga. En av de mindre tvättstugorna på Sunnaväg 18 K kommer att sakna mangel, använd vid behov mangeln i "matt-tvättrummet".
- Mörkeranpassad julgransbelysning. Julgranarna (en på varje gård) kommer endast att vara tända under dygnets mörka timmar.

Cykelutrensning



Utrensning av cyklar, som genomfördes i maj 2022, innebar att knappt hundra cyklar rensades ut. Cyklarna bevaras inom föreningen under 6 månader. Härefter (i januari 2023) kommer cyklarna att skänkas till second hand-butik för försäljning.

Saknar du en cykel kontaktar du snarast fastighetskontoret för informationsutbyte.

Det är fortfarande trångt i våra cykelutrymmen! Om du inte får plats i ditt närmaste cykelförråd, sök t.ex. upp ett cykelförråd i granntappen. Har du en cykel som du inte använder, ta hand om den och ställ den i ditt privata förråd.



Flaggansvar?

Det är många som uppskattar föreningens flagga. Personal och styrelse har, under senaste året, tillsammans ansvarat för att på flaggdagar hissa/hala flaggan.

Är du intresserad av att, mot en viss ersättning, hjälpa till med detta? Hör av dig till styrelsen via info@varregnet.se

Brf Vårregnets gränser.

Det har inkommit frågor angående Brf Vårregnets fastigheter och mark. Med äganderätt innehar föreningen följande fastigheter:

Vårsolen 1,
Virvelvinden 1,
Vårregnet 1
Badvädret 2.

(Gränser i gult enligt lantmäteriets fastighetskarta.)



Kontaktuppgifter

Personal - namn och kontaktuppgifter.

Personalen nås under arbetstid och under kontorets öppettider.

Övrig tid tar du kontakt via e-post.

| | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|--|
| Vicevärd | Pål Karlsson | 046- 2113485 | fastighetskontor@varregnet.se |
| Fastighetsskötare | Anders Bondesson | 046- 2113480 | vaktmastare@varregnet.se |
| Fastighetsskötare | Thomas Cogias | 046- 2113480 | vaktmastare@varregnet.se |

Styrelse - namn och kontaktuppgifter.

Ta i första hand kontakt via e-post.

| | | | |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
| Ordförande | Ursula Willstedt-Svensson | 0702- 274593 (privat) | info@varregnet.se ursula.willstedtsvensson@gmail.com |
| Vice ordförande | Gunnar Smith | | |
| Sekreterare | Bryan Finn | | |
| Vice sekreterare/Ledamot | Lina Gerdin | | Lina är på väg att flytta från föreningen, slutför sitt uppdrag i styrelsen på distans fram till årsmötet 2023. Vid möten ersätts Lina Gerdin av Marc Persson |
| Vice sekreterare/Suppleant, | Marc Persson | | |
| Ledamot | Staffan Svensson | | |
| Ledamot | Anders Nilsson | | |
| Ekonom och HSB:s representant | Magnus Andersson | | |
| Suppleant | Hanna Nilvall | | |
| Adjungerad Vicevärd | Pål Karlsson | | |

Valberedning - namn och kontaktuppgifter.

| | | |
|-----------------|---------------------|--|
| Sammanställande | Nuria Tallberg | Nuria@salamone.se |
| Ledamot | Christina Wijkström | |
| Ledamot | Thomas Wallden | |
| Ledamot | Agneta Ingemarsson | |

Glöm inte att **aktuell** information aviseras på
föreningens digitala informationstavlor

På tavlorna hittar du även telefonnummer till juren