

Brf Vårregnets informationsblad

Vi vill genom detta blad ge en kortfattad inblick i det arbete som avslutats, arbete som planeras samt föreningens ekonomi inklusive kommande avgifter/hyror.

I bladet får du information om Brf Vårregnets

- större underhålls- och förnyelseprojekt
- utemiljö
- inomhusmiljö
- hyreslokaler
- parkeringsplatser
- exempel på akuta åtgärder
- ekonomi, avgifter och hyror
- rutiner och riktlinjer
- kontaktuppgifter till personal, styrelse och valberedning

Du får dessutom en förhandsinbjudan till 29 januari – möte mellan medlemmar, styrelse och valberedning.

Större underhålls- och förnyelseprojekt

Våra fastigheter är uppförda i mitten av 1960 talet. Det innebär att vårt underhåll naturligt nog både är nödvändigt och kostsamt.

I den årliga årsredovisningen ges en översiktlig bild av föreningens underhållsplan.

Flera kostsamma projekt har genomförts de senaste åren. Här kan nämnas hissar, relining, skalskydd med bland annat porttelefonerna och parkeringsplatser med laddstolpar.

Pågående projekt / Balkonger och fasader - höghus

Senaste projektet som påbörjats är säkerställande och reovering av våra balkonger. Med balkongarbetet kommer byggnadsställningar



vilket också gjort att vi kunnat inspektera och åtgärda brister i tegelfasaden. En huskropp (Sunnanväg 18 L – 18 S) är avslutad. Endast finjusteringar återstår såsom till exempel komplettering med förhöjning av enstaka balkongräcken på gaveln 18 S och skydd över popnitar.

Fokus kommer även i fortsättningen att ligga på balkonger och fasader på föreningens höghus. Höghusen anses utifrån säkerhetsaspekten vara i störst behov av underhåll och renovering.

Balkonger och fasad - Sunnanväg 18 H, 18 I och 18 K

Upphandling inför kommande balkong- och fasadarbete pågår.



18 H , 18 I, 18 K

Om allt går som planerat påbörjas arbetet (18H-K) i januari/februari 2025. Detaljerad information kommer på informationstavlorna samt liksom vid tidigare etapper fysiska informationsmötet med berörda medlemmar.

Planering balkonger och fasad – Vårvädersvägen 4 G – 4 P

Sannolikt kommer fortsättningen, på Vårvädersvägen 4, att ske under första halvåret 2026 och 2027.

Planering tappkallvattenrör – Vårvädersvägen 4 A – 4 P



Vi har tidigare informerat om att utbyte av tappkallvattenledningar rekommenderas i underhållsplan. Efter några ytterligare läckage från rör med kraftiga beläggningar och skador är det nu tydligt att vi behöver gå vidare med detta projekt.

Om allt går som planerat kommer upphandling av arbetet att ske under våren 2025 och själva arbetet genomförs hösten 2025. Arbetet innebär enligt uppgift från konsult inte att entreprenörer, mer än i undantagsfall, behöver tillgång till lägenhet. Under våren 2025 räknar vi med att kunna informera mer i detalj angående hur arbetet kommer att genomföras.

Utemiljö

Föreningens utemiljö är kontinuerligt i behov av skötsel. För det rutinmässiga arbetet ansvarar vår fastighetsskötare, under sommarhalvåret sker arbetet i samverkan med säsongsarbetare.

Styrelsens utomhusgrupp har tagit initiativ till samarbete dels inom styrelsen dels med medlemmar som visat intresse för trädgården.

Vid behov vid större specifika arbeten tar föreningen hjälp av entreprenörer.

Planteringen invid garaget har nu börjat växa till sig och vi kan börja njuta av både färg och vackra växter som även lockar pollinerare till sig.

På väggen till garaget sitter insektsbon som en förmån för mångfalden.

Gräs-/blomsterängar i anslutning till flaggstången samt utanför Sunnaväg 18 D/E etableras successivt.



Efter konsultation av professionella arborister har en lönn på gården Sunnaväg 18 tagits bort. Lönnen gick inte att rädda och den riskerade i sin tur att ge skador på omgivningen.

Trädgårdsarbete har genomförts, i samverkan mellan styrelse och medlemmar, vid två tillfällen. Sannolikt bjuder styrelsen in till fler sådana tillfällen: Det som hittills genomförts är:

- reduktion av lönnskott som förrirat sig bland häckar och buskar
- plantering av nya växter
 - norr om gård 4
 - på innergården i höjd med 18 L
 - i föreningens betongrör



TACK till er som hjälpt till!

Markbeläggning invid gaveln vid 18 S kommer att åtgärdas så snart det är möjligt efter vintern. Beläggningen med asfalt har gjort att trädens rötter trängt upp till ytan och skadat asfalten. Detta har i sin tur medfört att det är svårt att gå inom detta begränsade område. Asfalten kommer att tas bort och ytan beläggs med röd/svart stenmjöl (så kallat gårdsgrus). I samband med detta planteras nya växter nära husväggen och runt träden.

Inomhusmiljö

Ett antal mindre projekt har eller är på gång att genomföras till exempel

- Källargolv och korridorsgolv, invid lägenhetsförråd har målats
- Återvinningsrummen har fräschats upp och målats
- Barnvagnsrummen rensas och städas
- Cykelutrensning har genomförts i låghusen
- Cykelutrensning pågår i höghusen
- Gästlägenheterna har försetts med nya täcken och kuddar
- Föreningslokalen står i tur för uppfräschning och eventuellt nya bord



Har du en cykel som sällan eller aldrig används. Vänligen ta kontakt med fastighetskontoret. Föreningen har några utrymmen där man kan få förvara sin cykel. När den flyttas behöver du märka din cykel med kontaktuppgifter.

Hyreslokaler

Möjlighet att hyra rum för kontor eller liknande

Tre av sex rum är för närvarande lediga i det nybildade kontorshotellet på gaveln Vårvädervägen 4P. Är du intresserad eller om du vet någon som kan vara intresserad kontaktar du styrelsen.

Allmänt gällande föreningens hyreslokaler

Hyresgäst har bekostat en tillgänglighetsanpassning av hyreslokal på 18 D (till vänster om entrén). Detta gör att föreningen nu kan erbjuda en ytterligare hyreslokal med handikapptoilet.



I samband med årsskiftet 2024/2025 kommer hemsidan www.varregnet.se att uppdateras med kort information om de företag/föreningar som hyr några av föreningens lokaler.

Parkeringsplatser

Antalet platser försedda med laddstolpe har nu utökats till sammanlagt 30 platser (inomhus och på garagetaket). Under senhösten har laddstolparna anslutits till ny tjänsteoperatör, plattformen *ConnectGO*.

Det finns platser att hyra både med och utan laddstolpe.



Föreningen har dessutom ett begränsat antal lediga utomhusplatser som är extra breda, drygt tre meter. För dessa platser tar föreningen ut en förhöjd hyra.

Är du, eller om du vet någon som är intresserad av att hyra en parkeringsplats hör du av dig till vicevärdskontoret.

Exempel på akuta åtgärder

I en så stor och ålderstigen bostadsrättsförening som Brf Vårregnet är man alltid beredd på akuta händelser. Det handlar inte minst om läckage, fuktskador och stopp i avlopp.

Om du upptäcker stopp, läckage eller fuktskador ska du direkt kontakta vicevärd/fastighetsskötare. Är det akut och utanför arbetstid kontaktar du juren. Se nedan.

Några situationer och händelser kan tyvärr härledas till den mänskliga faktorn. Vi ger därför en kommentar *i kursiv text* nedan på vad man, i några situationer med nödvändighet ska tänka extra på:

- Läckage mellan våningar har förekommit vid badrumsreovering



Inför all sorts reovering som rör badrum, toalett och kök ska du i god tid ta kontakt med och invänta informationsutbyte med vicevärd. Endast auktoriserad entreprenör får anlitas vid reovering.

- Stopp i avlopp är tyvärr vanligt

Till viss del kan problemen bero på att några avloppsrör sedan husen byggdes har en flackare lutning och inte har optimal dimension lämplig för dagens snålspolande toaletter. Därför behöver man anpassa spolningen genom att använda extra mycket vatten och framför allt inte använda annat än vanligt toalettpapper.



Spola enbart ned det som toaletterna är avsedda för. Använd endast toalettpapper och spola med mycket vatten.

*Spola gärna extra när du är på väg att resa bort så inte papper torkar och fastnar i avloppsröret. Häng **inte** doftrenare i toaletten. Det har orsakat flera stopp när de lossnat.*

- Fuktskador på grund av att fuktintrång.

Ta regelbundet bort och granska vad som finns till exempel under en matta eller annat på balkonggolvet. Fukt riskerar att tränga in och skada betongen. Bilden är ett exempel på hur det kan se ut i taket under dig.



Det förekommer naturligtvis även sådant som inte har med handhavandet att göra, till exempel:

- läckage på grund av skadade och gamla kallvattenrör. Härav är det hög tid för utbyte av tappkallvattenrör
- översvämning på grund av föråldrad tätning av avloppsrör. Granskning har skett och åtgärdats med ny tätningslist.

Ekonomi, avgifter och hyror

De stora projekten som har genomförts och som planeras inom föreningen innebär betydande påfrestningar på ekonomin.

Föreningens lån. Under 2024 har flera av föreningens lån gått ut och behövt omförhandlas. Detta har inneburit att lånen utifrån rådande omvärldssituation har fått en högre räntesats än tidigare. Detaljer gällande lånen kan man läsa i årsredovisningen för 2023.



Ett nytt lån med syfte att finansiera balkong- och fasadrenoveringen har tagits under året.

Under 2025 kommer föreningen att behöva ta ytterligare ett eller flera lån för finansiering av såväl det fortsatta balkong- och fasadrenoveringsarbete som för utbyte av tappvattenrören.

Förutom höjda räntor är det allmänt känt att avgifter för värme, vatten och renhållning successivt höjs. Även detta påverkar Brf Vårregnet.

Paketlösning gällande värme och el. För att i någon mån både reducera och stabilisera utgifterna för värme- och elkostnader har föreningen skrivit under ett avtal med Krafringen.

Komfortavtal för värme gäller från och med november 2024 och innebär att kostnaderna är konstanta över året och endast ökas med index de närmsta fem åren). I avtalet ingår dessutom bland annat underhåll av värmecentralerna och ventilationsaggregat samt byte av filter. Detta utan behov av arbetsinsats av föreningens personal. Precis som hittills kommer riktvärdet för inomhustemperaturen dagtid att vara 22 grader.

Elhandelsavtal börjar, på grund av uppsägningstid från tidigare leverentör, gälla från och med november 2025. Avtalet innebär portföljförvaltning och prissäkring av löpande elanvändning. Föreningen har förhandlat sig till ett påslag på 1,2 öre per kilowattimme. (jämfört med dagens påslag på 1,5 öre/kWh).

Månadsavgift samt avgift för värmekostnader

Renoveringsprojekt och lånesituation medför att styrelsen tillsammans med föreningens ekonom tagit beslut om att höja avgifterna samt värmeavgifterna med 5 %.



Elavgift

Precis som för tidigare år baseras elavgiften under 2025 på din individuella förbrukning av el under 2024.

Din förbrukning multipliceras med en avgift på 2,08 kronor/kwh (exklusive moms). Detta är en 25 %-ig minskning jämfört med innevarande år.

Observera att den slutgiltiga avgift du får månadsvis under kommande år helt och hållet grundar sig på din individuella förbrukning under 2024.

Hyra för parkeringsplatser, extra förråd och fastighetstjänster
Inga förändringar jämfört med för 2024.

Hyra för föreningslokalen på Vårvädersvägen 4 E.

Styrelsen har beslutat att föreningslokalens kan hyras av Brf Vårregnets medlemmar för 300 kronor per påbörjat dygn. I undantagsfall, efter beslut i styrelsen, kan lokalen hyras ut till icke medlemmar, då för en något högre hyra.

Hyreshöjning för föreningens hyreslokaler

Samtliga hyror för föreningens hyreslokaler, oavsett om de hyrs av föreningens medlemmar eller ej, höjs enligt gällande kontrakt.

Rutiner och riktlinjer

Vi är alla överens om att det är mycket praktiskt som fungerar väl i föreningen. Det är flera av våra riktlinjer som följs på ett förväntat sätt. För detta goda samarbete vill styrelse och personal uttrycka ett stort TACK.

Många

- källsorterar korrekt
- bär stora kartonger och annat till containern
- städar undan efter tvättning i tvättstugan
- hanterar gymmets utrustning korrekt och ställer i ordning efter ett träningspass
- undviker rökning på balkong, i entréer och på gårdar
- vårdar sina grannkontakter och undviker onödiga störningar
- kontaktar fastighetskontoret på kontorstid alternativt via e-post
- drar ur laddare till elcyklar och scootrar när man inte är hemma
- anmäler till fastighetskontoret om en nyckel eller tagg kommit på avvägar

Stort TACK för gott samarbete som ger möjlighet till en trivsamt och väl fungerande förening.

Om du hör till dem som är osäker på hur du exempelvis källsorterar eller inte hittar till containern ta kontakt med fastighetskontoret för informationsutbyte.

Inbjudan

Som vi beslutade om på årsmötet i maj 2024 bjuder styrelsen och valberedning in till ett generellt informations och samverkansmöte i **föreningslokalen 29 januari 2025**. Eftersom lokalen endast rymmer 40 personer kommer anmälan krävas. Vid behov kommer ytterligare ett möte erbjudas. Detaljer aviseras på informationstavlan strax efter nyåret 2025.

Har du idéer och tankar om hur föreningen kan bli ännu trivsammare. Kom gärna med tips och tankar till styrelse och personal.

Är du intresserad av att på närmare sätt ta del av föreningsarbetet? Visa gärna ditt intresse genom att ta kontakt med valberedningen.

Kontaktuppgifter till personal, styrelse och valberedning

Vicevärd Pål Karlsson nås under arbetstid 046 - 2113485
fastighetskontor@varregnet.se

Fastighetsskötare Anders Bondesson nås under kontorstid 046 – 2113480) vaktmastare@varregnet.se

Styrelsen nås via Ursula Willstedt-Svensson, ordförande
info@varregnet.se

Valberedningen nås via Christina Wijkström, sammankallande
christina@ekclw.se

Under jul och nyårshelgerna håller fastighetskontoret stängt mellan 23/12 och 6/1.

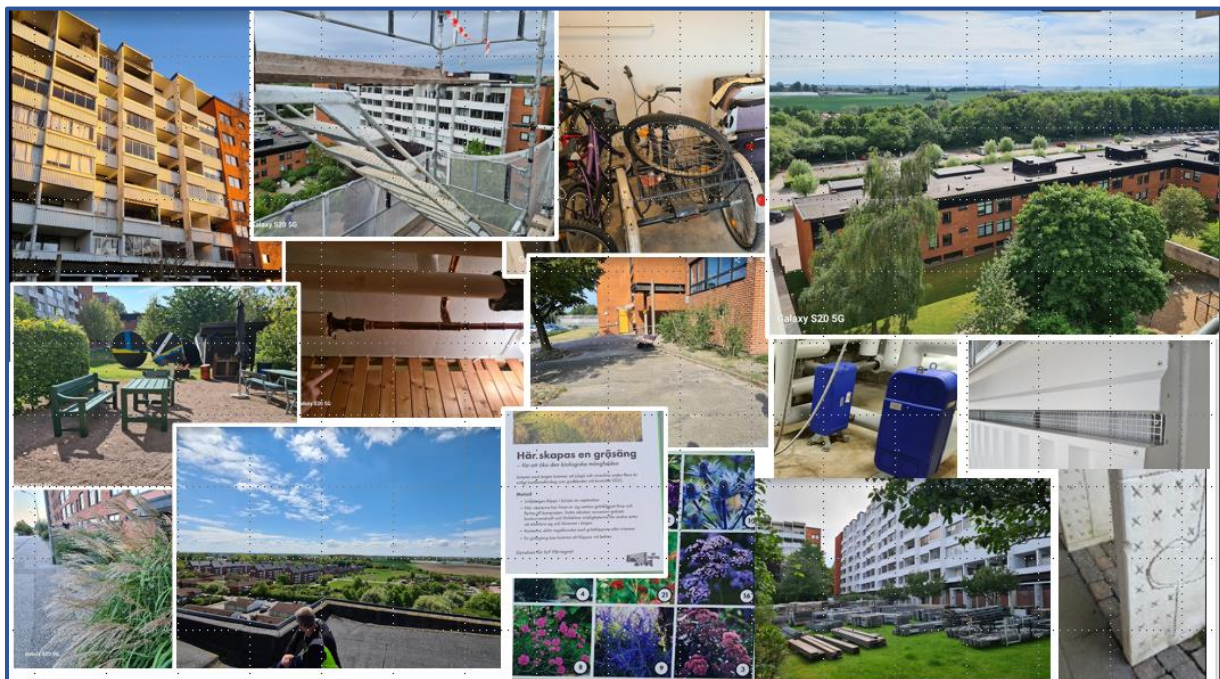
För områdets skötsel och övergripande underhåll har föreningen timanställd personal.

För snö och halkbekämpning ansvarar, även i år, trädgårdsskötsel från Svedala.

Vid akuta händelser som vid risk för skada på fastighet, kontakta jouren på telefon 040 - 931270

Samtliga kontaktuppgifter återfinns även på informationstavlorna invid entréerna.

Med följande bildcollage i stort och smått, positivt och mindre positivt och utan kommentarer önskar vi er alla en skön höst med kommande goda helger och gott nytt år.



Styrelse

Ursula Willstedt-Svensson, ordförande
 Gunnar Smith, vice ordförande
 Hanna Nilvall, sekreterare
 Lars Engström, ledamot
 Anders Nilsson, ledamot
 Marc Persson, vice sekreterare
 Fredrik Jergmo, suppleant
 Simon Kihlberg Wallström, suppleant
 Magnus Andersson (HSB)

Valberedning

Christina Wijkström, sammankallande
 Agneta Ingemarsson
 Daniel Björklund
 Thomas Walldén

Personal

Pål Karlsson
 Anders Bondesson
 Anna Carlén, säsongsarbetare
 Edvin Nilvall, timanställd