

# BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – APRIL 2012

## Dags för årsstämma

Nu är det snart dags för föreningens fjärde årsstämma och bokslut. Årets årsberättelse delas ut till varje medlemsfamilj i samband med kallelsen till stämman. Redan nu kan vi redovisa resultatet för 2011 som visar en förlust om 354 tusen kronor. Resultatet är något sämre än budget och är först och främst orsakat av högre reparationskostnader, ökade avskrivningar och lägre hyresintäkter. Tittar man på resultatet före avskrivningar så visar det ett positivt resultat om 129 tusen kronor. En mer detaljerad genomgång ges på årsstämman.

### Årsstämma

**Tisdagen den 17 april 2012**

**Kl 19.00**

**Plats: Nälstaskolans matsal**

Förutom de sedvanliga och stadgeenliga punkterna, som bokslut och val av styrelse, kommer också en beslutsfråga kring individuell mätning och debitering av värme och varmvatten. Mer om det kan du läsa på annan plats i detta månadsblad.

Stämman är föreningens högsta beslutsinstans och det är på den som du som medlem har rätt och kan tycka till om verksamheten. Stämman kan bara fatta beslut i frågor som finns på kallelsen, men det finns alltid möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Det är därför viktigt att du kommer och gör din röst hörd på stämman.

**Kom i tid så att du kan registrera dig i röstlängden innan stämman börjar.**

Om du av någon anledning inte har möjlighet att delta så kan du göra din röst hörd genom att du ger någon fullmakt att företräda dig på stämman. Du kan läsa mer om ombudsrepresentation i kallelsen till stämman samt i föreningens stadgar.

### Vårens städ- och arbetsdag

Även denna vår genomför vi en städ- och arbetsdag i föreningens regi. Till denna städ- och arbetsdag kommer det inte att finnas någon container att slänga grovsoppor i.

Den som har grovsoppor, som uttjänta möbler, får förpassa dessa själv till återvinningsstationen på samma sätt som man får göra med uttjänt elektronik, vitvaror och annat gods som vi tidigare inte heller tagit hand om.

### Städ- och arbetsdag

**Lördagen den 5 maj**

**Start kl 10**

**Samling utanför tvättstugan**

Som vanligt gör vi avbrott för varmkorv och kaffe vid lunchtid.

### Vår och trädgårdsplanering

Solen och värmen kommer snabbt nu och du har kanske börjat fundera på att förändra din uteplats som du disponerar till lägenheten. Vi vill påminna dig om att förningen har regler och vissa restriktioner för vad du får göra. Vissa förändringar kräver att du begär godkännande från styrelsen då det är föreningen och styrelsen som är juridiskt ansvarig för det yttre av fastigheterna. Normalt är det inga problem att få göra

förändringar så länge förändringarna ligger inom de direktiv och regler som finns. Däremot kan styrelsen sätta villkor för förändringen för att reglera ansvars- och underhållsfrågor.

Att begära tillstånd gör du på den blankett som du kan hämta från föreningens hemsida. Den ifyllda blanketten lämnar du in till styrelsen som beslutar på nästkommande styrelsemöte. Du får inte påbörja arbetet förrän du fått svar från styrelsen. Styrelsen sammanträder normalt den första söndagen i varje månad med undantag för juli och augusti då inga styrelsemöten äger rum.

I föreningens trivselregler, som tidigare delats ut och även finns på föreningens hemsida, finns följande avsnitt:

#### **Mark och gemensamma ytor**

Till varje lägenhet hör en uteplats. Denna sträcker sig tre till fyra meter ut från fasaden. Du som bor i lägenheten ansvarar för att din uteplats vårdas och sköts på ett sätt så att den allmänna trivselsnivån bibehålls. Marken utanför din uteplats är föreningens och du får inte avskilja denna med häckar eller staket, så att föreningens underhåll av gräsytor och buskar hindras eller på sådant sätt att vårt område inte ser trevligt ut. Är du tveksam till vad du får, kan och vill göra så kontakta styrelsen för råd. Det är bättre att fråga först innan du lägger ned tid, pengar och arbete på din idé.

Detta innebär att det **inte är tillåtet** att sätta upp staket eller annan avskiljning utanför den egna uteplatsen. Det finns två skäl till detta:

1. Denna mark ingår inte i den bostadsrätt du köpt eller den lägenhet du hyr. Marken är föreningens och disponeras av samtliga som bor inom föreningen. Det innebär dock inte att du ska bruka dessa ytor så att du stör och du ska visa hänsyn till grannar. Vissa lägenheter har lite eller nästan ingen mark utanför sin uteplats och det är inte tillåtet att med staket stänga ute dessa lägenheter från de gemensamma ytorna.
2. Föreningen har en entreprenör som handhar markskötseln. Detta kostar oss en kvarts miljon om året och det bygger på att marken kan skötas och vårdas på ett rationellt och effektivt sätt. Om staket, plank och häckar placeras på gräsytor, kan detta inte skötas på ett tillfredställande sätt och mer tid måste läggas på gräsklippning mm. Detta kommer att kosta oss ännu mer och måste senare tas

ut på avgifter och hyror. Även om du sköter marken utanför din egen uteplats så hindras skötseln av marken utanför grannen.

Vad får du då göra? Det är helt ok att ...

- ... bygga trätrall och terrass motsvarande den plattsatta ytan och inte påverka fasaden. Du får inte heller bygga uterum eller glasa in uteplatsen. Du får inte glasa in balkongen. Dessa saker kräver i många fall bygglov.
- ... bygga staket längsmed din uteplats eller räcke till trätrall/terass. Höjden på staketet/räcket bör inte överstiga 80 cm och det ska monteras rakt och stadigt. Tänk på att det finns regler kring spjälavstånd. Staketet ska vara träolja, målat i vitt eller i samma kulör som skärmen mellan lägenheternas uteplatser.
- ... anlägga en rabatt utanför uteplatsen. Rabatten får sträcka sig max 75 cm utanför den ursprungliga platsättningen. Du sköter och vårdar din rabatt själv.

Du får inte ...

- ... placera höga skärmar som hindrar tillträde till uteplatsen utifrån. Höga skärmar blir också perfekt för ovälkomna gäster som kan arbeta ostört. Det kan också hindra fastighetsunderhållet. Det ser inte heller trevligt ut när man bygger in sig som i en bunker.
- ... ta bort träd och buskar på allmänna ytor utan att prata med styrelsen innan.
- ... ta kommunal mark i anspråk för träd, buskar eller annan permanent installation. Det är föreningen som är ansvarig inför kommun och inte du, och det kan tolkas såsom att föreningen har utökat sitt markområde. Är du osäker på gränsdragningarna så finns karta på föreningsexpeditionen.

Reglerna är inte begränsade till ovanstående punkter utan se detta som en vägledning. Kontakta styrelsen om du har frågor kring vad du får och kan göra.

Att vårda och sköta vår förening, dess byggnader och mark är ett incitament för att bibehålla ett högt marknadsvärde på våra bostadsrätter

## Individuell mätning och debitering av värme och varmvatten

Till den kommande stämman har styrelsen lagt ett förslag om införandet av individuell mätning och debitering av värme och varmvatten. I dagligt tal kallar man detta för IMD. I all nybyggnation förbereds eller monteras det utrustning för IMD. I många länder som Tyskland och Danmark är det lag på att IMD ska finnas. I dessa länder har man många gånger en högre energikostnad än vad vi är vana vid i Norden. Även hos oss i Norden finns mycket att tjäna på införandet av IMD då energikostnaden ökar markant här från år till år. För vår förening kostar energin ca 1,3 miljoner per år och då pratar vi om en normalvinter som i år.

Varför bör vi införa IMD? Dels är det för att få ned energiförbrukningen och minska miljöpåverkan, men också att var och en ska kunna påverka sin energidelen av boendekostnaden.

### Varmvattenmätning

Ca 1/3 av vår energikostnad går åt till varmvatten. När man inför IMD vet man att varmvattenförbrukningen minskar med 20-30%, för att vi ändrar beteende. Vi slutar med att låta varmvattnet stå och rinna i onödan och morgonduschen blir kanske någon minut kortare.

Idag betalar alla lika mycket per kvadratmeter för varmvatten. Detta oavsett om du är ensamstående eller är många i familjen. Det finns därför ingen koppling till den verkliga förbrukningen och din möjlighet att påverka din boendekostnad är obefintlig om inte alla boende gör lika. Det finns därför också ett rättvisetänkande i införandet av IMD.

Som boende betalar du enbart för det du själv förbrukar på så sätt att om du hushållar med ditt varmvatten så får du också belöningen genom lägre avgift eller hyra och är du storförbrukare av varmvatten så får du en ökad kostnad. Att själv kunna påverka sin boendekostnad direkt på detta sätt driver ned förbrukningen.

### Värmemätning

Bostadens värme är ofta en intressekonflikt. Vissa av oss vill under den kalla årstiden gärna gå omkring hemma som om det vore

sommar, medan andra av oss sover bäst när det är 18 grader i sovrummet. Genom IMD kan man mäta och debitera värmen i varje lägenhet. Detta ger ett incitament, där varje boende själv kan påverka sin uppvärmningskostnad. Detta innebär inte på något sätt att man måste frysa för att få lägre kostnad. En stor del av värmen vädrar vi bort. Det är många kronor som flyger ut genom fönstret när man stolt hävdar att man sover med öppet fönster på vintern eller konstant har badrumsfönstret på glänt. Ska man vädra så bör man göra det kort och intensivt ur energisynpunkt.

I vissa hushåll vill man kanske ha det lite varmare än vad som är brukligt och då ska man kunna få detta, men man får också betala extra för det. För varje grad man ökar sin inomhustemperatur ökar energikostnaden med ca 5%.

I hemmet finns mycket som ger tillskottsvärme. Alla som bor i lägenheten alstrar värme och hjälper därmed till med uppvärmningen men det är också tv, datorer, lampor, spis m.m. som står för den extra värmen. Den värme som detta alstrar betalar du på din elräkning och ska då inte behöva betala en värmekostnad, som inte tar hänsyn till värmetilskottet. Likaså ska du belönas om du tätar dina fönster. Andra åtgärder som du kan göra för att påverka din energiförbrukning är att inte bygga för radiatorerna med möbler eller annat. Att värma upp baksidan på en soffa eller bokhylla ger långt ifrån full värme till din lägenhet. Det finns många andra energisparåtgärder du kan göra och gör du dem så ska du också belönas genom lägre avgift eller hyra."

### Hur går det till?

Att mäta varmvattenförbrukningen gör man genom att montera vattenmätare på varmvattenrören till varje lägenhet. De allra flesta mätarna monteras i källaren till de gula husen respektive i kulverten under de grå husen. I några få lägenheter kan det bli aktuellt att montera mätaren t ex under diskbänken. Mätarna skickar sedan varje timme mätvärdena trådlöst till en centralenhet som samlar upp all data.

Att mäta värmen kan göras på flera olika sätt. Ett sätt påminner om varmvattenmätningen, d v s man monterar en mätare på värmerören in till lägenheten. Man mäter då mängden vatten och in- respektive

uttemperaturen och kan därmed räkna ut hur mycket energi man förbrukat. Denna metod är mycket bra, men man måste använda sig av omräkningsfaktorer då gavellägenheter förbrukat mer p g a fler ytterväggar.

Ett annat sätt är så kallad komfortvärmemätning. Det innebär att man betalar för det antal grader man har inomhus. Denna metod bygger på mer genomsnittsvärden per lägenhet då t ex ett öppet fönster sänker temperaturen samtidigt som termostaten på radiatorn försöker kompensera och förbrukat mer energi. Denna metod är enkel och billigast att installera, men ger inte exakta värden på förbrukningen.

En tredje metod är att montera effektmätare på varje radiator och mäta värmeavgivningen och räkna om det till effektförbrukning.

För samtliga tre metoder skickas mätdata till samma centralenhet som för varmvattenmätningen.

Centralenheten skickar därefter all data vidare till ett företag som sammanställer debiteringsunderlag. Debiteringen kommer sedan på avgifts- och hyresavierna.

### **Hur sker debiteringen?**

Då värmeförbrukningen varierar kraftigt under årets månader och likaså energipriserna kan var och ens energikostnad svänga kraftigt beroende på månad. Därför skapar man ett energikonto per lägenhet där 1/12 av den beräknade årsförbrukningen bokförs. Mot detta gör man regelbundna avstämningar gentemot verklig förbrukning och kostnad. Har man då förbrukat mindre än den beräknade årsförbrukningen så får man tillbaka pengar genom reduktion på avgift eller hyra. Har man förbrukat mer än den beräknade förbrukningen så får man ett tillägg att betala på avgiften eller hyran.

Kan man kontinuerligt följa sin förbrukning? Ja, det kan man. Det finns allt från vanliga pappersrapporter månads- eller kvartalsvis till internetlösningar där man loggar in på sin lägenhet och kan följ förbrukningen timme för timme. Vilket alternativ vi kommer att välja i föreningen kommer att avgöras av kostnaden.

### **Hur mycket kan man spara?**

Energikostnaden är ca 25% av avgiften och ca 20% av hyran. En del av kostnaden är fasta kostnader som abonnemang mm. Den delen kan man inte påverka själv. Den fasta

kostnaden är ca 1/4 av totala energikostnaden. För 2012 är de rörliga energikostnaden beräknad till ca 168 kr/kvm/år. Av detta är ca 126 kr den rörliga delen som var och en kan påverka. Om besparingen av varmvatten är enligt prognos så motsvarar det 10-15 kr/kvm. Hur mycket man kan spara på värmen beror helt och hållet på vilken innetemperatur man vill leva med. En grads förändring motsvarar ca 5% i kostnad. Det innebär att om man sänker från 21 till 20 grader så motsvarar det ca 8 kr/kvm. Summerar man detta så ger det tillsammans en besparing om 1800-2300 kr/år för en lägenhet om 100 kvm, vilket skulle sänka avgiften eller hyran med 150-200 kr/månaden.

Om man får en besparing beror naturligtvis på varje hushålls beteende och önskemål om värme etc. Vissa hushåll med få personer kan få ännu bättre resultat medan det stora hushållet kan få en ökad kostnad.

På årsstämman kommer röstning ske om införandet av IMD samt finansieringen. Ytterligare information presenteras på stämman.

---

## **Vad händer efter radonmätningen?**

Radonmätningen som utförde i höstas gav inte fullt ut de resultat vi önskat. I många lägenheter, fick vi ned värdena, men inte till gränsvärdet i alla. Arbetet med att få ned värdena i alla lägenheter fortsätter därför och det är framförallt de grå husen som ytterligare åtgärder behövs göras.

I de analyser som gjorts har framkommit att vi fortfarande har sug av radon upp i lägenheterna då tätningen inte räckt till över allt. Många har under vintern säkert upplevt ett undertryck i sin lägenhet, vilket t ex gjort att ytterdörren "suger" fast och är svår att öppna. För att minska suget av luft från grunden kommer vi därför att öka tilluften till lägenheterna genom att montera ytterligare tilluftsventiler. I de grå husen kommer detta att ske genom en ny ventil ovanför vardagsrumsfönstret. Arbetet med detta kommer preliminärt att ske under juni månad.

En ny radonmätning kommer att göras under januari och februari 2013 i de lägenheter som berörs.

---