

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – JUNI 2012

Sommar igen



Tiden går fort. Än en gång är det sommar och vi konstaterar att föreningen varit verksam i fyra år. Det har varit fyra år med många och stora projekt för att förbättra våra hus och området. Vid senaste årsstämman lämnade några av initiativtagarna till föreningen, Jörgen Ingemarsson och Fredrik Höse, styrelsen efter väl förrättat värv för att nya friska krafter skulle kunna ta över och slutföra några av de sista projekten. Förutom några mindre underhållsprojekt så kommer detta år att präglas av införandet av IMD.

I början av maj genomförde vi också årets första städ- och arbetsdag. Förutom den sedvanliga städningen av tvättstuga, soprum och trapphus/källare ägnades en stor del av arbetsinsatsen till att gallra i vår vegetation. En vecka innan hade vi hjälp av Riksbyggen och dess arborist, som gick igenom med oss vad som var nödvändigt och lämpligt att göra. Framförallt blev vi ålagda att ta bort all växtlighet som fanns kring fasaderna. Förutom att träden sliter hårt på fasaderna när det blåser så binder mycket växtlighet fukt som på sikt skadar fasaden. Därför beskars mycket av buskaren på de grå husens entrésida.

Totalt tog vi bort en sju åtta träd samt mängder av buskage kring fasaderna. Tanken var också att vi skulle förnygringsbeskära en del buskage på trädgårdssidorna, men varken tiden eller containern räckte till. Vi fyllde en 10-tons container med ris som klipptes ned till mindre bitar för att kunna packas ordentligt.

Arbetet med förnygringsbeskäring kommer att fortsätta på kommande städ- och arbetsdagar. Tanken är att vi under några år ska beskära de stora och yviga buskagen som många gånger inte direkt har något grönt nedtill och kan se ganska risiga ut.

Yttre och inre fastighetsbesiktning

Det har under våren också utförts en yttre och inre underhålls- och fastighetsbesiktning. Besiktningen omfattar byggnaden och allmänna utrymmen. Lägenheterna berördes inte.

Resultatet av denna besiktning var i stort sätt gott. Vi fick plus och minus. Det vi framförallt kommer att göra är att göra vissa fasad- och putsskador. Arbetet kommer att utföras under sommaren av Tresson, ett av de större fasadrenoveringsföretagen i Stockholm. Exakt tidpunkt för arbetets start är inte bestämt, men arbetet beräknas pågå i fyra veckor. De skador som ska åtgärdas är i de flesta fall belägna på gavelfasader, både på grå och gula hus, samt vid några uteplatser och entréer. Vi räknar med att arbetet inte ska påverka de boende något nämnvärt utom där man måste arbeta vid några enstaka uteplatser. De flesta arbeten utförs med skylift.

Förutom de skador som nu repareras ansågs fasaderna hålla ett gott skick. De reparationer som nu kommer att utföras ingår i underhållsplan men har tidigare lagts ett år.

I övrigt fick vi anmärkningar på brandskyddet i flera av källarna till de gula husen. Det var alldeles för mycket saker utanför källarförråden som måste tas bort. Detta var påtagligt i källaren till Starbovägen 32-40. Här vill vi se en bättring så

att vi inte behöver åtgärda detta på den boendes bekostnad. Om det är någon som behöver extra förvaringsutrymme så har vi för närvarande ett extra förråd till uthyrning och i höst blir det ytterligare ett ledigt.

IMD

På föreningens årsstämma togs beslutet att införa IMD, d v s Individuell Mätning och Debitering, av varmvatten och värme. Arbetet har fortgått sedan dess och ett avtal om installation och tjänsteleverans har tecknats med Minol Mätteknik AB.

Minol är ett företag med sitt huvudkontor i Malmö och med lokalkontor i Rissne, Stockholm. Minol mäter idag i ca 27.000 lägenheter och lokaler.

Installation

Installationen kommer att pågå under sommaren enligt följande tidsplan:

Vecka 25	Installation: förberedelser
Vecka 26	Installation: vattenmätare påbörjas i de gula husen
Vecka 27	Installation: vattenmätare
Vecka 28-31	Semesteruppehåll, vissa installationsarbeten kommer dock att utföras under uppehållet i de grå husen
Vecka 33	Installation: vattenmätare, radiatormätare
Vecka 34	Installation: radiatormätare, installation vattenmätare avslutas
Vecka 35	Installation: radiatormätare
Vecka 36	Driftsättning
1 oktober	Start för IMD

Installation av vattenmätare utförs av underentreprenör till Minol, Optimal Rörservice Ekerö. Alla vattenmätare installeras under husen, i kulvert och källare. Installation börjar i de gula husen För detta behöver man inte tillträde till lägenheterna, men däremot behöver man komma in i vissa källarförråd för att komma åt rören på rätt ställe. Vid montering av vattenmätarna kommer man att stänga av både varm- och kallvatten under ca 30 minuter.

Efter semesteruppehåll påbörjas montering av radiatormätare. Det innebär att en mätare ska monteras fast på varje element i varje lägenhet och även på element i källare och trapphus. För detta

behöver man komma in i varje lägenhet. Arbetet tar omkring en timme per lägenhet om du förberett så att alla element är fria och helt åtkomliga.

Både vid vattenmätarinstallationen och installationen av radiatormätarna kommer du att aviseras ca fyra dagar innan installation. För eventuella frågor kring just din installation kontaktar du entreprenören på det telefonnummer du får vid aviseringen.

Totalt ska 152 st vattenmätare, ca 750 st radiatormätare, 25 st slavsändare och 2 st mastrar installeras. Förutsättningen för att detta ska lyckas är att alla hjälper till så att installatörerna kommer åt att installera enligt tidsplan och att du förberett inne så att elementen är åtkomliga.

Hur fungerar mätningen?

Alla mätare är försedda med en modul som sänder sina mätvärden trådlöst till ett i fastigheten uppbyggt fjärravläsningsystem. Alla mätvärden och övrig information lagras utanför lägenheten i datainsamlare (slav) och därifrån till en master som via GSM skickar all data till en fördelningscentral hos Minol. Alla mätare och slavsändare drivs av batteri med en livslängd omkring 10-12 år. Därefter behövs det ett batteri/modulbyte på varje mätare. Om det är någon mätare som felar eller batteriet börjar ta slut i förtid så larmar systemet automatiskt om detta i god tid så att man kan åtgärda.

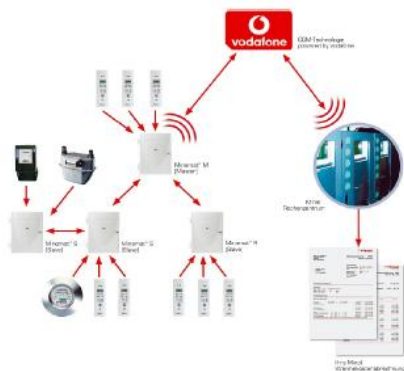
Säkerhet

Vid överföringen av mätvärden samt övriga parametrar på 868 MHz-bandet är störningar från annan radiotrafik i praktiken uteslutna. Systemet garanterar även att alla mätdata registreras flera gånger i olika led ända ner till varje enskild mätare så att fullt korrekta mätvärden kan bearbetas. Alla mätvärden är krypterade både när de skickas och när de sparas i en datainsamlare. Obehöriga kan därmed varken manipulera eller sabotera mätvärden.

Hur kan jag följa min förbrukning och kostnad?

Har du tillgång till internet så kommer du att kunna följa din förbrukning dag för dag på en speciell websida för just din lägenhet. Om du inte har tillgång till internet så får du varje kvartal en sammanställning över din månadsförbrukning. Energikostnaden för din lägenhet under perioden får du på avgifts- eller hyresavi. Priset på energin bestäms genom det avtal vi har med Fortum för fjärrvärme. I praktiken har vi tre olika priser beroende på årstid. Dessa priser kommer vi att

redovisa för dig så att du, om du vill, kan räkna ut i kronor vad du kommer att få betala.



Innan IMD tas i bruk kommer du att få mer detaljerad information om hur din avgift/hyra förändras liksom hur du kan följa din förbrukning och räkna ut dina kostnader i förväg. Genom att följa din förbrukning på internet kan du effektivt se hur din förbrukning påverkas av vad du gör när du är hemma, är bortrest, duschar, badar etc.

I skrivande stund är våra förhandlingar med hyresgästföreningen kring IMD inte påbörjade varför det kan ske förändring. Vi kommer naturligtvis att berätta mer om detta också när allt är på plats.

Hur sköts vår mark



Vi får allt som oftast frågor kring vår markskötsel. Varför är det inte klippt? Klippas häckarna och när? Varför klipper man inte ned buskarna som hindrar infart och passage? Frågorna är

många och en del av dem ingår i det avtal vi har med Riksbyggen kring vår markskötsel. Tyvärr är det så att växtligheten grov och växer kontinuerligt och man kan inte vara på plats och putsa hela tiden. Ibland blir det lite lummigare och någon gång blir gräset på gränsen till för långt.

Det löpande avtalet med Riksbyggen omfattar:

- Vegetationsytor
Tillsyn av vegetationsytor 2 ggr/mån

Skräp- och pappersplockning 2 ggr/mån
Höststädning/lövhantering 1 g/år

- Gräsytor
Vårstädning 1 g/år
Gräsklippning (gräslängd <100mm) Vid behov
Putsning Vid behov
Höststädning/lövhantering 1 g/år
Kantskäring mellan gräs och planteringsyta 1 g/år

- Träd, buskar, häckar och rabatter
Beskäring för att upprätthålla framkomlighet och säkerhetskrav, bl a siktkrav på bil- och gångvägar samt utfarter 2 ggr/år

- Träd
Borttagning av döda grenar som kan nås med handredskap 1 g/år

- Buskar
Mekanisk ogrärensning 2 ggr/år

- Klippta häckar
Häckklippning 2 ggr/år

- Rabattrosor
Beskäring 1 g/år
Mekanisk ogrärensning 2 ggr/år

Övriga aktiviteter enligt avtal kan avropas mot entreprenör mot extra kostnad.

Tommy och Robban heter de två killar från Riksbyggen som är här och sköter om vår mark.

När det gäller vår mark så ansvarar du som boende för rabatterna kring din uteplats och entrésidans buskage ifall du tidigare gjort plantering med egna buskar eller blommor. Vi vill påminna om att det **inte** är ok att klippa häckar eller annat buskage. Vi vill inte denna sommar se titthål i häckar, häckar i olika höjd stympade buskar för bättre tillgänglighet etc. Om någon upplever problem med vegetationen som behöver åtgärdas så är det jättebra ifall du hjälper till men prata med styrelsen innan du gör något så hjälper vi till med råd kring vad du kan göra.

Du som placerat blompottor, lekanordningar och annat som kan hindra gräsklippning måste klippa ditt gräs själv. Riksbyggens personal får, på grund av ansvarfrågan, inte flytta dessa saker så du måste flytta undan dessa själv. Detta kan innebära att även din granne får sitt gräs oklippt då man inte kommer fram med maskinerna. Det går dock inte att i förväg säga vilken dag klippning kommer att ske. Lösningen på detta måste du komma överens med dina grannar om. Samma sak gäller för dig som har begränsat framkomligheten med buskar och staket. Du måste lösa gräsklippning och skötsel med eller åt din granne/dina grannar.

Glöm inte heller att försäkra dig om ett skriftligt godkännande från styrelsen när du tänker göra någon större förändring, som att bygga trall. Funderar du på att sätta upp markis så måste du också ha ett godkännande från styrelsen. Detta för att säkerställa ansvarsfrågan om den t ex trillar ner på grund av dålig infästning i fasaden. Detta är föranlett av att en markis härom veckan lossnade från fasaden och orsakade lyckligtvis bara stora fasadskador. Det kunde gått mycket värre med både personskador, glasskador och andra materiella skador och skador på vegetation.

Årets hyresförhandling för våra hyresgäster

En överenskommelse mellan Brf Staren 1 och hyresgästföreningen har i dagarna träffats. Överenskommelsen är i skrivande stund inte påskriven av föreningen då hyresgästföreningen efter överenskommelsen, kommit med ett tillägg som refererar till en gammal förhandlingsordning daterad 2007-02-27. Denna förhandlingsordning är mellan Fastighetsägarna och hyresgästföreningen. Brf Staren 1 har en egen förhandlingsordning tecknad i november 2008 som föreningen anser är den som ska reglera ersättningen till hyresgästföreningen för dess arbete.

De nya hyrorna för de grå husen innebär en höjning med 2,3% och de gula husen med 1,15%. d v s samma % som Svenska Bostäder fick i Vällingby och Hässelby. Höjningen gäller från 1 mars. Då hyrorna blev klara för sent för att komma med på de avier som just nu har skickats ut så kommer en retroaktiv debitering på avin för oktober månad.

När det gäller hyressättning så regleras tillvägagångssättet genom en förhandlingsöverenskommelse som tecknats mellan föreningen och hyresgästföreningen. I förhandlingsöverenskommelsen framgår det att kontakt mellan parterna ska tas inom tre veckor efter att endera parten påkallat förhandling. Vi beklagar att hyresgästföreningen inte lever upp till detta och därmed orsakar dryga retroaktiva debiteringar. Med tanke på hur ”förhandlingarna” går till så skulle detta inte behöva ske. Någon förhandling sker nämligen inte. För närvarande är processen den att hyresgästföreningen talar om för fastighetsägaren hur mycket man eventuellt får höja.

Grunderna i en förhandling innebär att båda parter presenterar sina krav, motiverar och utveckla dessa. Detta sker tyvärr inte när man förhandlar med hyresgästföreningen. Det innebär att vi som fastighetsägare aldrig får möjlighet att precisera vad vårt förslag innehåller och vad vi kan tänkas göra framöver. Det som sker är att hyresgästföreningen, utan att förklara innehållet i budet, talar om för oss vad vi för höja med och detta är oförhandlingsbart. I princip kan man säga att det är myndighetsutövande. Vi tror inte på denna modell och det gör inte Fastighetsägarna heller. Likaså kom inte Stockholms hem överens fullt ut i sina förhandlingar.

Sättet som hyresgästföreningen driver förhandlingarna gagnar inte viljan att komma till bra och konstruktivt samarbete. Vår förening har idag 13 hyresgäster där många kommer att bo med oss under en lång tid framöver. Vi är övertygade om att man vill ha ett bra boende med ett långsiktigt förbättrings- och underhållsprogram men med nuvarande konfliktstrategi är detta inte möjligt att uppnå.

Föreningen hade till årets förhandlingar begärt 3,26% för att få teckning för de kostnadshöjningar som värme- och vattentaxorna ökat med liksom det allmänna konsumentprisindex. I tillägg till detta hade vi önskat skapa utrymme för förbättrings- och underhållsåtgärder. Tyvärr tillät aldrig hyresgästföreningen oss att presentera våra tankar. Med nuvarande förhandlingsresultat minskar eller försvinner möjligheterna till att genomföra något av detta.

Våra förhoppningar är att hyresgästföreningen ska frångå sin konfrontations- och konfliktskapande strategi och istället försöka blicka framåt och delta i ett förbättrat boende och relationsklimat.

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 1 juli och 2 september.

Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar. I höst finns ytterligare ett förråd ledigt att hyra.