

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – OKTOBER 2013

Nu kommer kylan eller ...

får vi en mild vinter denna gång? Det är i alla fall dags att se över och kontrollera termostaterna och ventilerna till elementen för att säkerställa att värmen fungerar de kalla dagarna. Redan nu i september blev det kalla nätter och varma dagar. De snabba svängningarna i utetemperaturen gör att komfortvärmen i lägenheterna inte alltid hänger med i svängarna fullt ut. Du kan själv hjälpa till att skapa bättre komfort genom att t ex vädra förståndigt. Hur du kontrollerar dina element och termostater kan du läsa om på annan plats i bladet.

Även om sommaren varit lång och varm så kommer det en höst och kallare dagar. Ett hösttecken är höstens städ- och arbetsdag.

Städ- och arbetsdag

Lördag den 19 oktober

Samling vid tvättstugan kl 10.00

Sedvanlig korv och kaffe
serveras under dagen

Förutom de sedvanliga städuppgifterna så kommer vissa underhållsarbeten om vädret tillåter.

Till denna städdag kommer det att finnas en container för framförallt trädgårdsavfall men också vissa grovsopor. När det gäller grovsopor så får du **inte** slänga farliga ämnen (färgburkar, lösningsmedel, olja mm), batterier, vitvaror, kablar och elektronik. Stora föremål ska slås sönder i delar för att kunna packas effektivt. När containern är full så är det stopp. Den får inte överfyllas!

Har du buskar eller något träd som du behöver hjälp med så meddela styrelsen detta innan städdagen så vi kan titta på det. Meddela oss med email info@staren1.se.

Vill Ni börja källsortera?

Olle som bor i föreningen hjälper Er och miljön genom att lämna Era sorterade sopor vid återvinningen!

Tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metall, pantflaskor och burkar, ofärgat och färgat glas, samt batterier hämtas. Elektronik och annat som behöver komma till tippen kan också ordnas.

Hämtning varje eller varannan vecka – Ni bestämmer.



Jag hjälper till med uppstart och tips och råd om Ni vill. Pris för hämtning kommer vi fram till tillsammans,

beroende på hur mycket jag hämtar.

Prisexempel: Två stora påsar med plast och pappersförpackningar samt liten påse med metall = 20 kr.

Storhämtning med 3-6 påsar: 40 kr

Ring till mig, **Olle Sundström: 070-757 15 88**

Ansvarsförbindelsen

Du som fått en ansvarsförbindelse i brevlådan tidigare och inte återlämnat den till styrelsen, ombedes göra detta omgående.

Objudna gäster

Under sommaren har några boende haft besök av oärliga personer. Bland annat har inbrottsförsök gjorts i gula husen, där man försökt slå ur sprintarna i altandörren. Lyckligtvis har man inte lyckats men skador på dörrarna har uppstått.

Även stöldförsök av en motorcykel har gjorts utan framgång men med skador.

Det kanske mest allvarliga inträffade i maj då ett par personer ringt på dörrar och utgett sig för att komma för kontroll av ventilation. Detta är ett klassiskt tillvägagångssätt. Två personer blir insläppta och du kan bara ha kontroll på en av dem åt gången. Värdeföremål och pengar försvinner lätt och snabbt med dessa personer.

Vi vill göra alla uppmärksamma på att arbeten som föreningen beordrar där tillgång till lägenheten behövs, informerar vi om i månadsinformationen eller i särskilt blad. Den entreprenör som sedan ska utföra arbetet aviserar också med datum och tid för besöket.

Det kan dock hända att en oaviserad påringning sker då servicepersonal är här för att åtgärda något fel som visar sig påverka din lägenhet på något sätt.

Om du får påringning så kan du alltid fråga varifrån de kommer liksom vem som beordrat arbetet. Be personerna legitimera sig om du är osäker. All personal från t ex Riksbyggen och Minol har alltid legitimation att visa upp.

Om du får besök som inte är aviserat och du inte känner igen personerna, eller om de inte kan legitimera sig eller att det besöket inte känns riktigt, så kan det vara läge att ringa polisen.

Varje år så har vi ett eller ett par inbrott/försök till inbrott bland de boende i föreningen. Tyvärr så lever vi i ett samhälle där oärlighet och kriminalitet förekommer. Vad kan vi göra för att minimera denna olägenhet? **Grannsamverkan** är en beprövad och erkänd metod för att stävja detta. Vi har tidigare beskrivit grannsamverkan i månadsbladet och fått en del intresserade men inte tillräckligt många för att starta upp verksamheten. Det finns inget som är så kränkande som när någon objuden varit inne och rört om i ens privata. Vill man förekomma detta så är grannsamverkan något man ska gå med i innan det händer.

Vill du delta i grannsamverkan så kan du kontakta Martin Cederbom i styrelsen. martin@staren1.se eller besöka oss på expedition.

Radon

Tyvärr nådde vi inte fram fullt ut med godkända värden överallt i den mätning som gjordes i vintras. Många lägenheter har radonvärden som nu uppfyller myndighetskraven. Tyvärr har vi också ett par lägenheter som tidigare haft godkända värden, men nu fått för höga på grund av extrem tätning av fönster och dörrar respektive stängda tilluftsventiler.

Under sommaren har arbeten gjorts i grå husens kulvertar som förbättrar ventilationen ytterligare och några åtgärder (rensning av ventiler) kommer också att göras på städdagen.

En ny mätning för de lägenheter som har för höga värden och angränsande lägenheter, kommer att göras med start i januari. Då vi har några nya lägenheter med förhöjda värden blir det några till som får radonpuckar utplacerade. Även grannlägenheterna till dessa kommer att mätas.

Vi ber alla berörda att denna gång respektera mätsättet och säkerställa att tilluftsventilerna är rätt inställda samt att det naturliga självdraget behålls.

Fixa värmen

Nu när den kalla årstiden kommer kan det vara bra att se över hur värmen fungerar i lägenheten. Det finns ett par enkla saker man göra för att kontrollera att elementen ger den värme som behövs.

1. Om elementet är svalt upptill och varmt nedtill så kan det vara luft i elementet. Då behöver du lufta elementet. Det gör du med hjälp av en liten nyckel eller skruvmejsel, beroende på elementtyp. Har du ingen luftningsnyckel så kan du hämta en på expedition.

2. Om termostaten eller ventilen inte fungerar så kan du inte reglera temperaturen. Det vanligaste är att ventilkäglan i ventilen på röret har fastnat. Antingen i öppet eller stängt läge. Man behöver då ta bort termostaten och ”motionera” ventilen. Termostaten tar du bort genom att först sätta den på max och sedan skruvar du av termostaten genom vrida runt den räfflade metallringen (grå husen) eller lossa den lilla skruven med en insexnyckel (gula husen). Ta sedan ett metallföremål, kniv, tång, skruvmejsel eller dylikt och tryck in den lilla metallpiggen i ventilen ett antal gånger. OBS! Dra inte ut piggen med en tång då den kan lossna och då börja läcka vatten. När ventilen rör sig lätt sätter du tillbaka termostaten.

Se till att termostaten står på max när du sätter tillbaka den (annars är det svårt att få den på plats korrekt).

Du kan behöva upprepa både luftningen och ventil motioneringen några gånger i början för att få allt att fungera.

Varför fastnar ventilen? Jo, under sommaren när det är varmt så stänger termostaten elementet under en längre tid. Om då smuts fastnat i ventilen, så finns risken att ventilkägglan fastnar i stängt läge. Det händer också att ventilkägglan fastnar i öppet läge. Då får du full värme men också högre energiförbrukning eftersom komforttemperaturen inte påverkar elementet.

Om din termostat är trasig så kan du ta med dig den till expeditionen och få den utbytt mot en ny utan kostnad.

IMD och Minol

Tyvår har det vid avräkningen av värme i juni och i september blivit fel, båda gångerna. Orsaken till detta är den mänskliga faktorn. Detta är självklart inte acceptabelt. Ingen ska kunna bli feldebiterad.

För att beräkna respektive lägenhets förbrukning finns det en fördelningsmodell som används för uträkningarna. Modellen har styrelsen tillsammans med Minol definierat och testat för över ett år sedan och den har använts problemfritt vid de tidigare debiteringarna, men om man inte följer modellen så blir det fel.

Resultatet av de felaktiga beräkningarna blev att de grå husen fick betala för mycket och de gula husen för lite. Minol har åtgärdat detta genom så att Riksbyggen återbetalt respektive debiterat de felaktiga beloppen. Det var dock inte så enkelt gjort då Riksbyggen inte hade kontouppgifter till de boende. Felräkningen i september upptäcktes dock tidigare och nya avier kunde skickas ut före förfallodagen.

Vi vill påpeka att det inte är något fel med tekniken utan det är administrationen av debiteringstjänsten som brustit. Detta är absolut inte acceptabelt. Styrelsen har därför haft ett möte med Minols ledning och Riksbyggens ansvarige för energi och avtalet mellan Minol och Riksbyggen. Mötet resulterade i ett antal åtgärds punkter som Minol ska genomföra samt att Minol ska ersätta föreningen och de boende för merarbete och olägenheten som felräkningarna orsakat. Varje bostadsrättsinnehavare har därför erhållit en kompensation om 1000 kr från Minol.

Tusenlappen fanns med som ett avdrag på månadsavgiften för oktober.

Minol ombads också att skriva ett brev till samtliga bostadsrättsinnehavare och förklara vad som hänt. Det brevet har Minol inte skickat ut i tid varför vi publicerar det nedan:

Till boende på Brf Staren 1

Hej

Vi (Minol Mätteknik) fick förmånen att leverera och drift sköta ert nya energi avläsningsssystem av varmvatten och radiatormätning. Målet för oss är att ha långa och bra relationer med alla våra kunder och vill därför skriva detta brev till er.

Vi är idag ett helägt dotterbolag till Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG med huvudkontor i Stuttgart, Tyskland. Minol Mätteknik AB startade sin verksamhet i Sverige under våren 2006 och har sedan dess installerat energi mätare i c:a 50 000 lägenheter där vi sköter tjänsten på olika nivåer. Vårt moderbolag Minol Messtechnik har dotterbolag i Kina, Danmark, Österrike, Polen, Rumänien, Ryssland och USA förutom i Sverige. I Tyskland sköter man tjänsten i 1,4 miljoner lägenheter och har över 9 miljoner mätpunkter.

Vi är idag i stark expansion och bygger kontinuerligt ut vår administrativa avdelning och dess arbetsrutiner. Trots våra upparbetade rutiner så kan det ibland bli misstag vilket det blev vid den senaste hanteringen av beräkningarna i BRF Staren 1.

För att förklara det i korta ordalag var det en brist vid överlämningen från den ordinarie tjänstestyrningen till den nya (beroende på semester). För att säkerställa att detta inte händer igen har våra rutiner ändrats samt minutiösa kontroller med ändå bättre uppföljning införts.

Minol är som sagt, väldigt måna om sitt goda namn och samarbete med sina kunder och har därför tillsammans med BRF Staren 1 styrelse kommit överens om en kompensation till alla boende om 1000:-/lägenhet för detta misstag i tillägg till de korrigeringar av verklig debitering som gjorts. Minol kommer att betala ut pengarna till Er bostadsrättsförening som sedan betalar ut pengarna till Er som ett avdrag på

månadsavin för oktober månad.

För dig som vill veta lite mer om hur tekniken fungerar så följer en enkel förklaring av mättekniken nedan:

När radiatorns temperatur är 3 grader varmare än rumstemperaturen börjar mätaren mäta. (Radiatorn levererar energi till radiatorn). I displayen på mätare kan man avläsa hur många RE (radiatorenheter) som mätaren registrerat. Mätaren rapporterar dagligen in sin mätarställning till en central. Vid ett givet datum (i Ert fall kvartalsvis) läser man av antal RE per månad som förbrukats på varje radiator i anläggningen. Man multiplicerar RE med den tekniska faktorn för den enskilda radiatorn (effektstorleken på radiatorn). Vidare tar man hänsyn till var i fastigheten den enskilda lägenheten är belägen. Har man en lägenhet med t.ex en yttervägg justeras värdet för detta. Det slutliga RE talet som kommer fram efter dessa beräkningar använder man sedan för att fördela ut energikostnaden till de olika lägenheterna. Den energi som fördelas ut är den förbrukning som Fortum debiterat föreningen för efter reducerad för energi som förbrukats för varmvatten, tvättstuga, allmänna utrymmen och förluster i distributionsnätet.

När det gäller varmvattenförbrukningen mäts det i liter och kubik och man blir debiterad efter sin verkliga förbrukning. Varmvattenmätarna rapporterar dagligen in mätarställningarna på samma sätt som radiatormätarna.

Med vänlig hälsning

Minol Mätteknik

Föreningens styrelse kommer att fortsätta med kontrollräkning parallellt med Minols beräkningar och Minol kommer inte framöver att skicka någon debiteringsfil till Riksbyggen utan att vi godkänt denna.

Styrelsen har fått försäkringar från Minol om att kvaliteten på den tjänst de levererar i fortsättningen ska vara på avtalad nivå. Även Riksbyggen ser allvarligt på det som skett med debiteringarna. Med Riksbyggens tyngd som köpare av Minols tjänster för flera tusen lägenheter är vi övertygade om att Minol kommer att göra allt för att leverera tjänster som vi och Riksbyggen finner tillförlit i nu och i framtiden.

De kommande åren kommer det att ske en kraftig ökning av IMD installationer då EU direktivet och den svenska lagstiftningen kring energibesparing träder i kraft. Minol har ambitionen och målet att bli en av de stora leverantörerna och då vill man inte, som ordspråket lyder, låta "liten tuva stjälpa stort lass".

Varför värme på sommaren?

Flera lägenheter har debiterats värme under sommaren. Detta beror på att vi aldrig stänger av värmeproduktionen. Vår värmeproduktion styrs av utomhustemperaturen. Även under de varma sommarmånaderna så sjunker temperaturen utomhus ibland, fram för allt under natten. Om man inte stängt av sin termostat och kanske har haft fönstret öppet, vilket är skönt på sommaren, så kyls termostaten som då släpper på värmen till elementet.

När vi följer förbrukningen i övervakningssystemet så kan vi tydligt se vem som stängt av sina termostater. Nu är det ingen stor förbrukning som skett, men ändå så blir det några småbelopp som ska fördelas ut. Värt att tänka på till kommande sommar.

Hjälp med städning

Företaget Min Städare, vars tjänster styrelsen har köpt, erbjuder hemstädning för våra boende till ett pris av 160 kr/tim efter rotavdrag + materialkostnad. Är du intresserad så kan du kontakta Linda Molnar, tel 073 939 9150. Om minst 5 anmäler sig så lovar man rabatt.

Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd om 6 m² i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 3 november och 1 december.