

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – JANUARI 2016

God fortsättning på nya året

Året har börjat med kyla och lite snö. 2016 kommer för föreningens del innefatta några större och mindre projekt som ska hjälpa oss med bättre värmekomfort. Tyvärr ser vi inte full effekt av dessa projekt förrän till nästa vinter. Det är framförallt injustering och ombyggnaden av värmesystemet som vi räknar med ska ge ett gott resultat och ge oss möjligheten att öka värmekomforten inomhus.

Under 2016 finns inga större underhållsprojekt enligt föreningens underhållsplan. Det mest påtagliga är att OVK (obligatorisk ventilations kontroll) ska göra. Kravet på OVK infördes 1991 och för oss ska detta göras var 6:e år, så nu är det dags igen. Mer information om tidpunkt mm kommer i god tid innan kontrollen.

Vår IMD lösning har rönt uppmärksamhet utanför föreningen. I mitten av december hade vi besök av Miljö- och Energidepartementet för en presentation. Du kan läsa mer om detta nedan.

Fint besök från Miljö- och Energidepartementet

För ett par år sedan kom ett EU direktiv kring energieffektivisering i bostäder. I detta direktiv framgår det att individuell mätning och debitering av energi ska införas där så är möjligt. Boverket i Sverige fick av regeringen i uppdrag att utreda hur detta ska kunna gå till och vilka metoder som är lämpliga. Denna utredning blev klar i somras och skickades ut på remiss till ett antal kommunala bostadsbolag, fastighetsägare, branschföreningar och andra intresseorganisationer. Remisstiden gick ut den sista november 2015. Miljö- och Energidepartementet ska nu sammanställa detta och presentera ett lagförslag som riksdagen ska ta ställning till framåt sommaren.

En delegation från Miljö- och Energidepartementet samt fackmedia besökte oss, i mitten av december, på inbjudan av IMD

leverantörernas branschorganisation, SFFE (Svensk Förening för Förbrukningsmätning av Energi). Besökets syfte var att visa hur vi har installerat IMD samt redovisning av resultat och fördelningsmetod.

Man fann vårt tillvägagångssätt mycket intressant och mötet tog längre tid än planerat. Departementet framförde också önskemål om att få komma tillbaka för ytterligare besök med riksdagens utskottsdelegater när det blir dags att behandla lagförslaget i utskottet.

Vad var det som gjorde departementet så intresserade av vårt tillvägagångssätt? Jo, att resultatet blivit bra och bestämt. Vår fördelningsmodell är lite unik då vi har en transparent utdebitering av den rörliga energikostnaden. I de allra flesta IMD installationer använder man sig av en fast energikostnad per förbrukat MWh och gör i slutet av året en avräkning mot den boende. I dessa installationer får den boende inte någon återkoppling på sina besparingsåtgärder förrän året är slut. Man kan då inte heller se när man gjorde en besparingsåtgärd och vad den gav för resultat. Erfarenheterna från IMD installationer med avräkningsdebitering är att med tiden så avtar besparingseffekten då det inte finns någon klar koppling mellan åtgärd och verkan.

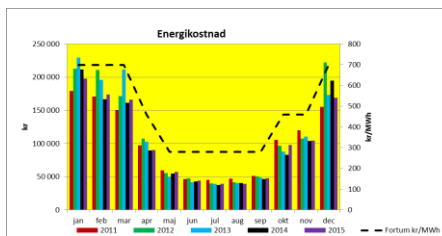
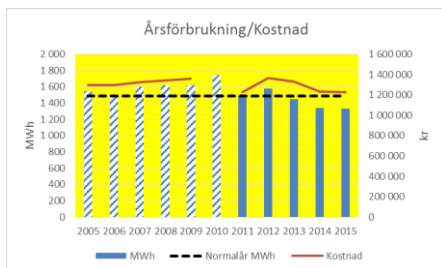
Hur har det gått för oss?

Vi har nu haft IMD i drygt tre år, så en hel del förbrukningsfakta finns att analysera. Då vi också har ett antal lägenheter som inte deltar i IMD så har vi goda referensvärden samtidigt som vi vet vad vår förbrukning var innan IMD. Tittar man på

varmvattenförbrukningen per kvadratmeter bostadsyta så sjönk den direkt vid införandet av IMD med 28%. Efter ett år hade förbrukningen ökat något och låg på en minskning om ca 25%. Därefter har förbrukningen minskat återigen och vi är nu på 28% med en svag trend till att öka ytterligare. Tittar man på de olika individuella förbrukningarna så finns det utrymme för ytterligare ett par procents minskning. De hittills uppnådda energiminuskningarna är betydligt större än det vi kalkylerade med inför införandet av IMD

Att analysera energin för värme är lite svårare då förbrukningen påverkas av väder och framförallt hur temperaturerna är under de kalla årstiderna. Återigen kan vi då jämföra med energigången för de bostäder som inte är en del av IMD. Här kan vi då se att besparingen ligger mellan 15% och 20% per bostadskvadratmeter beroende på månad och år. Den här skillnaden är beteenderelaterad och drivs naturligtvis av utgiftsbesparing för den boende.

Jämför vi tidigare års totala energiförbrukning (värme och varmvatten) så har förbrukningen minskat från tidigare år. 2015 visar den lägsta energiförbrukningen hittills, något lägre än 2014.



Diagrammet ovan visar den totala energikostnaden per månad. När man jämför månaderna ska man beakta att Fortum gjorde om tariffsystemet från och med 2013.

Den milda avslutningen på året har medfört att kostnaden blev lägre än det tre föregående årens. Den streckade linjen visar Fortums nuvarande pris per MWh.

I och med övergången till bergvärme kommer månadskostnaden att jämnas ut mer över året och ge kommande diagram ett något annorlunda utseende.

Bergvärmeprojektet

Till slut så har Ellevio byggt den nya transformatorstation och grävt ned kabel till vår undercentral. Ett par dagar innan jul fick vi el inkopplat. Tyvärr tog det bara ett par dagar efter att transformatorstation var på plats innan någon eller några ville försköna den med klotter.

I dagarna kommer övergången till bergvärme att äga rum. Vid omkopplingen kommer kortare avbrott i varmvatten- och värmeproduktionen att inträffa. Just nu har kylan slagit till ordentligt och man avvaktar lite mildare väder varför vi inte kan ange exakt dag. Då allt redan är förberett för omkopplingen kommer avbrotten att bli korta men ändå märkbara. Det som kommer att märkas tydligast är omkopplingen av varmvatten med kortare avbrott. Då arbetet pågår ber vi er att inte göra någon felanmälan vid de kortare avbrotten.

Radonmätningen

Ett antal lägenheter ska radonmätas den närmaste tiden. Det är de lägenheter där vi inte riktigt nådde gränsvärdena. Reglerna är också så att grannlägenheterna också måste kontrollmätas. Mätningen kommer att pågå i drygt två månader. Då all förarbeten i kulvertarna under husen inte beräknas vara färdiga som planerat är startdatum för mätningen framflyttat till 30 januari då också radonpuckarna delas ut under dagen. Berörda lägenheter kommer att få särskild information i samband med att vi distribuerar radonpuckarna.

Vad som är viktigt vid radonmätning är ventilationen. För att mätningen ska gå rätt till måste följande beaktas:

- Tilluftsventiler ovanför fönster ska vara fullt öppna, utom i kök, toalett och badrum.
- Skafferiventil i kök (grå husen) ska vara stängd.
- I grå husen ska takventilen i sovrum 1 och övre hall vara helt stängda.

Ovanstående gäller naturligtvis alltid för alla oavsett om man deltar i radonmätningen eller inte. Det är för att få rätt luftflöden i lägenheten och luftgod ventilation.

Inför årsstämman 2016



Arbetet med bokslutet ska påbörjas och bli färdigt i god tid innan ordinarie årsstämma. Datum för årsstämman är **bestämt till den 25:a april**.

Valberedningen kommer inom kort att påbörja sina sonderingar för att finna kandidater till styrelsen. Är du intresserad, har kunskap du kan bidra med, vill lära dig om styrelsearbetet eller kanske enbart vill ha insyn i arbetet så kan du redan nu kontakta valberedningen. Valberedningen består av Sara Holfe, Rättar Vigs väg 41, (sammankallande), Camilla Bladh, Rättar Vigs väg 35, och Magnus Sundin, Starbovägen 29.

Föreningens styrelse består av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Under förutsättning att årsstämman beslutar att styrelsen ska bestå av samma antal ledamöter som tidigare, så står tre ordinarie ledamöter och en suppleant i tur att ersättas. De styrelseledamöter vars mandatid utgår och därmed ska ersättas eller väljas om är Leif Grant (ordinarie), Gunilla Eklöf (ordinarie) och Martin Cederbom (suppleant). Kristoffer Rengfors har tidigare under året avgått som ordinarie styrelse ledamot, varför en vakans också ska besättas av ny ledamot.

De ledamöter som har ytterligare ett år kvar på sin mandatid och stannar kvar i styrelsen är Anders Sätterberg (ordinarie), Jörgen Ingemarsson (ordinarie), Richard af Klint (suppleant) och Hans Ove Fritz (suppleant).

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Där har alla bostadsrättsinnehavare rösträtt. Varje bostadsrätt motsvarar en röst, även om man är flera som äger bostadsrätten. Kallelse till föreningsstämman kommer att distribueras enligt stadgarna.

Vilka ärenden som behandlas på stämman finns reglerat i föreningens stadgar men är inte begränsade till dessa. Alla ärenden som det ska beslutas om, måste dock finnas med i kallelsen till stämman.

Hur kan jag påverka verksamheten i föreningen? Om man har förslag eller önskemål så

lämnar man in en motion till stämman. Motioner till årets stämma ska vara inlämnade till styrelsen **senast den 7 mars 2016** för att styrelsen ska kunna behandla dessa till stämman.

Hur skriver jag en motion?

En motion ska vara skriftlig och inlämnad till styrelsen före det datum som angetts. Den ska ställas till styrelsen, dateras och undertecknas av dig. Den bör vara kortfattad. Få saker vinner på att beskrivas mer än vad som ryms på ett A4-papper. Gör en beskrivning av problem du vill ta upp och formulera också ett konkret förslag på en lösning. Ett förslag som stämman kan ta ställning till, som de kan rösta ja eller nej till.



Innan det är dags för beslut i ”din” fråga får du yttra dig och övertyga deltagarna om att ditt förslag är bra. Sedan röstar årsstämman ”ja” eller ”nej” till ditt förslag. Om stämman röstar ”ja” ska styrelsen verkställa ditt förslag. Ibland ställs ett motförslag upp och årsstämman får då välja vilket av förslagen som skall antas. Så här kan en motion se ut:

Till Styrelsen i Brf Staren 1

Motion till Årstämma i Brf Staren 1 den 25/4 2016.

Inlämnad av Bo Husman lgh 3210

Skapa identitet och områdestillhörighet då fastigheterna är spridda över stor yta.

När nu föreningen har köpt fastigheterna finns behov av att visa vilka fastigheter som ingår i föreningen. Detta kan göras genom att skyltar sätts upp på lämpliga fasader i området.

Jag vill med denna motion att stämman beslutar om uppsättning av skyltar med föreningens namn på lämpliga ställen.

Vällingby 2016-01-10

Bo Husman

Vill du få hjälp med att formulera en motion så kom till föreningens expedition någon måndag så hjälper vi dig.

Styrelsen kan också lämna in förslag och idéer. Dessa kallas för propositioner och behandlas på samma sätt som motioner.

Att anmäla incidenter och skador

Emellanåt händer det saker i våra bostäder eller i och kring våra hus. Det kan vara allt som en vattenskada, en brand på spisen eller inbrott. Oftast har fastighetsägaren, d v s föreningen, ett delansvar att åtgärda och återställa. Av den anledningen har föreningen en fullvärdesförsäkring av våra fastigheter. För att försäkringen ska gälla och täcka de kostnader som föreningen ska stå för, så måste en skada anmälas av föreningen omgående men senast inom sex månader räknat från skadedatum.

Vad ska man tänka på?

Vid inbrott eller inbrottsförsök

- Anmäl alltid till polisen
- Vid yttre skador så som på fasad, dörrar, fönster etc så ska skadorna anmälas till föreningens förvaltare hos Riksbyggen. Det gäller även om skadorna är i lägenhetsförråd eller biluppställningsplats.

Vid vattenskada

- Anmäl alltid omgående till föreningens förvaltare.
- Vid akut skada där vatten strömmar ut ska du ringa Riksbyggens felanmälan dygnet runt.

Vid brand

- Även om branden är släckt så ska du kontakta brandkåren. Är det en spisbrand, typ olja på spisen, så kan lågorna gå upp i ventilationskanalerna, där det finns gott om fett och damm, som kan brinna utan att du ser det.
- Anmäl händelsen omgående till föreningens förvaltare.

Under 2015 har vi tyvärr haft ett par inbrott/inbrottsförsök i lägenhetsförråd. Det är viktigt att skadorna anmäls så att vi får möjlighet att reparera. Utan reparation så förfaller området

och vi skickar en signal till ohederliga personer att här kan finnas något att hämta.

När det gäller lägenhetsförråden så se till att du har ordentliga och klassade lås som inte enkelt kan brytas upp, klippas upp eller slås sönder med en hammare.

Anledningen till att vi tar upp detta är att vi haft skador av ovanstående kategorier som inte anmälts till oss i tid. Underlåtelse att anmäla innebär att föreningen kommer att debitera den boende för kostnaden istället för att vi får ersättning från försäkringsbolaget.

Vi vill också passa på att påminna om att det inte är tillåtet att förvara något utanför förråden. Detta är bland annat brandförsäkringsvillkor likaså kan det locka intresserade personer med oärlig avsikt.

Nästa städdag

Vårens städdag är planerad till lördagen den 21 maj.

Stängt på expeditionen

Föreningens expedition har stängt den 1 och 8 februari. Brådskande ärenden kan mailas till info@staren1.se.

Ny namnskylt

Behöver du ny namnskylt till ditt brevinkast eller brevlåda? Kom till expeditionen så gör vi en ny medan du väntar.

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 21 februari, 13 mars och 10 april, 15 maj och 12 juni.

