

BRF STAREN 1

Bilaga till boendeinformation nov 2024, 3 sidor

Hej!

Nu har det gått ett drygt halvår sedan den här styrelsen tillträdde. Då vi anser att transparens är viktigt tänkte vi därför skriva några rader om större projekt som vi har arbetat med den här tiden.

Ekonomi

Vi har löpande kontakt med vår ekonomiska förvaltare på Fastighetsägare, vår bank samt vår revisor för att säkerställa att ekonomin sköts på ett korrekt sätt. Frågor som rör ekonomin redovisar vi löpande för er i boendeinformationen.

Administration

Bland det första vi gjorde var att skapa en stabil administrativ struktur för föreningens arbete. Den innehåller en tydlig arbetsbeskrivning för respektive ansvarsområden, kontaktlistor och möjlighet till dokumentation över pågående projekt. Detta då vi vill professionalisera styrelsearbetet och säkerställa att överlämningar kan ske på ett bra sätt till kommande styrelsemedlemmar, samt minimera risken för personberoende. Vår målsättning är såklart att BRF Staren1 ska skötas på ett transparent sätt, där nya styrelsemedlemmar lätt ska kunna väljas in och ta över ett ansvarsområde utan att få börja om från noll.

Underhållsplan

Utifrån diskussionen vid årsstämman där det framfördes önskemål om en tydligare om mer officiell underhållsplan, har styrelsen i samarbete med Fastighetsägarna arbetat med detta under Q2/Q3 2024. Behovet att detta har också blivit extra tydligt då vi har haft flertalet försäljningar i vår förening där både intresserade spekulanter som mäklare efterfrågat detaljerad information om våra kommande underhållsplaner. Frågan har även adresserats från vår bank i samband med att våra löpande lån skulle skrivas om. För att kunna färdigställa den nya underhållsplanen har vi anlitat fackmän via Fastighetsägarna för en grundläggande besiktning. Den kommer i sin tur att ligga till grund för ett digitalt verktyg där vi kan se rekommenderade åtgärder samt tydlig koppling till kostnader för respektive åtgärd på kort och lång sikt. Det som är viktigt är att få in alla rekommenderade åtgärder under en längre period i ett verktyg så att den ekonomiska planeringen går hand i hand med en åtgärdsplan. Självklart är det i slutändan föreningen som beslutar om åtgärder, dvs tar ställning till dessa rekommendationer och tar avgörande beslut därefter. Vid stora renoveringar och beslut kommer dessa självklart att beslutas vid en stämma där alla medlemmar kan göra sin röst hörd.

Fönsterglas

Under första delen av året fick vi information att ett antal fönstersprickor uppstått spontant i de renoverade fönstren i våra gråa hus. (Därav informationen som skickades ut gällande skötselråd). Efter flertalet påtryckningar har leverantören nu tagit på sig att åtgärda dessa kostnadsfritt. Detta har varit en lång process, men alla glas är nu beställda och målsättningen är att dessa kommer att bytas under Q4.

Besiktning Hyreslägenheter

För en hållbar ekonomisk planering gällande underhåll och reparationer (likt vi gör för den

nya underhållsplanen) har vi också gjort en grundläggande besiktning av våra 8 st hyreslägenheter. Statusen är blandad men generellt så ser vi att vi kommer behöva göra investeringar i dessa kommande år. Detta för att hålla en rimlig standard som bör vara praxis för en hyresvärd som Staren1.

Övervakning med kopplat larm - varmvatten.

Som ni kanske minns har vi fram tills idag haft två stycken varmvattenavbrott. Det ena uppstod i samband med ett arbete kopplat till det centrala ställverket som förser oss med energi. Det andra var när en av våra ackumulatortankar slutade värma och därmed fick vi brist på varmvatten efter att den lagrade vattenvolymen var förbrukad. Problem kan alltid uppstå men för att kunna ge tydlig och snabb information via hemsidan eller genom Fastighetsägarnas app (se boendeinformation, november 2024) vid driftstörningar har vi beställt larm med pushnotiser. Detta betyder att som medlem kan du ta del av denna information direkt.

Radonmätning / OVK

Då radon inklusive OVK är förknippad med miljö och hälsa så är det viktigt att denna genomförs med förbestämda tidsintervaller. Denna process är nu påbörjad och arbetet ska genomföras. Målsättningen är att detta ska slutföras under H1 2025.

Balkongsprickor

Under en av granskningarna av fastigheterna upptäckte vi sprickor i vissa balkonger i gula husen. När man läser denna rubrik uppfattas detta självklart som alarmerande. Därför utförde vi en besiktning av omfattningen och där visade det sig att det endast är putsen och inte den bärande betongen som är påverkad. Detta kan dock förvärras med tiden om det inte åtgärdas pga vatteninträning och åtföljande frysning. Balkongsprickorna kommer att åtgärdas.

Tillståndsblankett ombyggnad + Handbok

När man avser att renovera ett badrum eller göra större förändringar i sitt boende behöver man fylla i en blankett och få godkännande av styrelsen innan man påbörjar arbetet. Detta är inget nytt, men vi anser att blankettmallen behöver uppdateras. Detta arbete är påbörjat där vi har fackmän som bollplank. Självklart är målet att inte göra det svårare att få godkännande för en renovering utan syftet är att tydliggöra ansvarsfördelning mellan föreningen och medlem. En del i detta blir också att uppdatera vår handbok med tydligare regler för ombyggnad.

Grindar

Vi har under sommaren fått anmälningar runt att några av våra grindar inte stängs korrekt. Det medför att utomstående använder våra grindar som passage för att snabbare nå busshållplatser, lekplats samt fotbollsplanen. Vi har haft låssmed ute och justerat dessa, men håller dessa under lupp. Något att ta med sig är att gärna vara uppmärksam på att dessa stängs korrekt vid användning. Tveka inte att felanmäla grindar till oss om fel på dessa uppkommer.

Avrinning

Gällande hantering av dagvatten har vi flertalet sammankopplade hängrännor via stuprör på alla våra byggnader. I slutet av sommaren gjorde vi en genomgång av alla dessa. Dessvärre framkom det att den generella övergripande status inte är som man kan önska sig och behöver åtgärdas på flertalet ställen. Vi har just nu problem med våra rensningssilar och stuprör som inte är sammanfogade korrekt. Detta är akut då allt vatten inte leds bort via stuprör/hängrännor utan delar av nederbörden rinner längs fasaden. Vi arbetar på att lösa

detta.

Injustering Varmvatten

Varmvattentemperaturen är viktigt för att säkerställa icke mikrobakteriell påväxt i våra vattenrör. För att fortsätta säkerställa en god vattenkvalitet så kommer temperaturen justeras upp för att säkerställa varmt och tryggt varmvatten. Observera också att detta endast är relaterat till varmvattencirkulationen och därför inte påverkar våra kostnader för varmvattnet.

Inventering förrådsutrymmen

Innan årets slut kommer vi genomföra och sammanställa en inventering av alla våra förråd. Är du som medlem intresserad av att hyra ett extra förråd tveka i att kontakta oss så ser vi om något finns tillgänglig för just dig. Kostnaden för detta adderas på befintlig hyra.

Individuell mätning och debitering (IMD)

I vår förening så mäts uppvärmning och tappvarmvatten separat på lägenhetsnivå. Kostnaden fördelas sedan ut till respektive medlem baserat på ens förbrukning. Företaget som vi köper denna tjänst av heter Brunata.

Under sommaren och hösten så Brunata bytt ut ett antal vatten- och radiatormätare hos oss, som slutat att fungera. Vi har numer larmsättning som notifierar oss om mätare inte kan rapportera korrekt. Det kommer göras en ny service inom någon månad för ytterligare justeringar av mätare. Eventuellt påverkade boenden kommer att aviseras separat. Vi vill passa på att tipsa om Brunata Online som ni hittar på adressen: <https://online.brunata.com/>. Här kan ni logga in för att se förbrukningen i er lägenhet. Om ni saknar inloggning dit så skicka gärna ett mail till imd@staren1.se. Ange ert lägenhetsnummer eller adress samt till vilken mejladress ni vill få inbjudan (om annan än ni skickar från).

Utemiljö

Vi har löpande kontakt med våra förvaltare Fastighetsägarna om utemiljön och ser till så att vi är överens om både ambition och utförande. Under hösten tog vi ner ett antal fruktträd och tujor, enligt både rekommendationer från förvaltaren samt boendes önskemål. Vi har dessutom löpande kontakt med Stockholm stad gällande de tomtgränser som vi har mellan varandra. Utöver det har vi vid ett antal tillfällen haft Anticimex på plats för att sanera bort skadedjur (råttor, getingar och jordgetingar).

Trivsel

Vi är alla ansvariga för att vårt område ska vara ett trivsamt, trevligt och tryggt område. Vi arbetar med att ta fram planer för hur vi kan bidra på bästa sätt till det. Ett nytt arbetssätt är bland annat att någon styrelsemedlem numera knackar på nyinflyttande och hälsar välkomna med ett välkomstbrev och en inflyttningsblomma. Hittills har detta varit väldigt uppskattat.

Tveka inte att höra av er till oss om ni har några frågor eller synpunkter. Vi hoppas att ni som gjort det tidigare anser att vi är snabba och lösningsorienterade i våra svar.

Hälsningar,
Styrelsen för BRF Staren1

Mats Voxlin (ordförande), Alexandra Jaccopucci (vice ordförande och ekonomiansvarig), Henrik Valtersson (fastighets- och teknikansvarig), Jesper Åström (Energi- och ITansvarig), Hanna Hessling

(utemiljöansvarig), Per Bergek Boström (sekreterare), Joen Rey (suppleant), Emma Hällqvist (suppleant), Victor Blomdahl (suppleant)