

Informationsblad nr 3: 2019

Onsdagen den 16 oktober hade vi **informationsmöte** i brf Åsvid. Det var faktiskt veterligen det hittills mest välbesökta medlemsmötet i föreningens historia! Ett 40-tal medlemmar kom - dvs ungefär hälften av föreningens medlemmar - och diskuterade underhåll och framtidsplaner samt åt goda smörgåsar med vin.

Men först tittade vi på den källarlokal som håller på att förvandlas till ett stort **gym med omklädningsrum, bastu, två duschar, handikappanpassad toalett samt två övernattningsrum** för medlemmarnas gäster. Arbetet har framskridit rejält och skall vara klart den 4 december. Då kommer vi att kunna boka dessa nya faciliteter genom vårt nya passer- och bokningssystem. Elva olika (lätt begagnade) träningsmaskiner har inköpts och väntar på att placeras ut.

Om styrelsens arbete

Så **presenterade styrelsen** sig. Anita Göransson är ordförande fram till årsmötet, sedan Joakim Djerf avgick den 18 september. Eva Farkas sköter ekonomin och Hans Johansson står för Fastighetsgruppen. Övriga ledamöter är Britt Maria Holtz och Jan Hultgren samt Christer Ljung, som föredrog kvällens agenda med hjälp av power points. På plats för att besvara frågor på kvällens tema (Fastighetens underhåll och våra framtidsplaner) fanns också Janusz Grenberger, som är arkitekt och en viktig medlem i Åsvids fastighetsgrupp, byggkonsulten Ove Andersson och Anders Brundin från FSAB. Styrelsens ledamöter- både ordinarie och suppleanter - är alla aktiva i olika projekt för föreningens bästa. Vi arbetar alltså i projektform utifrån våra olika kunskaper och erfarenheter. Vi strävar också efter att ta med fler medlemmar i projekten, både för att föreningen skall ha glädje och nytta av den kompetens och det engagemang som medlemmarna har och för att det främjar sammanhållningen i föreningen och är roligt.

Här är platsen att påminna om **våra ledstjärnor för styrelsearbetet**. De är:

Att arbeta för ett ökat värde på medlemmarnas insatta kapital genom att ge förutsättningar för höjt värde på lägenheterna i Brf Åsvid.

Att skapa ett trevligt och bekvämt boende.

Att framtidssäkra boendet för nästa generation genom ett stabilt och hållbart synsätt på underhåll och investeringar.

Att verka för en öppen och rak dialog med medlemmarna genom möten och informationsblad.

Saker som vi gjort hittills i år....

En **enkät till alla medlemmar** om vad de ser som problem i fastigheten har skickats ut. Den visade bl a att fönstren behövde åtgärdas.

Nya **trädgårdsmöbler** har anskaffats. Ett **automatiskt bevattningssystem** har installerats, som självt känner av om det är torrt och då sätter igång och vattnar ett par timmar nattetid. En stor hjälp på sommaren när så många är bortresta!

I trädgården har de två nya rabatterna fått **fler växter, lökar** har satts nu i höst och **gräsmattan gödslats** och gräsfrö isått. Hans Sylwan har satt dahlior (som nu tagits upp för vinterförvaring) och skött om **vinbärsbuskarna**. Vi påminner om att det finns en trädgårdsgrupp för den som är intresserad av att ha idéer och/eller göra något i trädgården. Kontakta Anita Göransson i så fall (070-397 55 08.)

Vi har också projekterat och upphandlat ett **nytt passersystem**. Detta har sedan installerats med möjligheter även till bokning av tvättstugor och andra gemensamma rum. Systemet blev färdigt för ett par veckor sedan, och **en instruktion bifogas detta informationsblad**. Christer gick igenom hur det fungerade och besvarade frågor.

I källaren till Luthagesplanaden 12 har ett tidigare uthyrt utrymme, som stått tomt i flera år, nu byggts om till **gym** med elva träningsmaskiner, handikappsanpassad **toalett och dusch, bastu samt två övernattningsrum** av lite olika storlek för medlemmarnas gäster. Arbetet beräknas vara avslutat den 4 december. Flera medlemmar är här inkopplade för att bl a hjälpa till att inreda rummen. En utredning om akustiken har gjorts av Bjerking, och vi har fått olika förslag som skall göra att man undviker störande ljud från gymmet till angränsande lägenheter.

Åsvids **hemsida** sköts av Elisabeth Djerf. Här kan man läsa om nyheter i föreningen. Har man något som man vill meddela kan man kontakta Elisabeth tel 072-5003597.

Planerade reoveringar

Närmast kommer **golvbrunnarna** i garaget att bytas ut. En har på prov bytts ut, och nu skall resten också bytas ut.

Fönstren är vad som klagats mest på i enkäten – man märker drag och buller från fönstren. En del är också defekta. Alla fönster kommer därför att bytas ut i vår. Åsvid har fått

bullerbidrag från kommunen som hjälper till att finansiera bytet. I samband med fönsterbytet kommer även burspråken att ses över.

Yttertaket på fastigheterna har besiktigats av Martin Bjerking från Bjerking fastighetskonsult den 28 mars 2019. Även i höst har en noggrann utredning gjorts. Vi har som de flesta hus ett skadat tak med beklädnad av tegelpannor och takvinklar och takavslut med falsad plåt på underlag av asfaltpappinklädd träpanel. Avvattning sker via ståldrännor till stuprör. Medellivslängden på underliggande takpapp är 40-45 år. (Vårt hus är som bekant 51 år.)

Följande noterades vid besiktningen: Underliggande papp är torr och spröd. Plåtdetaljer är färgflagnande med begynnande rost. Mindre otätheter i falsade skarvar. Takpannorna ligger bitvis ojämnt. Taksäkerhet enligt gällande norm saknas. Underliggande läkt har blivit rötskadad. Flera takpannor är frostskadade. En del takpannor ligger inte i sitt rätta läge. Mindre, sporadiskt läckage förekommer vid takgenomföringar. Tre takfönster är spräckta. Flera takpannor är spräckta. Underliggande strö och barläkt är lokalt rötskadade.

Med andra ord, här behövs åtgärder!

Vi har fått följande förslag till åtgärder:

Om 0-1 år Utbyte av trasiga takpannor samt rätta till takpannor som ligger ojämnt.

Om 3-5 år Omläggning av taket i dess helhet med ny underlagspapp/duk, takpannor, plåtdetaljer, takfönster.

När det gäller **avloppen** har Bjerking besiktigat våtutrymmena. Vår konsult Ove Andersson och FSABs representant har uppskattat kostnaderna för åtgärdande av avloppen. Man rekommenderar renovering inom 1 – 3 år för majoriteten av våtutrymmena. Till yttermera visso har FSAB utfört filmning av våra stammar. Bilder visades inifrån stammarna, och det var inte roligt att se!

Finansiering

Brf Åsvid har sedan länge en utmärkt ekonomi. Det kommer vi att fortsätta att ha trots att vi nu måste ta upp lån för att kunna finansiera nödvändiga renoveringar. Föreningen har i många år prioriterat låga hyror i stället för att lägga upp den buffert som vi nu borde ha haft. De flesta bostadsrättsföreningar har tagit lån, men vi har hittills inte behövt det. Nu kommer tiden ifatt oss och vi har ackumulerat renoveringsbehov som måste åtgärdas. Vi behöver alltså ta upp lån för att finansiera renovering av tak, avlopp och fönster. Det innebär att vi **måste höja avgifterna** för alla medlemmar. Dessa **kommer ändå att ligga lägre** än de flesta bostadsrättsföreningar har i Uppsala. Våra kalkyler ligger på cirka 20 % höjning av avgifterna. Men denna sker successivt, så från årsskiftet räknar vi med en avgiftshöjning på

10 %. Denna gäller först och främst de **höjningar av taxebundna kostnader** som skett på senare tid. Därefter kommer styrelsen att presentera en finansieringsplan för de behov fastigheten har av underhåll. Det sker efter att vi konsulterat experter som skall utreda behovet närmare och precisera vilka kostnader det innebär.

Gjorda måsten

En **OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll)** har gjorts i höst. Detta är ett lagkrav som alla fastigheter måste uppfylla före årsskiftet. En sådan kontroll måste enligt lag ske vart tredje år. Om inte alla lägenheter kontrollerats, ventilerna rengjorts och mätts före årsskiftet, får **föreningen betala vite**. Detta påverkar förstås vår gemensamma ekonomi och kan ytterst tvinga fram en höjning av våra månadsavgifter. Det är alltså mycket angeläget att det företag vi anlitar också får möjlighet att utföra denna kontroll. I vår förening är många bortresta under längre perioder och därför är det viktigt att man **alltid lämnar kontaktuppgifter** och ser till att föreningen kan få tillträde till lägenheten vid behov. Det kan faktiskt också hända saker som läckage och annat som kräver omedelbar tillsyn.

En andra chans!

Denna gång visade det sig att ett mindre antal medlemmar inte gick att nå och därför kunde deras lägenheter inte åtgärdas. Men eftersom det hade varslats om besiktningen väldigt kort tid i förväg, så har styrelsen beslutat att **dessa medlemmar får en andra chans på föreningens bekostnad**. Detta tillfälle blir **den 20 november**, dvs samma dag som vi har årsstämma på kvällen.

Om man inte heller då lämnar tillträde till lägenheten har föreningen i sista hand enligt lag möjlighet att skaffa sig tillträde genom att anlita handräckning från kronofogden, som då med hjälp av låssmed ordnar tillträde för besiktning eller annan nödvändig åtgärd. Detta står även i Åsvids stadgar. Men vi hoppas verkligen att det inte skall behöva gå så långt. Meddela kontaktuppgifter till styrelsen om ni reser bort för en längre tid, och ordna gärna så att någon vän eller granne har nyckel om ni inte kan komma hem för detta.

I fortsättningen kommer styrelsen i sådana här fall att ombesörja att förvarning kommer ut i två steg: först en månad i förväg, sedan påminnelse en vecka i förväg. Men om man inte hör samman dessa, kommer rutinen som ovan beskrivs att rulla i gång.

Sopsortering

Vi har en fin källsortering i föreningen. Vi har fått beröm för att den sköts så bra! Men på senaste tiden förekommer det att någon ställer ned grovsopor (gamla persienner, skåpdörrar) som föreningen inte kan ta hand om. **Sådant måste man själv köra till återvinningen** eller - om man inte har möjlighet till det – **förvara i sin egen lägenhet** eller i sitt vindsförråd t ex, **tills vi i vår skaffar hit en container som vi brukar** någon gång i april – maj just för grovsopor.

Det har också börjat förekomma att man inte sorterar alls utan slänger matrester och annat bland papper eller plast osv. Så kan vi inte ha det! Det är faktiskt äckligt. Och det leder till att vi får betala mer för sophämtning, något som också riskerar avgiftshöjning för oss alla. Det är också viktigt att man plattar till sina gamla förpackningar så mycket som möjligt – **ju mindre plats soporna tar, desto billigare för oss!** Då slipper vi tömma containrarna så ofta.

Dags att lufta elementen!

Något vi också kan göra själva är att **lufta elementen**, så att värmen kommer bättre till. Om man är osäker kan man be om hjälp av Michael. Se kontaktuppgifter på sista sidan!

Till sist något roligare:

Vi önskar alla medlemmar och boende **en härlig höst!** Och vi ser fram emot det traditionella **glöggpartyt** närmare jul!

2019-10-30

Styrelsen Brf Åsvid

Kontaktuppgifter för styrelsen i Brf Åsvid

Namn	E-post	Adress	Telefon
Anita Göransson, ordf	anita.goransson@edu.uu.se	G 11 A	070-397 5508
Eva Farkas, ledamot	bedefeva@gmail.com	L 12 B	070-6649512
Jan Hultgren, ledamot	janbhultgren@hotmail.com	G 11 B	070-5854139
Hans Johansson, ledamot	hans.tallskaret@telia.com	L 12 A	070-5201476
Britt Maria Holtz, suppl	brittmariaholtz@gmail.com	L 12 A	070-8977153
Christer Ljung, suppl	eljest@comhem.se	G 11 B	070-2611445

Teknisk förvaltning inkl lokalvård och gårdsskötsel

PD Miljövårdsservice AB:

Fastighetsskötare Michael Larsson tel 070-7946061

Vicevärd: Harris Amanatidis tel 070-7304371

Hemsida för Brf Åsvid:

Adress: asvid.bostadsratterna.se