



2/2016

Styrelsen informerar

För dig som bor i Brf. Ekhammar



FOTON: DAGMAR ZITKOVA

Många träd hade kvar sina gröna blad när snön kom, redan den första november. Kommunen passade på och gjorde snabbt fina skidspår i Gröna Dalen. Den första snön låg kvar i cirka en vecka.

November bjöd på "aprilväder"

Hösten förvandlades från en lång och skön brittsommar till en snöyra

Brf. Ekhammar har ett hektiskt år bakom sig med många nyheter och en del överraskningar. Sommaren har varit bra och bjöd på många sköna dagar med sol och välförtjänta semesterledigheter. Hösten var helt underbar, men kanske lite för torr för oss alla som älskar att ströva i skog och mark och plocka svamp. I år var det magert, både kantareller och Karl Johansvamp lyste med sin frånvaro. I övrigt växte det så det knakade i både våra rabatter och bland den övriga växtligheten, så markskötselpersonalen fick bråda dagar. Brf. Ekhammar köper markskötseln av vår leverantör HSB Mark som i sin tur anlitar olika underleverantörer och experter, arborister, med mera. I år var det företaget Berg Fast som på uppdrag från HSB tog hand om både gräs och ogräs på vår bostadsrättsförenings gröna ytor. Det var första gången som de jobbade i vår förening vilket berodde på pensionsavgångar hos den förra underleverantören.

Rivstart med många nyheter

Styrelsen fick rivstarta sitt arbete med många nyheter efter vårens ordinarie stämma. På bara två år har fem stycken styrelseledamöter bytts ut. Två nya kom in redan under 2015 och ytterligare tre nya kom in 2016. Anledningen till denna ovanligt stora personomsättning i styrelsen var att styrelsen har drabbats av två svåra sjukdomsfall och att tre ledamöter har flyttat ut från Kungsängen samtidigt.

Styrelsens uppdrag är att arbeta med förvaltning av föreningens fastigheter, mark, parkeringar. Styrelsen ser till att ekonomi och administration sköts väl och det är styrelsens uppgift att hålla kontakter med de leverantörer som bostadsrättsföreningen anlitar. Det är en stor mängd uppgifter det handlar om. Styrelsen kavlade upp ärmarna och kastade sig in i arbetet direkt efter årsstämman. För att informations- och erfarenhetsöverföringen till de nya ledamöterna i styrelsen skulle flyta på så bra som möjligt, har styrelsen bland annat satsat på utbildning. Flera kurser och studiekvällar har hållits i flera viktiga arbetsområden.

I början av november beslutade styrelseledamöterna att styrelsen ska konstituera sig på nytt. Det betyder att de har kommit överens om att de på nytt ska fördela ansvarsområdena sinsemellan. Dels på grund av att en av de nyvalda ledamöterna, Peter Stoltz, hoppade av styrelsearbetet i början av september, och dels tyckte styrelseledamöterna att viceordföranden Rolf Olsson borde byta posten med ordföranden Lena Nyström. Senare i november valde Lena Nyström att hoppa av sitt styrelseuppdrag. För närvarande består styrelsen av fem ledamöter valda av stämman och en ledamot tillsatt av HSB. Ordförande för styrelsen är Rolf Olsson, viceordförande Inger Bryntesson, sekreterare Dagmar Zitkova, ledamot Göran Idman och ledamot Harry Holmström. HSB-ledamot är Gunilla Pettersson.

Dagmar Zitkova

Reparation av VVS på Mullbärsstigen

Styrelsen har påbörjat arbete med att åtgärda skador på VVS-ledningar

Rör i vattencirkulationssystemet på Mullbärsstigen har blivit trasiga. Det betyder att föreningen kommer att starta reparationsarbeten.

Under en tid har styrelsen sökt olika alternativ för åtgärder. Bland annat har ett konsultföretag, specialist på felsökning i vattenledningar, noggrant undersökt cirkulationssystemet på Mullbärsstigen. Det trasiga röret som orsakar cirkulationsproblemet håller inte, vilket betyder att hela VVS-kulvertar måste bytas ut.

I nästa steg har styrelsen tagit hjälp av en VVS-konsult för att ta fram planritningar för hela arbetet med kulvertutbyten, utarbete offertunderlaget, samt upphandla arbeten.

Reparationerna är planerade att genomföras under nästa år.

Nu färdigställs arbetsunderlaget och detaljplaneringen.

Under höstens budgetmöte har styrelsen planerat för olika former av finansiering av dessa VVS-reparationer. I nästa års budget avsätts därför 2,6 miljoner kronor för detta.

En del av finanser för reparationerna kommer att tas från fonden för yttre underhåll. Det kan även bli aktuellt att delvis finansiera olika delar av projektet med hjälp av ett lån.

I dagsläget är detaljplaneringen inte klar än och inga offerter från underleverantörer har hunnit komma in. Styrelsen kommer att lämna mer information om VVS-reparationerna allt eftersom de konkreta planerna kommer att bli färdigställda.

Styrelsen

Budget och årsavgift för 2017

På budgetmötet reviderades underhållsplanen och budgeten fastställdes

Den 19 november höll styrelsen ett budgetmöte för att kunna fastställa budgeten för nästa verksamhetsår. För första gången hade styrelsen tillgång till en digitaliserad underhållsplan. Tidigare reviderade styrelsen underhållsplanen i ett pappersdokument och ändringarna fördes över till datasystemet i efterhand. Styrelsen kunde konstatera att arbetet flöt på mycket bättre nu, när alla uppgifter i den digitaliserade underhållsplanen fanns tillgängliga on-line, direkt under det pågående budgetmötet.

Till de områden där styrelsen planerar större åtgärder hör framför allt markskötsel, samt ett nytt system för bokning av tvättstugor. Underhållsåtgärder för ca 300 000 kronor har planerats in. En annan stor post i budgeten är det stora reparationsar-

betet med VVS på Mullbärsstigen för vilket styrelsen budgeterar 2,6 miljoner kronor.

När det gäller underhåll av markytor så behövs en hel del nyplanteringar av träd, buskar och blommor på flera platser i området. Dessutom har växtligheten på flera ställen blivit övervuxen och det krävs en hårdare beskärning och gallring.

För att få en bättre ordning och reda i våra tvättstugor kommer styrelsen att satsa på ett nytt bokningssystem. Dagens system med bokningstavlor och nycklar bäddar för både strul och missförstånd.

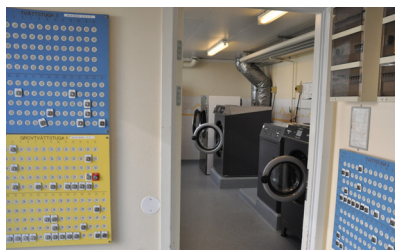
När det gäller finansiering av underhållsarbeten kommer pengarna från två håll. Första delen av underhållet gäller framför allt felavhjälpande åtgärder som syftar till att återställa funktioner. Här kommer pengarna att tas från underhållsfonden.

Andra delen av åtgärder kan betraktas mer som en investering i framtida, hållbara fastigheter. Dessa arbeten kommer sannolikt att delfinansieras med hjälp av ett lån.

Årsavgiften

Styrelsen har beslutat att årsavgiften förblir oförändrad.

Styrelsen



Dagens system med bokningstavlor och nycklar bäddar för både strul och missförstånd.

Insamlade skrotcyklar ska slängas

Styrelsen lät rensa våra cykelställ på skrotiga cyklar i somras. De insamlade cyklarna har stått i förrådet och nu ska de slängas. Har du glömt att märka din cykel när det var aktuellt? Kontakta



styrelsen snarast för att se om den kunde ha hamnat i skrothögen.

Pågående OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, pågår just nu. Entreprenören har genomfört en del av kontrollerna. Rensning av ventilationskanalerna är

inplanerad. I den mån ventilationsdonet måste bytas ut inne i lägenheten, kommer föreningen att vidarefakturera kostnaden för donet till medlemmen.

Jul- och Nyårshelger närmar sig

Både styrelsen och alla våra medarbetare på HSB-kontoret tackar Brf. Ekhammars medlemmar för året som gått och önskar alla:

**God Jul
och
Gott Nytt År!**



En julstjärna sprider en glad julstämning.

Förbjudet att parkera inne på området

Brf. Ekhammar anlitar parkeringsvakt Q-park som delar ut parkeringsböter

Parkering inne på området är inte tillåten. Det finns utsatta parkeringsplatser där bilar skall stå parkerade. Om man behöver köra in på området, till exempel när man har tunga paket eller annat material, får man köra in till sin port för att lasta in eller av sakerna. Man får stå där i 10 minuter för in- eller utlastning. Därefter får man köra ut och parkera på en parkeringsplats.

Parkeringsvakter från Q-park delar ut parkeringsböter för otillbörlig parkering inne på området.



Bommarna ska hållas stängda

Det finns bommar vid ingångarna till området. Dessa skall vara stängda. Om du måste köra in i området, stäng bommen efter dig så snart du har passerat den. Bommen öppnar du med lägenhetsnyckeln. Brandkår, ambulans och andra servicebilar använder egna nycklar för att komma in.



Parkering inne på området är förbjuden och Q-park delar ut böter för det.

FOTON: DAGMAR ZITKOVA



Ombyttligt väder

Halt på gångstigar och i trappan

Snabba väderomslag gör att det blir ofta halt på gångstigar och i trappan mellan Björnbärsstigen och Mullbärsstigen. Då gäller det att man lägger på sand från lådorna.

När den första snön föll hann man knappt få undan den med plogmaskinen. Eftersom det blev väldigt halt, skickades extra personal för att skotta och sanda för hand.

Snön vräkte ner hela dagen, från morgon till kväll, den första november.



Adventsfika i föreningslokalen



En av föreningens två julgranar ställs på plats.

Föreningen har utsatts för ett sabotage

Upprepade gånger har våra boende ställt skräp bredvid sopcontainrarna

I Sverige har vi förordningar som reglerar hur hushållsavfallet skall hanteras. Brf. Ekhammar är skyldig att följa dessa regler, det är ingenting vi kan förhandla bort. Kommunen ombesörjer sophämtningen och det är en tjänst som vi är skyldiga att betala för. Alla våra medlemmar betalar sophämtningen genom årsavgiften till föreningen. Matavfallet har börjat samlas in i en egen container. Övriga hushållssopor läggs i påsar och kastas i någon av de större containrarna. Sopbilen kommer och tömmer bostadsrättsföreningens sopcontainrar.

Sopbilen tar ingenting av det som står utanför containern.

Bostadsrättsföreningen måste beställa och betala bortforslingen av allt skräp som har ställts utanför containrarna.

Varje medlem i vår bostadsrättsförening är skyldig att på egen hand sortera sina sopor och sitt avfall och lämna in det på någon av de kommunala återvinningsstationerna. **Det är förbjudet att lämna avfallet utanför bostadsrättsföreningens sopcontainrar.**

Styrelsen



Brf. Ekhammar var tvungen att ge uppdrag åt en firma att köra bort dessa sopor. Det har kostat föreningen extra pengar.



Våra boende har ställt ut avfallet på detta sätt.

Hushållsavfallet slängs på "sopcentraler"

Vi som bor i Brf. Ekhammar får lämna sitt avfall på sopcentralen kostnadsfritt

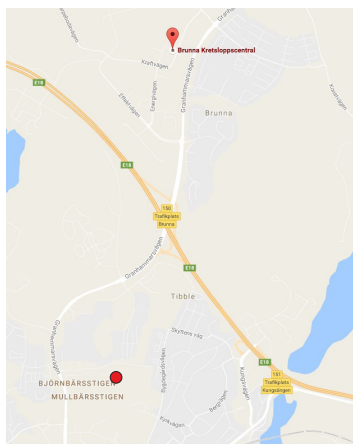
I bostadsrättsföreningens sopbehållare för hushållssopor får man inte kasta tidningar, kartonger, plastförpackningar och burkar av plåt eller aluminium, glas, gamla kläder, tyger och möbler. Sådant avfall måste sorteras och lämnas på någon av kommunens återvinningsstationer ("sopcentraler").

Det kostar ingenting för oss som bor i Brf. Ekhammar att lämna in soporna på en kommunal återvinningsstation.

Kretsloppscentraler

En av kommunens mindre återvinningsstationer finns bredvid Konsum på Tibble Torg och en annan finns på parkeringen utanför Coop Forum.

En stor kommunal återvinningsstation kallas kretsloppscentral. En finns i Brunna, här i Kungsängen. Den har full service (den tar in det mesta av hushållsavfallet). Även Bro har en stor kommunal kretsloppscentral (i Skällsta). Brf. Ekhammars boende kan köra sitt avfall dit. Det är bra med två stationer eftersom de turas om att hålla öppet. Har de stängt i Brunna för tillfället? Kanske är det öppet i Skällsta istället, så man kan åka dit.



Kretsloppscentralen i Brunna. Aktuella öppettider finns på kommunens hemsida.

FOTON: JIRI ZITEK