



Oktober 2012

Nr 213

Utgivare: HSBs brf Östberga i Stockholm

Fönster och deras underhåll

Underhållet är medlemmens ansvar.



Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av fönstren som i vårt fall är den aluminiumram som håller det yttre fönstret, allt annat underhåll av fönstret är inre underhåll som faller på medlemmen att utföra. Det innebär målning och tätning av fönsterkarmen och ramen för de inre fönstren.

Fönsterramen av teak som håller balkongfönstret ansvarar föreningen för.

I sammanhanget vill vi påminna om balkongdörren vars insida och låsmekanism också är medlemmens ansvar.

Varmvattencirkulationen (VVC)

I samband med stambytet så byttes även vattenledningarna och varmvattencirkulationen gjordes om så att vi inte skulle behöva vänta på varmvatten. Tidigare cirkulerade varmvattnet bara i källarplanet vilket innebar att de som bor några våningar upp får vänta ett tag innan varmvattnet kommer igång. Efter ombyggnaden så cirkulerar varmvattnet hela vägen upp och



även de högre upp får varmvatten snabbt. Det har varit problem att få detta att fungera i de portar som ligger långt från pumparna, som de som ligger nära COOP och Videobutiken. Nu har vi äntligen fått till en lösning som verkar fungera bra och de lägenheterna som ligger på COOP sidan har berättat att de nu snabbt får varmt vatten. Inom kort får även lägenheterna på andra sidan gatan sitt varmvatten snabbt.

Markreovering

Styrelsen arbetar nu med upphandlingen av sista delen av markarbetena. I samband med dessa kommer vi även att byta ut gamla kallvattenrör som går mellan husen och som skulle bytts för länge sedan. Sedan får vi hoppas att vi slipper fler obehagliga och dyra överraskningar som läckan i vägen mellan COOP och Videobutiken, eller läckan mellan C och D husen. Kostnaden för den senaste läckan närmar sig 1 miljon.

Utseendet på den renoverade marken kommer att följa stilen på den redan iordninggjorda delen vi Elefanthusen. Car-portarna försvinner och de nya p-platserna kommer att finnas längs gatan i stället för i mitten av gatan som idag.

Ritningarna finns till beskådande i styrelselokalen på ordinarie mottagningstider och på föreningens hemsida.

Sopsugen

Vår sopsug blir allt för ofta misshandlad och sönderslagen av tunga soppåsar (eller värre) som kastas. Speciellt om soporna kastas från flera våningar upp så skada mekanismen som håller locket mellan röret ned genom huset och röret som för bort soporna till slutstationen där de pressas ihop.

Reparationerna kostar stora pengar. Under förra året så betalade vi cirka 350 000 kronor. Det motsvara ungefär 0,7 % av avgiften!

Nu visar det sig också att sopluckorna är så slitna att de behöver bytas och luckor av den storleken finns inte längre att få fram. Det innebär att det blir dyrt att byta luckorna.

En möjlighet är att stänga alla luckor utom de som är längst ner i trapphuset. Då löser vi problemet med att saker som slängs högt uppifrån och som väger för mycket skadar sopsugen.

Styrelsen kommer inte att fatta något beslut innan vi har hört vad medlemmarna tycker. Hör gärna av er med synpunkter.

I mellantiden så ber vi alla att inte slänga tunga soppåsar. En fullpackad Konsumkasse är för mycket, det räcker med en halv om sopsugen skall må bra. Tänk också på att lätta men skrymmande saker, som en pizzakartong, kan fastna och orsaka stopp. Det kostar oss också att få åtgärdat.

Den rika föreningen

Ännu en gång fick vi höjd avgift men kommentarerna från våra medlemmar har varit få. En kommentar som vi vill ta upp här i Östbergabladet är att "det här var en gång en rik förening med låga avgifter, vad har hänt?". Det som har hänt är inget konstigt. Verkligheten har hunnit ifatt oss och verkligheten är att föreningen under många år har sparat för lite till framtida underhåll. Nu, när underhållet väl måste genomföras, finns inte

tillräckligt sparat utan vi måste ta stora lån. Det är tack vare att föreningen sparat för lite som avgifterna under många år kunnat hållas mycket låga. Låga avgifter har självfallet känts bra men nu, när det är dags att betala, så är det inte lika roligt. Vi kan jämföra oss med de kommunala bostadsbolagen. De har precis samma problem. I Hyresgästföreningens tidning Hem och Hyra skriver man i april i år om Botkyrkabyggen som måste höja hyran med 50 % för att betala för en upprustning av husen. Vill man ha en bra kvalitet så räknar man med en kostnad på 10 000 kr per kvadratmeter och år. Det motsvara en höjning av hyran på 7 916,66 kr för en lägenhet på 95 kvadratmeter. Per månad!

Vilket underhåll har gjorts de senaste åren?

Vad är det då för underhåll som föreningen skjutit upp och som först gjorts de senaste åren?

Viktigast är naturligtvis bytet av stammar. Det är den enskilt största renoveringskostnad som en förening ställs inför och som i vårt fall kostade nästan en kvarts miljard kronor (räntekostnaden oräknad). Den låga avgift som vi betalade för fem år sedan var inte alls avpassad för en sådan kostnad och därför fick vi låna ihop nästan hela summan. Stambytet började diskuteras redan i början av 90-talet men det sköts på framtiden vid flera olika stämmor, bland annat för att man oroade sig för en höjd avgift.

Kallvattenledningar i huskropparna har också bytts ut eftersom de blivit för gamla. Ingen hade planerat för de kostnaderna.

Det gamla och osäkra elsystemet har också byts ut mot ett säkert 5-ledar system med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Ingen hade heller planerat för att det skulle betalas för.

Brandposterna, som är föreningens ansvar, var obrukbara och fick bytas.

Värmeväxlarna var slut (det vet alla som fått kalla badrum i samband med att ventilationen kom igång) och renovering pågår.

Varmvattencirkulationen har byggts om så att vi nu får vårt varmvatten mycket snabbare.

De hårdgjorda markytorna (asfaltsytorna) runt Elefanthuset har renoverats.

Vilket annat underhåll borde redan ha gjorts?

Övriga asfaltsytorna, kantstenen, elstolparna och belysningen är helt nedsliten och borde ha renoverats för många år sedan. Men det var dyrt och skulle höja avgiften fick man veta.

Kallvattenledningarna i mark är på gränsen att falla samman. Ledningen som fick bytas under sommaren i år var full av läckor och samma gällde för ledningen utanför videobutiken. Det blir extra dyrt när det är akuta åtgärder som krävs och det inte går att upphandla för att få ner priset. Hade man renoverat marken för 20 år sedan, när det senast borde ha gjorts, hade man kunnat byta alla rören till en betydligt lägre kostnad.

Utsidan av balkongdörrar och övriga snickerier på balkongen måste underhållas.

Vår stengolv i portarna är mycket slitna och svårstädade och borde ha slipats redan för många år sedan. Detta är dock en miljonkostnad som kan vänta och det får det också göra.

Andra större planerade underhåll?

Det vi i övrigt ser framför oss är underhåll av tak, fasader och balkonger. Stora delar är fortfarande i bra skick och vi planerar att låta undersöka om det är möjligt att dela upp arbetet under flera år för att kunna hålla nere kostnaderna. Det kräver att en expert gör en bedömning av riskerna för att vi istället får många oplanerade reparationer och därmed dyra reparationer. Det verkar inte omöjligt att vi kan vänta med vissa delar och på så sätt kunna fördela kostnaderna över flera år.

En rik förening?

Var vi en rik förening? Nej, det kan man inte med gott samvete säga. Vi levde med låga avgifter för

att vi sköt på allt underhåll och lät bli att spara tillräckligt till framtida kostnader (till tidigare styrelsers försvar skall dock sägas att ingen kunde förutse de kostnadsökningar som varit. Byggprisindex, BPI, för nybyggda flerbostadshus har, enligt SCB, ökat med 126 % mellan 1990 och 2010 Dessutom var det stämmor som Inte godkände dåvarande styrelsers förslag på stambyte.)

Var vi då en fattig förening eller har vi blivit till en? Nej, det kan man absolut inte säga. Vi är en rik förening med högt värderad hus men vi är inte längre en förening med låga avgifter.

Framtiden?

Vår ekonomi är nu i balans igen och vi avser att se till att den fortsätter att vara i balans. Vi har idag en välskött ekonomi och det är tack vare den välskötta ekonomin och de nu, i stort sett, väl underhållna husen som gör att vi får låga räntor på våra lån, som gör att vi överhuvudtaget får lån.

Däremot är vi inte klara med allt underhåll. Vi försöker hålla nere kostnaderna och sprida ut dem över flera år i den mån det går men även om framtida kostnader inte är i närheten av de kostnader vi redan har tagit så kommer det fortfarande att krävas nya lån. Nya lån betyder mera räntor som vi betalar via avgiften. Det innebär att vi sannolikt får höja avgiften igen nästa höst. Det går inte att undvika. Samtidigt är vi mycket medvetna om att en höjd avgift ger mindre kvar i plånboken för annat och hur svårt det kan bli när avgifterna höjs med stora belopp år efter år utan att lönen eller pensionen höjs i samma takt.

Styrelsen fortsätter att leta sparmöjligheter. Grovsoprummet stängdes för att spara pengar. Vi har sparat genom att låt bygga om kostsamma lokaler till lägenheter. De nya lägenheterna har gett ett bra tillskott till kassan. Vi arbetar också med att bli av med bergrummet som kostar oss mycket i uppvärmning och ventilation. Ny armatur i trapphusen sparar el och pengar.

Vi kan alla göra saker för att minska behovet av

höjningar. Sköt om sopsugen och släng inte tunga eller skrymmande saker. Använd inte källaren som grovsoprum. Stäng av elementet när ni vädrar. Låt inte varmvattnet stå och rinna.

Men allt handlar inte om pengar. Boendemiljön kan förbättra utan kostnad. Vi får inte kasta fimpar från balkongerna. Vi skall städa efter oss i tvättstugorna. Hundlortar skall plockas upp. Vi tänker på att vi har grannar som inte uppskattar att man renoverar lägenheten på otillåtna tider. Tänk framför allt på våra äldre medlemmar. Att byta en lampa eller att bära en tung kasse kan vara omöjligt utan din hjälp.

Vi är alla vinnare om vi har en välplanerad ekonomi, välskötta hus, en vacker utomhusmiljö och hjälpsamma grannar.

HSB:s Brf Östberga förvaltas av



Telefon till Riksbyggen (alla ärenden)

Tel: 0771-860 860 (inkl. akuta fel)

HSBs Brf Östberga

Hemsida: www.hsbostberga.se

e-post: styrelsen@hsbostberga.se

Adress: Stamgatan 48, 125 74 Älvsjö

Personlig kontakt:

Stamgatan 2, kl 18.00-19.00

27/3, 17/4, 7/5, 29/5, 11/6, 20/8, 10/9, 1/10.

22/10, 13/11, 04/12, samt 7/1 och 4/2 2013.

Föreningar och föreningsaktiviteter

Trivselklubben

Trivselklubben träffas första tisdagen i varje månad kl 13.30 (uppehåll under sommaren)

Ordförande: Sven Stormdal Tfn.: 070-375 0303

Aktiviteter	Dag	Kontakt
Bingo:	Måndag, 12.00	Hillis (81 29 81)
Gymnastik:	Onsdag, 9:00.	Inger-Britt (91 05 96)
Bibliotek med aktiviteter:	Torsdag, 14:00	Valborg (91 99 49) och Rut (81 60 53)
Bridge:	Fredag, 10:00	Valborg (91 99 49)
Boule:	Dagar m. barmark, 13:00	Inger B (81 40 26)

SVOB

Stamparkens Vänner och Brukare är en ideell förening som tillsammans med Stadsdelen och med finansiering från HSB Östberga driver Parkleken. Ordförande: Sven Stormdal Tfn.: 070-375 0303

Vävstugan

Är du intresserad av att väva, bildväv eller att sticka så kontakta oss gärna. Vare sig du redan kan eller skulle vilja komma igång så är du välkommen. Vi hjälper dig!

Svea: 91 87 36 Annette: 91 64 77

OBS! VÄVSTUGAN (Stamgatan 1) informerar: Ljusstöpning 17 /11 och 18/11, kl. 12- 16 .Anmälan till Annette 0730 727885.

ÖPPET HUS lördagen 24/11 kl 12-15. Försäljning och kaffeservering.

