



Bostadsrättsföreningen
LJUNGELDEN

November 2020

Istället för höstmöte



Vårt traditionella höstmöte har vi i år beslutat ställa in på grund av pandemin, men vi vill ändå ge er lite information om vad som har hänt och planeras att hända under 2021.

Vårens stämma och motioner

Styrelsen har gjort en utvärdering av vårens stämma med poströstning och kan konstatera att ungefär dubbelt så många medlemmar deltog jämfört med en "vanlig" stämma. Vi fick in ovanligt många motioner och i svaren på två av dessa fick styrelsen ett uppdrag. Under hösten har vi anordnat kurser i HLR (Hjärt-Lungräddning) för våra medlemmar och vår personal. Styrelsen fick också i uppdrag att göra en utredning om vattenmätning. Vi har nu låtit göra en sådan och fått in offert på vad det skulle kosta att införa individuell mätning av varmvattnet. Kostnaden för detta slutar på cirka 1,6 miljoner.

Budget 2021

Styrelsen har beslutat om budget för 2021. Den stora kostnaden nästa år är fasadrenoveringen av låghuset. Vi har haft stora utgifter för renoveringar och vet att vi kommer att få det framöver också så därför fortsätter vi att höja med 1% årligen istället för att tvingas chockhöja. Vi vet också att våra konsumtionskostnader (värme, el, vatten, avfall) hela tiden ökar. Vi kommer därför även nästa år att höja våra avgifter med 1% från 2021-01-01.

Stora åtgärder som gjorts 2020

Stamrenovering på Tordönsvägen:

Här pågår arbetet med åtgärder av granskningsprotokoll fortfarande, låghuset är helt klart och man är nu igång i tvättstugehuset. Vi hoppas att detta arbete är klart innan jul. Tvättstugehuset (A-huset) är i princip färdigt, det återstår lite dagvatten och en del av spillvattnet. Detta kommer innebära en kortare avstängning för er boende. Projektet är planerat att avslutas under vecka 8 2021.

Fönsterbyte Österfasader:

Rickard Olofssons Bygg har bytt fönsterna på våra österfasader på och förutom att lägenheterna och fasaderna blir finare så kommer vi också spara energi i form av värme, de gamla fönsterna läckte extremt mycket och man kunde inte heller få tag i reservdelar till dem.

Man kan uppleva det som att man får kondens mellan de nya fönsterna och det beror på att fönsterna är så täta. Alltså inget fel på fönsterna för att de blir lite immiga. Tänk på att underhållet av fönsterna är ditt ansvar så glöm inte smörja dem, till exempel i samband med att du putsar fönstren

Värmeväxlarna:

I varje kvarter finns en undercentral där det heta vattnet från fjärrvärmen kommer in. Där finns sedan värmeväxlare som fördelar ut det varma vattnet till våra kranar och element. Våra växlare började bli gamla och vi ville inte riskera att någon värmeväxlare plötsligt la av mitt i vintern så därför har vi nu under den varma årstiden bytt samtliga växlare

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

OVK har utförts av sotare Daniel Grip utan större problem och detta innebär att vi har godkänd OVK i alla lägenheter. Med tanke på pandemin besökte vi inte så många lägenheter som vi normalt gör. OVK görs vart tredje år så 2023 ska nästa kontroll göras och då kommer vi antagligen även att få rengöra ventilationskanalerna.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA):

Ungefär vart tredje år utför Räddningstjänsten Syd tekniska kontroller av våra fastigheter och varje gång hittar de något nytt vi måste lösa. Detta eftersom regler ändras och för att saker ska fungera i skarpt läge vilket såklart är bra. Denna gång innebar det i att vi måste sätta magnetventiler på rökluckorna i låghusen, vilket redan är gjort. Vi måste också dela upp dubbeltrapporna i de långa höghusen så vi får en brandcell till varje trappa. Så vi kommer att sätta upp en dörr som i normala fall kommer stå öppen. Dessa är försedda med magnetventiler som vid rökutveckling stängs automatiskt. I övrigt så fungerade vårt SBA arbete fint.

Målningsarbeten i källargångar:

Har utförts på Sunnanväg 14 L-S markplan, Virvelvindsvägen 4K-P markplan och källare.

Kontroll av balkonger på söderfasader:

Vi kontrollerar dessa vart fjärde år och har gjort det nu i höst. Vi har kontrollerat ett 10-tal balkonger på alla våra kvarter. Allt såg bra ut och inga akuta åtgärder behövs göras just nu. Man kontrollerar sprickbildning och det fanns inga tendenser till allvarliga sprickbildningar på kontrollerade balkonger.

Upphandling av entreprenad fasadarbete låghus/underhåll av pergolor:

Entreprenör är utsedd. Arbetet med detta har utförts via traditionell upphandling tillsammans med konsultbolaget EPCON. Arbetet kommer påbörjas i januari/februari.

Stora Projekt som är planerade under 2021

Fasadarbetet på våra låghus och underhåll av våra pergolor:

Under januari månad kommer vi att påbörja fasadarbeten på våra låghus. Fogar ska fixas till och balkar bytas. Samtidigt kommer fasadplåtarna runt låghusen att målas på Virvelvindsvägen och Tordönsvägen. Plåtarna är sedan tidigare målade på Sunnanväg.

Pergolataken ska fixas till, betongpelare och balkar ska renoveras, sprickor och rostig armering ska bytas ut och lagas där det behövs. Taket och ny belysning kommer också fixas, det sistnämnda är redan delvis gjort på Tordönsvägen då en storm ställde till det där. På Sunnaväg kommer även plattorna i gången att läggas om då dessa är mycket ojämna. Vi kommer också att lägga plattor längs med husen där detta inte är gjort.

Fasadrenoveringen kommer innebära att man under en period inte kan använda utgångarna inåt gården, speciellt när man sanerar taken. Men detta kommer vi såklart informera om när det blir aktuellt.

Upphandling av stamrenovering:

Ingen relining under 2021, däremot kommer vi att under året göra en ny upphandling av resterande kvarter. Såklart tar vi med oss massor med erfarenhet från kvarteret som gjorts.

Måleriarbeten: Kommer vi fortsätta med. Vi kommer att måla mellangångar på Tordönsvägen samt också källargångarna på Tordönsvägen 4K-P. Vi kommer också fixa låghusens källargångar. Samt om det hinns med källaren i höghusen på Sunnaväg.

Varma hösthälsningar

Styrelsen och Fredrik, vicevärd

