



Bostadsrättsföreningen
LJUNGELDEN

November 2021

Höstinformation



Vi ställde in höstmötet förra året på grund av pandemin. Vi gav er då en skriftlig information om vad som hänt och kommer att hända. Vi gör så i år också då vi kommit på att vi på detta sätt når alla er som bor i vår förening, inte bara de som har möjlighet att vara med på ett fysiskt möte.

Föreningens årsstämma har 2020 och 2021 varit via poströstning på grund av pandemin. Den lagstiftning som möjliggjorde detta har inte förlängts utan 2022 års stämma kommer att ske som vanligt. Vi vet ännu inte när och framför allt inte var. Reglerna har skärpts och vi får inte vara fler än 50 i församlingshemmet.

Budget 2022

Styrelsen fattade beslut om budget för 2022 vid sitt novembersammanträde. Vi har haft stora utgifter för renoveringar och vet att vi kommer att få det framöver. Vi vet också att våra konsumtionskostnader (värme, el, vatten, avfall) hela tiden ökar. Vi kommer därför inför 2022 att höja våra avgifter med 2% från 2022-01-01. Gäller även garageplatser och extraförråd som höjs med samma procentsats.

Stora åtgärder som gjorts 2021

Avslutad besiktning av Stamrenoveringen på Tordönsvägen:

Efter ett långt projekt och en massa extra besiktningar så känner vi nu att vi har fått ett bra avslut där vi gjort allt för att säkra statusen på projektet. Det har varit extremt jobbigt för alla inblandade och inte minst för er boende som visat stort tålamod och stor förståelse.

Det visar att ni precis som vi vill Brf Ljungeldens bästa. Vi som arbetat med projektet var väldigt förbereda inför Brf Ljungeldens största projekt någonsin men insåg snabbt att resan trots detta skulle bli tuffare än vi trott. Vi har lärt oss massor som vi kommer ha nytta av inför fortsättningen. Återigen stort tack till alla er som hjälpt till.

Fasadarbete låghus/ pergola och plattsättning:

Samtliga låghus har nu fått fasaderna renoverade och arbetet har löpt på fint. Så klart har det varit störande för er som bor i låghusen men även här har ni visat stor förståelse. Vi har också

lagt om gången under pergolan på Sunnaväg och vi är mycket nöjda med resultatet. Markteamet har också lagt plattor på marken längs fasaderna där detta inte var gjort tidigare. Detta har vi gjort för att undvika att det stänker jord och grus på fasaderna när det regnar. Pergolata, balkar och pelare är nu i bra skick och de nya lamporna lyser upp gångarna.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA):

Om det skulle börja brinna och korridorerna rökfyllas finns det rökluckor på taken som skall öppnas för att ventilera ut röken. Vi har under året som gått förändrat styrningen av rökluckorna i låghusen som nu öppnas med en knapptryckning vid ingångarna till trapphusen med hjälp av magnetventiler i stället för en vev vid varje trappa.

Detta gör att räddningstjänsten lättare kan se var man öppnar brandluckorna och det viktigaste av allt, snabbare kan manövrera och öppna luckorna och tömma trapporna på brandrök i en nödsituation.

Vi har också satt avskiljningsdörrar i de långa höghusen som ska stängas automatiskt vid eventuell brandröksspridning. Samtliga av dessa viktiga detaljer kontrolleras kontinuerligt av föreningens anställda så att allt ska fungera i ett skarpt läge.

Målningsarbeten i källargångar:

Är utfört i A huset på Sunnaväg och Virvelvindsvägen, i B huset på Tordönsvägen har vi målat källargångarna och mellangångarna i markplan samt nere i källaren.

Förnyat bygglov för balkonginglasning:

Vi har under 2022 förnyat vårt generella bygglov när det gäller balkonginglasning. För att få glasa in balkongen så måste du numera anmäla detta till Brf Ljungelden för en genomgång om de regler som gäller. Du får då också ut dokument som är viktiga att ha för att du ska få ett tryggt, säkert och godkänt utförande. Utöver din kostnad för inglasningen så tillkommer en besiktningkostnad från Brf Ljungelden på 2000 kr som utförs av en kontrollansvarig besiktningssman från EPCON och som måste utföras eftersom föreningen står som ansvarig för bygglov.

Festlokal:

Vi har målat om i festlokalen, satt upp ny belysning och har nu en helt ny lokal.

Stora Projekt som är planerade under 2022

Upphandling av stamreovering:

Vi kommer att fortsätta med stamreovering under 2022. Vi planerar att renovera låghusen på Sunnaväg och Virvelvindsvägen. Vi håller på med upphandlingen som vi gör tillsammans med EPCON, ett konsultföretag, som vi har väldigt bra erfarenhet av. Vi vet idag inte när arbetet kan starta, men vi hoppas komma i gång innan sommaren. Informationsmöte med berörda kommer att hållas i god tid innan projektstart. Övriga byggnader återkommer vi med längre fram.

Måleriarbeten: Kommer utföras i källaren på Sunnaväg 14 i B huset. Vi kommer också måla huvudgången i våra tvättstugor.

Fasader: Det som nu återstår i fasadväg är våra gavlar på höghusen, dessa kommer vi kontrollera under året och vid behov också göra infästningar där det behövs. Infästningar görs för att säkra fasaderna från att rasa.

Asfaltering: Utanför ingångarna till låghusen vid Tordönsvägen 4 C-D och Virvelvindsvägen 4 C-D är asfalten väldigt dålig och behöver bytas ut. Vi kommer att minska ytan som asfalteras och lägga gräs på resten.

Vi kommer också att lägga asfalt mellan parkeringsraderna på parkeringarna söder om våra låghus på Virvelvindsvägen och Tordönsvägen där det idag ligger singel. Samtidigt passar vi på att räta upp och fixa till staketet. Detta innebär att du som har parkeringsplats där under ett par dagar kommer få flytta din bil medan arbetet utförs. Här kommer också mer information. Vi kommer också hårdlägga en del av svängen där sopbilarna kör in på östersidan för att slippa att gräsmattorna ständigt körs sönder samt att räddningsfordon lättare kan svänga runt vid ett akutläge.

Beskäring av träd: Vi kommer beskära en hel del träd i år med hjälp av Trädgårdsteamet. Detta kommer att göras framför våra låghus och inne på gårdarna på Tordönsvägen och Virvelvindsvägen. Några träd är väldigt dåliga/sjuka och dessa kommer vi tvingas ta bort och ersätta.

Laddplatser: Arbetet med att utöka antalet laddplatser för elbilar är i gång

GLÖGGMingel

Vi vill ta upp traditionen att bjuda på glögg och pepparkakor lillejulafton, dvs 23 december kl 09.00-12.00 i vår festlokal på Sunnanväg 14S. Vi hoppas att det inte ska komma några restriktioner som gör detta omöjligt och vi förutsätter att du som kommer är vaccinerad och inte uppvisar några symptom. Välkomna

Varma hösthälsningar

Styrelsen och Fredrik, vicevärd



