

2017-10-09

Till

Medlemmar i Brf
Kalvheden, Sälén

INFORMATIONSBREV



Vill med detta brev informera om några av de punkter vi i styrelsen just nu arbetar med. Extra viktigt att ni läser informationen om låsbytet

- Brandvarnare och varmvattenberedare
- OVK
- Byte av fläkt i små lägenheter
- Temperaturen i lägenheterna
- Hemsidan
- Ska ni renovera lägenheten?
- Föreningsdagen
- Höjning av hyran från 1/1 2018
- **Låsbytet i Grå Byn**

Brf Kalvheden

www.kalvheden.se
www.grabyn.se

Efter den gånna säsongen gjorde vi den årliga besiktningen. Samtidigt passade vi på att göra den grundliga brandskyddsgenomgången som vi skrev om i förra årets informationsbrev att vi skulle genomföra. Allt detta samtidigt som vi hade en entreprenör på plats för att genomföra en OVK - obligatorisk ventilationskontroll.

Vid besiktningen av våra fastigheter så upptäcktes inga överaskningar. Vi kunde således följa den plan vi hade för sommaren vad gäller underhållet och prioritera det som är viktigast. Under sommaren har hus 3 och 4 fått ny dränering (förra året gjordes dräneringar av hus 5,6,7 och 8). Sedan ett antal år tillbaka har hus 9-13 avfuktare monterade i kryppgrunden.

Läkarstationen har fått en del panel utbytt och det planerades för målning av läkarstationen samt sydgaveln på ett antal av våra lägenhetshus. Men företaget som anlätades för detta har i skrivande stund ännu inte genomfört målningen, vi ligger på för att få delar av det utfört, men målningssäsongen i Sälen lider mot sitt slut. Det är även beställt att det ska sättas upp ytterligare några papperskorgar i Grå Byn och det kommer utföras av Skistar. Förutom ovanstående så tillkommer lite småfix och lagande av allt från lampor, element och skyltningar av parkeringsplatser.

En av motionerna vid stämman under förra våren innebar att vi skulle undersöka möjligheten att sätta upp en tvättplats för MTB-cyklar. Vi har nu iordningställt en grusad plats vid läkarstationen som kommer ha en vattenslag tillgänglig från mitten av maj (när vi genomför den årliga besiktningen) fram

till Föreningsdagen i september under respektive cykelsäsong.

Vid brandskyddsgenomgången av våra fastigheter upptäcktes en del avvikelser och anmärkningar som vi i skrivande stund jobbar med. Några är redan åtgärdade – ex att några fastigheter har kompletterats med brandstegar som saknades.

Vill på förekommen anledning informera alla om att det inte är tillåtet att grilla på våra balkonger. Man får ej heller förvara brandfarliga ämnen eller utrustning ex gasoltuber/gasolflaskor i någon av våra utrymmen. Och om ni vill renovera eller bygga om, så ta kontakt med styrelsen för att försäkra er om att det ni har för avsikt att göra är tillåtet och godkänt av styrelsen och i enlighet med våra stadgar.

Brandvarnare och varmvattenberedare

Vi ber er att minst en gång per år kontrollera säkerhetsventilen på varmvattenberedaren och göra en funktionstest på brandvarnaren i er lägenhet. Passa på att komplettera er lägenhet med brandsläckare och brandfilt.

OVK

OVK betyder obligatorisk ventilationskontroll och infördes av riksdagen 1991. Nästan alla lägenheter och Läkarstationen injusterades i maj. De lägenheter som vi fortfarande inte fått tillträde till, samt de lägenheter som fått anmärkning ska ombesiktas den 13 november 2017. Berörda lägenhetsägare är informerade.

Byte av fläkt i små lägenheter

En anmärkning som förekom i ett antal små lägenheter var att det satt felaktig fläkttyp i köket. När du byter din köksfläkt i hus med små lägenheter ska du montera en spiskåpa för centralventilation.

Den har ingen egen inbyggd motor utan nyttjar istället husets centralfläkt.

Luftflödet ökas och minskas genom öppning och stängning av spiskåpans spjäll.

Ett exempel på godkänd spiskåpa är Franke 251-10. Spisfläkt med egen inbyggd motor är inte tillåten.

Länk till exempel på godkänd spiskåpa:

https://www.franke.com/se/sv/ks/products/hoods/200-serien/110-0037-435_detail.html

Temperaturen i lägenheterna

Temperaturen i våra lägenheter får inte understiga 15 grader, enligt gällande försäkring. När ni lämnar lägenheterna så får ni inte skruva ner temperaturen under 15 grader. Detta gäller hela året.

Hemsidan

Vi har nu sedan en tid en hemsida som vi kommer att hålla uppdaterad med nyhetsbrev, länkar, kontaktinfo, stämmoprotokoll, bilder mm mm.

Sidan når ni via 2 olika adresser (samma hemsida):

www.kalvheden.se och www.grabyn.se

Lösenordet för att komma åt information som endast är för medlemmar är : Kalvheden2016

När vi ändrar lösenord så kommer det nya lösenordet att anges på hyresavierna från Frubo.

.

Ska ni renovera lägenheten?

Att tänka på vid Renovering

Det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för och bekostar renovering och underhåll inne i lägenheten. Tänk på att renovering inte får påverka husets konstruktion, husens exteriör, andra bostadsrätter eller gemensamma utrymmen. För övrigt hänvisar vi till föreningens stadgar. Är du osäker på vad som är den bästa renoveringslösningen så föreslår vi att du kontaktar en fackman för att få information och rådgivning. Det råd vi fått är att husens konstruktion gör att det inte är lämpligt att lägga klinker på golven. Tänk också på att vattenavstängningen för de små lägenheterna (som finns i trapphuset) försörjer 2st lägenheter, så att ni inte stänger av vattnet för en granne i huset. De är uppmärkta med vilka lägenheter som gäller för varje ventil

Tänk också på att hålla snyggt och rent runt huset och i trapphus. Vi har gäster och ägare som kommer till Grå Byn även under annan tid än vintern, och de vill inte mötas av ett trapphus fullt med bråte, eller en mindre soptipp utanför huset. Det är allas ansvar och inskrivet i stadgar att det åligger alla ägare att hålla rent och snyggt omkring oss.

Föreningsdagen

3.e lördagen i september varje år anordnas en gemensam föreningsdag då vi hjälps åt med det som behöver åtgärdas inför kommande vintersäsong. Dagen avslutar vi med gemensam korvgrillning till lunch. Den här dagen ger oss även ett tillfälle att träffas och lämna/få synpunkter på vad medlemmarna har för önskemål och tankar kring Grå Byn. Ta gärna för vana att boka denna helg för en resa till Grå Byn och passa på att delta i föreningsdagen. Läs mer om årets föreningsdag på hemsidan.

Höjning av hyran

På senaste stämman redogjordes för kommande års underhåll och behovet av kapitaltillskott för att täcka kommande kostnader. Tillskott behövs även för att täcka de höjda driftkostnader som vi har. Det är framförallt kostnader för vatten och avlopp som sticker ut bland alla höjda driftkostnader vi har fått. Kostnaden för enbart vatten och avlopp har ökat successivt och är nu 72% högre än 2008.

Höjningen kommer att bli 190kr mer per månad för en liten lägenhet och 239kr mer per månad för en stor lägenhet.

Låsbyte i Grå Byn

Nu ska vi äntligen byta lås i samtliga entrédörrar, i förrådsdörrarna i hus med små lägenheter samt i lägenhetsdörrar i de lägenheter där vi erhållit en beställning enligt tidigare utskick. Det kommer inte finnas några

huvudnycklar till det nya låssystemet. För stora lägenheter med eget förråd så blir det samma nyckel till lägenhet, förråd och trapphusdörr. Styrelsen kommer endast att ha extra nycklar till respektive entrédörr till trapphus. En stor anledning till bytet är att det efter 35 år finns ett antal huvudnycklar till Grå Byn som vi inte har koll på.

Trapphusförråd i hus med 8 lägenheter kommer att få kodlås. Koder till förråden mailas ut till berörda lägenheter för respektive trapphus. Sprid inte denna kod till eventuella hyresgäster.

De som tackat ja till låsbyte kommer att betala 1 600 kronor per lägenhet. Om entreprenören vid cylindermontaget upptäcker att något mer i låskonstruktionen måste bytas, för att erhålla en säker lösning, så kommer det bytas direkt på plats. Respektive lägenhetsägare kommer att bli fakturerad för eventuell merkostnad. Vi bedömer att det inte kommer behövas på särskilt många dörrar. Entreprenören kan vid detta tillfälle inte ringa till respektive ägare, det tar för lång tid.

Till varje lås som byts i lägenhetsdörrar kommer det att erhållas 4 stycken nycklar, som kommer att skickas till respektive ägare i ett rekommenderat brev. En extra nyckel per lås kommer att via styrelsen, mot skriftlig kvittens av mottagaren, lämnas till bostadsrättsföreningens tekniska förvaltare, i nuläget Skistar.

Ni som väljer att byta lås kommer att ha samma nyckel till entrédörr och lägenhetsdörr.

Ni som väljer att inte byta lås kommer att erhålla 4 stycken nycklar till entrédörren. Detta bekostas av bostadsrättsföreningen.

Ni som vill beställa fler nycklar kommer få möjlighet att göra det. Om beställningen av extra nycklar inkommer innan 20/10 så är priset 113 kronor per nyckel. Beställning i samband med installationen görs nu till joan.skog@helixab.se Vid beställning av nycklar vid senare tillfälle så ligger priset på cirka 190 kronor styck plus kostnad för rekommenderat brev. Nycklar skickas enbart med rekommenderat brev. Beställning av nycklar görs via styrelsen. Det är för att bibehålla ett säkert nyckelsystem. Beställningsrutiner kommer att finnas på vår hemsida.

Utbytet av låsen planeras att genomföras under den första hälften av november. Tider för montage och utskick av nycklar kommuniceras enbart via hemsidan. Om ni planerar en resa till Grå Byn under den tiden, kontrollera hemsidan, för att säkerställa att ni kan komma in i lägenheten. Inga nycklar lämnas ut via Skistar, utan enbart via post med rekommenderat brev.

OBS Ni som beställt låsbyte: försäkra er om att det finns en nyckel till det gamla låset hos vår tekniska förvaltning, så att låssmeden lätt får tillgång till låset. Om det finns en beställning men ingen nyckel så kommer låssmeden att borra upp låset.

Vi kommer samla frågor och svar om byte av lås på vår hemsida. Om du inte finner svaret på din fråga på vår hemsida kan du skicka frågan till joan.skog@helixab.se

Alla priser som anges är inklusive moms.

Vänlig hälsning Styrelsen Brf Kalvheden