

## November 2019

Hej grannar! Det var längesedan ett infobrev delades ut, därför kommer nu ett extra fullpackat och matnyttigt sådant som innehåller en del av vad styrelsen arbetat med under hösten. Vi hoppas att ni ska finna det informativt och intressant.

Som alltid är det bara att höra av er till styrelsen om ni har några frågor. All kontaktinformation finns på vår hemsida.

### Tack till avgående internrevisor!

Styrelsen vill passa på att uppmärksamma och tacka föreningens avgående internrevisor Emma Österåker. Ni som var med på stämman vet att Hanna Finnmo är vår nyvalda internrevisor.

### Avlopp i gamla pannrummet

I det gamla pannrummet, vilket idag fungerar som tvättstuga i de flesta hus, finns det ett avlopp i golvet. Många använder det för avrinning från tvättmaskinen, vilket är helt i sin ordning. Det är dock viktigt att slangen för avrinning inte går hela vägen ned till vattnet i avloppet. Slangen ska istället sluta en bit ovanför vattenytan och helst var vinklad på ett sätt att vattnet bildar en virvel i avloppet när tvättmaskinen töms. På så sätt slipper vi illaluktande dofter och felanmälningar till SBC.

### Takprojektet och solcellsgrupp

På årsstämman 2019 antogs den föreslagna motionen gällande att utreda möjligheten till solceller på våra tak. En frivillig solcellsgrupp tillsattes för att besvara de frågeställningar som styrelsen och stämman hade. Solcellsgruppen har nu gjort en gedigen utredning och kom fram till följande slutsats:

*Först ser vi att argumenten som framfördes för installation av solceller på föreningsnivå i bästa fall kanske kan stämma men det pekar mer på motsatsen. Att föreningen använder fjärrvärme för uppvärmningen är kanske det största motargumentet.*

*Solvärme, dvs att värma vatten i anläggningen, har vi via leverantör (PPAM Solkraft) fått rekommendationen att det inte är vettigt. Då skulle vi dels behöva säga upp fjärrvärmeavtalet och sedan förlita oss på solvärme som inte ger så mycket på vintern när den behövs som mest. Det lämnar kvar alternativet solceller vilka alltså ger el. El vi inte använder till uppvärmning.*

*Formen för hur detta ska skötas är kanske det krångligaste. Vi kan välja på två alternativ. Det ena är att var och en blir solenergiproducent och säljer elen på elmarknaden. Eftersom vi inte har elen till*

*uppvärmning skulle det mesta gå till försäljning. Vi kan dock inte sälja till en granne, dvs alla andra i föreningen, utan det måste gå via ett annat bolag. Ett annat alternativ är att föreningen tar hand om elavtalet på gruppnivå. Det betyder att föreningen ska fakturera medlemmarna deras förbrukning eller slå ut det som en gemensam avgift. Det känns krångligt och i detta fallet när vi inte har ett gemensamt tak så komplicerar det ytterligare.*

*Våra tak är en känslig del i detta. Vi har också ett pågående eller nära förestående takprojekt som troligen skulle behöva skjutas på ett år eller så ifall vi ska synkronisera det med en sådan här satsning på solceller. Vår bedömning är att taken inte heller tål detta riktigt och att skottningen försvåras påtagligt vilket gör den kostnaden högre. Svårt att säga hur mycket dock.*

*Påverkan på området till sist. Värdet på husen har vi inte fått fram något om men vi har lite tankar kring detta med bygglov och vår märkning av husen. Liggande solceller kunde alltså vara ok möjligen men de fungerar inte på grund av skottningen etc. Stående kan fungera med skottningen men ges troligen inte bygglov till.*

*Vår rekommendation är att föreningen inte går vidare med detta.*

Styrelsen har beslutat i enlighet med utredningens rekommendation. Vi tackar Jakob Wranne, André Gottfridsson, Henrik Persson, Kris Johnson-Jones och Paul Jackson för deras gedigna arbete med att ta fram en rapport i ämnet. Rapporten finns i sin helhet på hemsidan under rubriken "Medlemsinformation – Utredningar". Direktlänk: <http://www.riksradsvagen.se/web/page.aspx?refid=89>

I och med att detta beslut är fattat så kan vår konsultfirma som sammanställer arbetsbeskrivningen för renovering av våra yttertak fortsätta sitt arbete. I nuläget utreder de bland annat olika alternativ för takplåten. Det finns nya lösningar som eventuellt kan ge samma funktion som en utanpåliggande plåt ger, men som istället ligger under takmattan. Hänsyn behöver förstås även tas till utformningen av detaljer. Ambitionen är att takprojektet ska påbörjas under 2020. Mer information kommer när arbetsbeskrivningen är klar och anbud har tagits in från olika firmor.

## Asfaltsarbeten i föreningen

Asfalteringsarbetena i föreningen är klara för den här gången. Likaså markarbetena runt butiken där det enda som återstår är för oss i föreningen att plantera nya träd, buskar, perenner och införskaffa utemöbler. För alla som är intresserade finns möjlighet att delta i en grupp som under vintern ska planera för val av växter och möbler. Anmäl intresse till Lotta på [asfalt@riksradsvagen.se](mailto:asfalt@riksradsvagen.se)

Observera att körbanan utanför butiken har smalnats av och att svänggraden minskat i och med den nya planteringsytan i hörnet. Flera har redan kört i

planteringsytan vilket gjort att vi nu markerat den med pinnar och en stoppsten. Övriga plattlagda ytor närmast butiken ska inte heller köras eller parkeras på, endast de asfalterade ytorna klarar bilar.

Många har hört av sig med synpunkter på andra ställen där asfalten behöver åtgärdas. Styrelsen är medveten om att asfalten i området är eftersatt och kommer under vintern att arbeta fram en plan för fortsatt renovering av föreningens vägar. Det kommer sannolikt att ske i etapper så några kommer att få vänta innan asfalten närmast deras hus blir åtgärdad. Vi kommer först och främst att prioritera de ställen där lutningen på asfalten riskerar att vatten rinner in och förstör husen. I övrigt har vi en prioriteringslista över vilka ställen som är mest akut. Asfalten ändras dock hela tiden med rotsprängningar och slukhål som dyker upp så det är alltid bra att anmäla de fel man ser till SBC.

## Hyresförhandling

Den årliga hyresförhandlingen för en hyreshöjning fr.o.m. 01 jan 2020 för våra hyresgäster pågår mellan SBC och hyresgästsföreningen. Vänligen notera att detta är alltså inget som enskilda styrelsemedlemmar är med och beslutar om. När förhandlingarna är avslutade kommer vi att informera hyresgästerna om hyreshöjningen.

## Kommunikation från styrelsen

Vill du få detta infobrev och annan information från styrelsen via mejl? Meddela då ditt husnummer, ditt namn och din mejladress till Andreas på [kommunikation@riksradsvagen.se](mailto:kommunikation@riksradsvagen.se) Detta gäller inte minst om du är nyinflyttad, men kanske även dig som bytt mejladress de senaste åren.

Om ni har förslag på vad ni vill veta mer om i kommande infobrev så får ni gärna höra av er på samma mejladress.

## Stambytesgrupp & förstudie för stambyte

Styrelsen söker fortfarande dig som vill ingå i en stambytesgrupp som tillsammans med styrelsen och SBC:s stambytesexperter tar de allra första stegen till ett generellt stambyte i föreningen. Du behöver inte ha några förkunskaper i ämnet, men har en vilja att hjälpa till att driva föreningen framåt. Hör av dig till Rikard på [ordforande@riksradsvagen.se](mailto:ordforande@riksradsvagen.se)

Styrelsen har beställt en förstudie från SBC gällande kvalitet och livslängd för våra stammar. För er information så har stammarna i kök och toalett på

nedervåning aldrig byts. Stammar till badrum på övervåning byttes i mitten av 1990-talet. SBC kommer utföra stickprov på ett antal hus i området och utifrån det ge råd om när föreningen behöver byta sina stammar.

När man som boende planerar att renovera kök eller våtutrymmen ska man alltid kontakta styrelsen i förväg.

## Skadedjursbekämpning

Den kallare tiden på året är här och många vill därför mata fåglarna. Tyvärr drar fågelmat till sig råttor och möss som sedan kan leta sig in i våra hus. Fågelmat innehåller dessutom ofta vitamin K, som ökar råttornas motståndskraft mot råttgift.

## Balkonger

En inventering av balkongerna är inplanerad till vecka 49-50. När styrelsen fått mer information från entreprenören RV Fasad, som kommer att utföra besiktningen, så kommer hushåll med balkong att kontaktas. Har ni någon fundering så skriv till Fredric på [fasader@riksradsvagen.se](mailto:fasader@riksradsvagen.se)

## Medlemsmailen: Byte av plattform & ny administratör sökes

Medlemsmailen som tidigare fanns på Yahoo Groups har nu migrerat till groups.io. Anledningen till plattformsbytet är att Yahoo gjorde omfattande förändringar av sin gruppmailsfunktion.

Vi vill tacka Tobias Gullberg för allt arbete som administratör för gruppmailen. Han önskar nu att någon annan medlem tar över stafettpippen och låter hälsa att det inte är särskilt mycket jobb, men ibland kan det bli en topp på arbetsinsatsen. Med grundkunskaper inom IT kommer man långt. Om ni känner att ni har nytta av denna medlemsmail och vill ha kvar funktionen så hör av er till Tobias på [tobias.gullberg@branschkansliet.se](mailto:tobias.gullberg@branschkansliet.se)

## Boklådan i Butiken

Vi vill återigen slå ett slag för vårt fina bibliotek i Butiken. Böckerna är indelade i barn- och vuxenlitteratur med fokus på skönlitteratur, deckare, barnböcker, bilderböcker, ungdomsböcker, dvd-filmer och spel.

För att få en omsättning av böcker och kunna hålla en god kvalitet ber vi er tänka efter innan ni ställer in era böcker i Butiken. Ta dit en bok som du tror att

någon annan vill läsa, inte bara en du vill bli av med. Ta hem och behåll böcker, det är roligare om hyllorna töms och fylls så det finns nytt att hitta. Ställ böcker i enkla rader - inte dubbla, och ställ inte böcker eller prylar ovanpå bokhyllorna.

## WiFi i Butiken

Plötsligt händer det! Butiken har fått WiFi! Namn på på nätverk och lösenord kommer finnas uppskrivet på tavlan i hallen på Butiken samt nedan.

WiFi-namn: COMHEM\_f09bef

Lösenord: dtmyu2yj

## Värme och kostnader

Ett återkommande tema i infobreven den här tiden på året är tips på hur vi kan hålla nere uppvärmningskostnader i våra hus. Visste du att kostnaden för uppvärmning (värme och vatten) under vintermånaderna är ca 3000 kr per hus?

- Tänk på att inte ha fönster stående på glänt under långa stunder. Elementet som är precis under det öppna fönstret kommer tro att temperaturen i huset är mycket låg och därför gå i gång på full värme under hela tiden som fönstret är öppet. Vädra hellre med öppna fönster under kort stund, alternativt slå av dina element under vädring.
- Byt ut ett bad mot en dusch då och då.
- Stäng av, eller sänk, värmen på elementen om du är borta en eller flera dagar.

## Q-gruppen söker medlemmar

Vårt radhusområde har som bekant nyligen blåklassats av Stadsmuseet. I föreningen finns en så kallad Q-grupp som hjälper styrelsen med byggnadsvårdsfrågor. Är du byggnadsantikvarie eller har annan värdefull kompetens och/eller intresse av sådana frågor så kontakta Sara på [utemiljo@riksradsvagen.se](mailto:utemiljo@riksradsvagen.se)

## Jag har felanmält till SBC – Vad händer sen?

Har du felanmält till SBC? Vi i styrelsen frågar alltid detta till medlemmar som berättar om fel på deras hus eller i området. Varför ställer vi då denna fråga? Jo, därför att Brf. Riksrådsvägen betalar pengar till SBC (vår förvaltare) för att tillhandhålla en felanmälningsjänst. När SBC tar emot felanmälan kommer det in i ett sökbart system som alla i styrelsen har tillgång till. SBC kommer sedan

att kontrollera föreningens stadgar och reda ut om det är föreningens ansvar att åtgärda felet eller om det är den boendes. Om det är föreningens ansvar så kommer SBC, i samråd med styrelsen, kontakta hantverkare. Ofta kommer sedan en hantverkare hem till dig som felanmält för att inspektera problemet. Sedan ger hantverkaren förslag på åtgärd samt offert till SBC som förmedlar detta vidare till styrelsen. SBC kan även hjälpa till med att bedöma om offerten är rimlig samt ta in fler offerter om det behövs. Styrelsens förvaltarkontakt har regelbundna avstämningar med SBC. Styrelsens förvaltarkontakt har även ofta dialog med den enskilda medlemmen som har felanmält, men ibland kan det vara en annan i styrelsen som tar kontakt beroende på vad ärendet gäller (t.ex. asfalt, plåt eller tak).

Sammanfattningsvis har felanmälan till SBC fördelarna att:

- Det gör felanmälningarna sökbara.
- Man kan se historik och trender i felanmälningar.
- Vi får valuta för den tjänst som vi köper av SBC.
- Det minskar arbetsbördan för dina grannar som sitter i styrelsen.
- De fel du anmäler blir lösta med bästa möjliga kompetens.

Vad är sådant som ofta behöver bekostas av medlemmen?

Ytskikt är det allra vanligaste. Låt oss säga att vi har en skada i ett innertak som är så allvarlig att den behöver åtgärdas. Föreningen har skyldighet att åtgärda skadan. Men det är den boende själv som sedan behöver stå för kostnaden för ytskikt, oavsett om det är den boende som orsakat skadan eller ej. Detta följer rådande lagstiftning samt våra stadgar. Det står medlemmen fritt att välja hantverkare (eller om medlemmen är händig och vill göra det själv) för att åtgärda ytskiktet, men ofta brukar samma hantverkare som åtgärdar skadan erbjuda en offert till medlemmen.

Andra exempel som är medlemmens ansvar är låsanordningar och gångjärn på alla dörrar; fönsterglas och tätninglistor; rökgångar för öppen spis; åtkomliga rör. Läs fler exempel i föreningens stadgar "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" med start på paragraf 36.

Instruktion om hur du felanmäler hittar du på föreningens hemsida.

Varma hälsningar,

*Brf Riksrådsvägens styrelse*