

Fagott-Info 3/20

Se även vår hemsida www.fagotten.org för senaste händelser och information om vår förening.

Felanmälan

Felanmälningar ska göras på telefon 010-177 59 00 mellan 8.30 och 16.00 på vardagar (eller vid akuta fel utanför kontorstid) eller på formulär på Bredablicks hemsida: <https://bredablickgruppen.se/forvaltning/felanmalan/>. **OBS!** Notera att man måste använda en modern webbläsare (t.ex. Chrome). Äldre webbläsare som Internet Explorer fungerar inte.

Månadsavgiften 2021 och föreningens underhåll

Efter 50 år börjar våra fastigheter kräva mer omfattande underhåll. Vi har exempelvis haft återkommande och kostsamma läckage på värmerör mellan husen. Lyckligtvis inträffade problemen under sommarmånaderna, så att vi inte blev utan värme mitt i vintern. Även avloppsrören i krypgrunderna har börjat läcka.

Styrelsen har därför genomfört den undersökning av rörsystemen som har nämnts i de senaste årsredovisningarna. Resultaten pekade på ett behov av omfattande åtgärder som kommer att leda till ökade kostnader för föreningen. Styrelsen genomför nu en upphandling av en fördjupad undersökning för att kunna bedöma mer exakt vilka åtgärder som är nödvändiga. När denna är klar kommer alla medlemmar att bjudas in till ett informationsmöte, troligen under hösten 2021. Om det visar sig att ett stambyte behövs kommer en föreningsstämma att fatta beslut i frågan.

Vissa problem är så akuta att de måste åtgärdas redan under 2021. Ledningen för inkommande vatten till området bedöms vara i så dåligt skick att den måste åtgärdas snarast eftersom ett avbrott här skulle innebära att hela området blir utan vatten. Rörledning mellan husen behöver också bytas 2021 för att säkerställa värmesystemet och vattenleveranser inom området. Längre fram följer åtgärder i krypgrunderna, i huskroppen och eventuellt i lägenheterna. Tillsammans innebär detta att föreningen behöver låna omfattande belopp, med ökade utgifter för räntor och amorteringar som följd.

Styrelsen har därför beslutat att månadssavgifterna behöver höjas med 10%.

Hyror för förråd, odlingslotter, MC-garage och föreningslokal höjs med motsvarande belopp.

Genom att höja avgiften redan nu minskar vi lånebehovet och därmed föreningens skuldsättning (som kommer att öka påtagligt på grund av de stora underhållskostnaderna de närmaste fem åren). Genom att höja avgiften nu skapar vi utrymme för att genomföra nödvändigt underhåll utan att äventyra föreningens ekonomi. Vi minskar framtida utgifter för räntor och amorteringar samt undviker mycket kraftiga avgiftsökningar längre fram. Sannolikt behöver avgifterna höjas ytterligare utöver prisökningen även 2022 och 2023.

Väl underhållna fastigheter och en stabil ekonomi är viktigt för att bevara värdet på våra fastigheter och lägenheter. En dålig ekonomi gör föreningen mindre attraktiv och vi kan få svårigheter att låna med bra villkor för att finansiera nödvändigt underhåll.

Inbrottsskydd för balkongdörrar

Vi har tyvärr haft några inbrott i lägenheter i föreningen den senaste tiden. Inbrotten har i huvudsak skett genom balkongdörrar på bottenvåningen. Styrelsen har därför bett byggföretaget Henda ta fram ett förslag för förbättrat inbrottsskydd för balkongdörrarna som de kan erbjuda föreningens medlemmar.

De har tagit fram ett paket av åtgärder för förbättrat inbrottsskydd. Det består av tre delar:

- a) Ett sparkskydd för nedre delen av dörren under fönstret (dörrspegeln) bestående av plåt-vinklar som stärker upp dörrspegeln.
- b) Nya hakreglar (hakspanjolett) som gör att dörren låser i dörrkarmen på ett betydligt säkrare sätt.
- c) Ett brytskydd som täcker springan mellan dörrkarmen och dörren.

Henda kommer att dela ut mer information till alla på bottenvåningen inom den närmaste tiden. Den kommer att innehålla information om priser och hur man beställer. Var och en betalar själv för paketet. Vi kommer också att lägga ut informationen på föreningens hemsida.

Värme

Vårt värmesystem styrs av utetemperaturen så det blir en viss fördröjning innan radiatorerna blir varma när det blir kallt ute. Läckorna i värmesystemet är nu lagade och de trasiga pumparna är utbytta men det finns luft i värmesystemet. Om du har problem med att vissa radiatorer inte blir varma eller bara delvis blir varma prova att vrida på termostaten på radiatorn några gånger och lufta radiatorn. Om du behöver hjälp att lufta radiatorer gör en felanmälan till Bredablick.

Styrelsen planerar för åtgärder för att förbättra driftsäkerheten genom utbyte av ledningen för inkommande vatten samt värme- och vattenrör mellan husen. Ytterligare information kommer när åtgärderna ska genomföras. Se föreningens hemsida för uppdaterad information.

Stamreovering

Våra rörsystem för värme, vatten och avlopp är sedan husen byggdes för 50 år sedan och de är i dåligt skick och vi har ökade kostnader för reparationer samt åtgärder av stopp i avloppen. Rörsystemen behöver därför åtgärdas. Styrelsen har börjat samla in information för att utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för olika alternativ. Inga beslut har fattats men ett alternativ som undersöks är stambyte. Ett stambyte innebär att rören från lägenheterna byts ut. För att göra det behöver badrummen rivas och återställas eftersom tätskiktet förstörs när rören byts.

Badrummen återställs till en grundnivå för samtliga lägenheter vid ett stambyte. Det är därför viktigt att ta hänsyn till möjligheten att vi behöver genomföra ett stambyte om du överväger att renovera ditt badrum eller din gästtoalett. **Observera också att reovering av badrum och gästtoaletter alltid kräver godkännande från föreningen (lämna ansökan till förvaltaren).** Hela projektet för att förnya föreningens rörsystem beräknas ta 3-5 år men ett eventuellt stambyte eller andra åtgärder skulle kunna påbörjas inom ett till två år.

När styrelsen tagit fram kunskapsunderlag för ett beslut om åtgärder för rören från lägenheterna kommer styrelsen att bjuda in till informationsmöten och därefter kalla till en föreningsstämma. Har du några frågor kontakta styrelsen (styrelsen@fagotten.org).

Bygglov

Förändringar av balkonger och installation av fönster kräver både bygglov och tillstånd från föreningen. Föreningen har ett generellt bygglov för utbyggnad av balkonger i markplan och insättning av fönster på husgavlarna. Dessa bygglov går ut 24 mars 2021.

För utbyggnad av balkong eller installation av fönster på en gavel som är klar senast 24 mars 2021 ansök om tillstånd hos föreningen. Ansökan lämnas till förvaltaren. Eventuella renoveringar av redan utbyggda balkonger ska göras så att de följer bygglovet (se Fagotten ABC) och anmälas till förvaltaren.

Observera att det **inte** är tillåtet att ta bort balkongfronten eller glasa in balkonger för närvarande då föreningen inte har bygglov för dessa åtgärder.

Efter den 24 mars 2021 behöver de som vill göra förändringar av balkonger eller installera fönster på en gavel först ansöka om tillstånd hos föreningen och därefter ansöka om bygglov hos Lunds kommun.

Asfaltering

Vi har tagit ner träden mellan raderna på parkeringar då träden orsakade skador i asfalten, på bilar och var i dåligt skick. Samtidigt har de värsta skadorna från träden och större gropar i asfalten lagats för att förlänga livslängden på asfalten. Det är både bra för föreningens ekonomi och miljön att vi kan förlänga livslängden på den befintliga asfalten på parkeringarna genom att undvika ytterligare skador från träden och laga befintliga skador.

Förbättrad elsäkerhet

För att förbättra elsäkerheten har vi bytt ut fastighetscentralerna som ger trapphus, tvättstugor och ytterbelysning ström. Det innebär att vi nu har jordfelsbrytare installerade för dessa installationer. Jordfelsbrytare skyddar både mot personskador och brand eftersom strömmen bryts om det blir jordfel. (För en beskrivning av hur en jordfelsbrytare fungerar se <https://thulins.se/sa-fungerar-en-jordfelsbrytare/>). Observera att jordfelsbrytare endast installerats på våra gemensamma elinstallationer. Elcentralen i respektive lägenhet är lägenhetsinnehavarens eget ansvar. Installera gärna jordfelsbrytare som höjer säkerheten för elinstallationer i din lägenhet.

Cykelrensning

Föreningen har ett begränsat antal cykelställ och för att det ska finnas plats för cyklar som används behöver övergivna cyklar tas bort. Föreningen har därför anlitat ReBike för att göra en cykelrensning. Den omfattar cyklar inne på gårdarna, i de centrala cykelställen med tak och i källaren på Flöjtvägen 6 respektive 20.

Innan cykelrensningen påbörjas kommer anslag att sättas upp i varje trapphus med information från ReBike om när och hur de genomför cykelrensningen. Innan ReBike fraktar bort övergivna cyklar behöver de identifiera cyklar som tillhör någon för att inte ta bort dessa. För att göra det kommer cyklarna först att märkas på ett tydligt sätt. Om markeringen tas bort lämnas cykeln kvar medan cyklar med kvarvarande markering fraktas bort. Cyklarna som tas bort kan återfås från ReBike inom 6 månader.

Aktuella namn, tider och platser

Felanmälan görs på telefon 010 - 177 59 00 (kl. 8.30–16.00) eller genom att fylla i formuläret på <https://bredablickgruppen.se/forvaltning/felanmalan/>. Vid akuta ärenden utanför kontorstid används samma telefonnummer.

Förvaltaren Niclas Lam träffas på expeditionen i källaren vid västra gaveln till Flöjtvägen 20, måndagar kl. 8.00–8.30, onsdagar kl. 15:30–16:00. Han nås på e-post: forvaltare.fagotten@bredablickgruppen.se.

OBS. Felanmälan ska inte skickas till förvaltarens e-post! Vår fastighetsskötare heter André Henriksson.

Styrelsen kan nås på den gemensamma e-postadressen: styrelsen@fagotten.org.

Ordförande	David Edgerton	0706 – 037 383
Vice ordförande	Kenneth Kristoffersson	0708 – 503 885
Sekreterare	Fredrik Wilhelmsson	0739 – 550 766
Vice Sekreterare	Marcus Sundblad	0707 – 421 322
Ledamot	Edita Juchneviciute	0708 – 946 716
Ledamot	Marina Kuzmenkova	0733 – 873 839
Ledamot	Hampus Lindvall	0703 – 714 522
Ledamot	Ingvar Nilsson	0704 – 247 097
Ledamot	vakant	
Adjungerad HSB-representant	Karin Westerman (tillsatt av HSB)	

Föreningsrevisor är Gunilla Jönsson (0736 – 645 292)

Datagruppen har expedition första helgfria måndagen i varje månad kl 19.00–20.00 i källaren till Flöjtvägen 20.

Valberedning består av Birgitta Edling (sammankallande, 0708 – 364 682), Eva Maria Jansson och Rolf Persson. Valberedningen nås även på valberedningen@fagotten.org.

Betalning av månadsavgift görs i första hand genom att använda den avi som föreningen skickar ut. Betalning sker i förskott och ska vara föreningen tillhanda senast sista bankdagen i månad före den månad betalningen avser. Betalning via autogiro och e-faktura är möjlig. För frågor om betalning kontakta HSB, 046–210 84 00.

Gårdsombud

Gård	Ombud	Fagottgränden	Gård	Ombud	Flöjtvägen
1–7	Mia Bengtsson	5A	2–8	vakant	
9–15	vakant		10–16	vakant	
17–23	vakant		18–24	Rolf Persson	22B