

Fagott-Info 1/22

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

Extra föreningsstämma

Den 16 December avgick Mats Hägerfors som styrelsens ordförande och gick ur styrelsen. Ett nytt konstituerande möte hölls den 21 December då Albert Buzassy utsågs till ny interim ordförande fram till nästa föreningsstämma. Beslut togs även om att kalla till en extra föreningsstämma som kommer att hållas den 4 Februari 2022 kl. 18.00 i HSB:s visningslokal på Gnejsvägen 15 i Lund.

En formell kallelse kommer att skickas separat inom kort. Styrelsen reserverar sig mot att eventuella kommande Covid 19 restriktioner kan göra det nödvändigt att hålla föreningsstämman online.

Syftet med föreningsstämman är att välja in nya styrelseledamöter för att om möjligt göra styrelsen fulltalig fram till nästa ordinarie föreningsstämma i Maj 2022. Valberedningen har 3 meriterade kandidater till sitt förfogande med tidigare erfarenhet av att sitta i Brf. Fagottens styrelse.

Ändring i förvaltningen

Nicklas Lam har slutat som vår förvaltare och Tommie Christensson som tidigare jobbade jämte Nicklas blir nu ensam förvaltare från och med den 1 Januari, 2022. Det är viktigt att alla fel anmäls till Bredablick på weblänken eller telefon nedan så att de blir registrerade i Bredablicks system och Tommie kan få full överblick.

Styrelsen bör endast kontaktas när ni upplever att ni inte får hjälp av Bredablick.

Hyreshöjning 2022

Föreningens finanser är stabila med ett förväntat positivt rörelseresultat för 2021. Men husen är 51 år gamla och vi står inför flera kostsamma renoveringar de närmaste åren. Dessutom kan vi förvänta oss kraftigt höjda driftkostnader för bl.a. värme och el framöver. För att ta höjd för detta beslöts om en höjning av alla hyror och avgifter på 5% för 2022.

Bytet av kulvertledning

Projektet med bytet av kulvertledningarna är nu avslutat och slutbesiktning görs den 12 Januari. När de nya kulvertarna kopplades in fick vi ett stort antal felanmälningar på både värme och varm och kallvatten. De allra flesta felanmälningarna skall nu vara avhjälpna. Om någon fortfarande har problem som man upplever inte blir åtgärdade så gör en ny felanmälan till Bredablick på weblänken eller telefon nedan.

Uppdatering Stambytesprojektet

Styrelsen gjorde under sensommaren och hösten en ny genomlysning av projektet för att om möjligt hitta alternativ till ett fullständigt stambyte där alla badrummen i föreningen måste rivas och återställas. Slutsatserna kan summeras enligt följande:

Avlopp i husen

- Stammar för avlopp för bottenvåningens lägenheter är dragna i husens krypgrunder och kan sannolikt bytas utan att riva badrummen. (Undantaget hus 6 och 20 där det är draget under källarens tak.)
- Avloppsstammar till 2:a våningen går genom gjutjärnsrör i vertikala kulvertar med horisontella förgreningar i bjälklaget till golvbrunn, toalett, tvättfat och kök.
- Byte av avloppsstammar till 2:a våningen kräver rivning och återställning av badrummen på 2:a våningen.
- Relining av avloppstammar till 2:a våningen är ett realistiskt alternativ, och skulle innebära att rivning av badrummen kan undvikas. En grov prisuppskattning för relining hamnar i spannet 10-15 milj.

Varm och kallvatten i husen

- Varm och kallvattenledningarna i krypgrunderna visar tecken på slitage och måste ofta lagas.
- Varm och kallvattenledningar från krypgrunderna in till lägenheterna är i robusta kopparrör med 70 års förväntad livslängd.
- Byte av varm och kallvatten stammar till lägenheterna kan göras utan att bryta tätskiktet till badrummen.
- Vinsterna av att renovera avloppsstammar och varm/kallvatten samtidigt är inte stora. De projekten kan separeras i tiden.

Övrigt

- Fullständigt stambyte innebär stora uppoffringar för de boende där de under längre tid inte kan använda sina badrum utan hänvisas till tillfälliga toalett och duschcontainrar på gårdarna. Relining kan vara klart inom något dygn med minimala uppoffringar för boende.
- Vi gör årligen ca 20 lagningar av både avlopp och varm och kallvatten stammar i krypgrunderna.
- Vi har senaste 10 åren aldrig haft ett läckage i en lägenhet orsakat av åldrade varm/kallvattenstammar.
- Byte av fäskvatten serviceledning till föreningen och kulvertar för värme, varm och kallvatten mellan huskropparna gjordes 2021. Betong avloppsrören mellan husen och ut mot kommunens nät filmades och befanns vara i gott skick. Därmed är bytet av alla stammar mellan huskropparna klart.

Mot bakgrund av ovanstående gjorde styrelsen följande nya bedömning under hösten:

- Relining av avloppsstammar till 2:a våningen måste undersökas som ett alternativ till fullständigt stambyte eftersom man därmed kan göra betydande reduceringar av kostnader och uppoffringar för boende.
- Det finns ett behov att renovera stammarna för både avlopp och varm och kallvatten i krypgrunderna. Det bör göras först oavsett om vi senare beslutar om relining eller fullständigt stambyte.

- Stammar för varm och kallvatten från kryppgrunder till lägenheterna är robusta och har inte uppnått sin tekniska livslängd. Det finns inget som tyder på att de måste bytas i närtid.
- Frågan om stambytet är inte så bråttom att vi måste hasta fram ett beslut. Det finns tid att noga gå igenom och överväga alternativen.

Följande beslut togs under hösten:

- Principbeslut om renovering av stammarna i kryppgrunderna i 22 hus och källarna på hus 6 och 20. Grov skattning av kostnaden är att det bör hamna under 10 milj. Kr.
- Beslut om att ge Sustend uppdraget att undersöka tekniska möjligheter och kostnader för relining av avloppsstammarna till 2:a vån.

Inga avtal har ännu slutits med någon leverantör. Beslut har tagits om att pausa hela projektet till efter nästa föreningsstämma så att den nya styrelsen kan sätta sig in i frågan och ta ny ställning.

Datornätverket

Våren 2021 beslutades att driften av datornätverket skulle tas över av företaget Ownit Broadband AB, och ett avtal skrevs under i Juni 2021 som innebar högre kostnader och betydligt uppgraderad överföringshastighet in till föreningen. Det visade sig dock att våra kopparkablar i husen är för gamla för att vi skulle kunna tillgodogöra oss uppgraderingen.

Förhandlingar inleddes med Ownit/Telenor (Telenor äger Ownit) under hösten om att säga upp avtalet och att återgå till vårt gamla avtal med Telenor. Efter att de under hösten kom och gjorde mätningar på våra kablar i husen gick de med på detta innan Jul. Styrelsen slutförhandlar nu en återgång till det gamla avtalet, som innebär att föreningens datorgrupp återgår till sin tidigare roll.

För att en framtida uppgradering skall bli meningsfull måste modern kabel/fiber installeras i husen först.

Ny entreprenör för städning

En ny upphandling av städningen gjordes under hösten. Universal Städ utsågs till ny städfirma med start 1 Januari 2022. De kommer att behöva någon månad för att jobba in sig på området. Gör felanmälan hos Bredablick om ni upplever att någonting med städningen inte fungerar.

Balkongbesiktning

Styrelsen gjorde under hösten ett urval av lägenheter för besiktning baserat på inlämnade svar på enkäten från boende om balkongernas status.

Sustend genomförde den okulära statusbesiktningen av balkongerna och bedömde det generella skicket som gott. Balkongkonstruktionernas nuvarande skick väcker ingen oro, som skulle föranleda behov av vidare tester av betongen genom karboniseringsprov.

Boende med trall på balkongerna uppmanas att hålla rent mellan trall och balkongplatta samt balkongräcken. Detta bör ske som en återkommande för att undvika försämrade avrinning och ökad fuktansamling. Detta gäller de balkonger som saknar inglasning.

Undersökning av fasadkramlor

Efter att flera boende klagat på knäppande ljud i väggarna vid gavlarna beslutades att göra en kontroll av kramlorna som håller fast tegelfasaderna mot husen. Tegel togs bort från gavel fasaden på hus 6 för okulär besiktning av insidan. Både kramlor och isoleringen innanför fasadteglet visade sig vara i gott skick.

Odlingslotter 2022

Bifogat en ansökningsblankett för odlingslott 2022. Fyll i den och lägg i brevlådan vid fritidslokalen, västra gaveln på Flöjtvägen 20 A, senast den 1 Mars, 2022 om du vill behålla din befintliga odlingslott eller om du vill ansöka om att få en ny.

Aktuella namn, tider och platser

Felanmälan görs genom att fylla i formuläret på <https://bredablickgruppen.se/forvaltning/felanmalan/> eller på telefon 010 - 177 59 00 (kl. 7.00–16.00). Vid akuta ärenden utanför kontorstid används samma telefonnummer.

Förvaltare Tommie Christensson nås på e-post forvaltare.fagotten@bredablickgruppen.se eller på expeditionen i källaren till Flöjtvägen 20, måndagar kl. 8.00–8.30, onsdagar kl. 15:30–16:00. Vår fastighetsskötare heter René Alandia. OBS. Felanmälan ska inte skickas till förvaltarens e-post!

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

Ordförande	Albert Buzassy	0737 – 470 550
Vice Sekreterare	Jonas Boström	0767 – 895 090
Vice Ordförande	Edita Juchneviciute	0708 – 946 716
Ledamot	Marina Kuzmenkova	0733 – 873 839
Ledamot	Ingvar Nilsson	0704 – 247 097
Adjungerad HSB-representant	Karin Westerman (tillsatt av HSB)	

Föreningsrevisor är Rolf Persson (0730 – 517 995).

Valberedning består av Birgitta Edling (sammankallande, 0708 – 364 682), Jacob Frey-Skött och Maria Rygaard. 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.