



Björkbacken -Nytt nr 1, mars 2017

Nu har vi kommit en bit in på nya året och det är hög tid för ett Björkbacken-Nytt med information om vad som händer i vårt fina bostadsområde.

Byte av fönstervägg i vardagsrum

Fönstren i vardagsrummet och balkongdörrarna är gamla och otäta och behöver bytas. Styrelsen har därför beslutat att fönstren ska ersättas med nya moderna, täta, ej öppningsbara treglasfönster. Fördelen är att fönstren är säkrare, framförallt för de som bor på nedre botten då de inte är öppningsbara, det förenklar även fönstertvätten då man bara behöver tvätta ut- och insidan. Det är även en energisparande åtgärd, då värmen inte sipprar ut och kylan tränger in. Arbetet kommer att påbörjas under året och beräknas pågå till 2019.

Kommande takarbeten

Det kommer att behöva göras ett antal takarbeten framöver. Vi behöver montera större brunnar på taken för avrinning av vatten, de nuvarande är låga och mindre än kapaciteten i stuprören och fungerar inte, framförallt på vårarna när det finns is på taken och det börjar smälta. Detta arbete skall i så fall göras i samband med att stuprören och några skarvar i dessa skall relinas, alltså kläs invändigt i plast. Efter den omfattande vattenskadan på Björkbacksvägen 83-87 för ett par år sedan, meddelade försäkringsbolaget att de inte betalar för en liknande skada igen eftersom vi nu vet om bristerna i nuvarande konstruktion. Vi har sökt olika lösningar på detta för att göra ett så bra och kostnadseffektivt arbete som möjligt och det börjar bli dags att genomföra det hela. Vi behöver även byta fläktarna på taken då vi annars inte får godkänd OVK - besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Vi behöver också bygga om uppstigningen till taken för att göra den bättre ur arbetsmiljösynpunkt, den är alltför riskabel idag.

Sammantaget är det dyra arbeten som behöver utföras, men innan vi fattar beslut om detta skall vi undersöka om det är möjligt att bygga om till sadeltak. Det underlättar också för en kostnadseffektivare ventilation med energiåtervinning och eventuell framtida installation av solceller. En ide för att få finansiering av dessa takarbeten har kommit upp genom att bygga på en bostadsvåning på vissa hus och detta håller styrelsen nu på att utreda huruvida det är möjligt och hur mycket överskott det i så fall kan komma att ge. Vi tar hjälp av en arkitekt. Vi återkommer med information i ärendet och om större förändringar/tillbyggnader kommer att föreslås, så ordnar vi informations- och dialogmöten med alla boende. Därefter ska eventuellt beslut fattas på en föreningsstämma framöver.

Om det blir stopp i avloppsrören, vems ansvar?

Rören fram till stammen, de som är synliga, är lägenhetsägarens ansvar. Om det blir stopp längre fram i rören är det föreningens ansvar. Som vi tidigare nämnt, finns det enkla förebyggande åtgärder man kan göra själv för att undvika stopp i rören; Torka av fett och matrester med hushållspapper innan du spolar av disken. En sil i diskhon när man tömmer ut diskvattnet fångar upp skräp. Det finns nät som passar i golvbrunnen under gallret att köpa, exempelvis på Clas Ohlsson. Nätet fångar det mesta och det är lättrensat. Nätet fungerar inte för de med badkar eftersom det då går ett rör rakt ner i golvbrunnen, men där kan man istället sätta i en sil i badkarets utlopp, som förhindrar att hår åker med vattnet ut och täpper till.

Golvbrunnen har numera ett handtag som gör den lätt att lyfta ur och underlättar rensning. Bra att göra det regelbundet för att förhindra stopp. Ett tips för att få den att sluta tätt när du sätter tillbaka den är att använda tvål som man smetar runt kanten. Om du inte klarar detta själv kan du, mot en avgift, få hjälp med detta av fastighetsskötaren.

Utebelysning

Alla armaturer i utebelysningsstolparna är nu utbytta mot LED-lampor, som är både energibesparande och ger också mycket bättre ljus. Belysningen på garagen kommer också succesivt att bytas ut mot LED-lampor.

Ombyggnad av transformatorstation

El-huset (det lilla gula huset utanför Björkbacksvägen 77) kommer att rivas under våren på grund av att den är uttjänad. Under tiden placeras en provisorisk station på området för att förse fastigheter med elkraft. I samband med det kommer grävningsarbete och nedläggning av ny kabel, från transformatorstationen till det nya bostadsområdet vid Bollmoravägen/Granängsvägen, att ske. Efter rivning byggs ny nätstation inom befintligt e-område. Omläggning av kablaget kommer att ske två gånger och innebära kortare avbrott.

Bastu

För att undvika risk för vattenskada, använd endast skopa för att hålla vatten på värmeaggregaten så att det inte blir sjö på golvet. Torka golven innan du lämnar bastun.

Störande ljud

Våra lägenheter är inte tillräckligt isolerade för att klara störande ljud. För allas vår trevnad är det vår skyldighet att ta hänsyn och visa respekt för våra grannar. Vårt hem ska vara vår fristad och vår trygghet utan störande ljud som t ex dunkande musik och sena högljudda fester, skällande hundar, skrik och bråk.

Inga soppåsar i trapphusen

Det är inte tillåtet att ställa soppåsar utanför sin lägenhetsdörr i trapphusen. Tänk på att dina illaluktande sopor blir en sanitär olägenhet för dina grannar.

Postboxar

Om du reser bort och inte väljer lagring av posten, tänk på att du behöver ha någon som kollar postboxarna regelbundet då de är ganska små och det kan bli problem för brevbäraren att få ner posten i lådan.

Om regler när man lämnar nycklar

Nycklar som lämnas in till kontoret vid åtgärd i lägenheten skall återhämtas hos FSS Björkbacksvägen 52, så snart arbetet är klart. Åtkomst till lägenheten gäller endast vid det tillfället nycklar har begärts in och kan alltså inte ligga kvar hos FSS för eventuella framtida åtgärder.

Vid strömavbrott

Vid strömavbrott kontakta i första hand felanmälan, styrelsetelefonen eller någon i styrelsen. Se anslagstavlan i trapphuset och på hemsidan.

Ventilation

För att ventilationen i lägenheter och trapphus ska fungera optimalt är det av yttersta vikt att ventilationskanalerna ovanför fönstren alltid hålls öppna. Om man tejpar igen dem (det förekommer) blir det obalans i systemet, som resulterar i att du eller dina grannar råkar ut för dålig luft eller matos i sin lägenhet och i trapphusen. Öppna inte fönstret i köket när du lagar mat, det får motsatt effekt

Hyreshöjning av bilplatser

Som tidigare aviserats kommer hyran av bilplatserna att höjas från och med 1 juli 2017. Hyran har stått stilla i många, många år och det är nu motiverat med en höjning. Underhåll av garage och parkeringsplatser är även det en kostnad för föreningen.

De nya hyresavgifterna blir:

Parkeringsplats 200 kronor/månad

Carport 250 kronor/månad

Garage 350 kronor/månad

Samtliga platser inkluderar tillgång till motorvärmare. Det ingår i priset.

Uppsägningstid för bilplats är tre månader och skall göras skriftligen till FSS.

Paraboler

Parabol får endast sättas upp på insidan av balkongen. Tillstånd av styrelsen krävs.

Brandsäkerhet

Eftersom trapphusen och våningsplanen är utrymningsvägar, får ingenting förvaras där av säkerhetsskäl. Inga dörrmattor utanför dörrarna. Barnvagnar och rullatorer ställs i därför avsedda utrymmen osv. Faktalänk om brandskydd:

www.msb.se/sv/Forebyggande/Brandskydd/Brandskyddsutrustning/Brandsläckare

och www.brandskyddsforeningense/sakra-hemmet/brandslackare

Kontakt styrelsen

Via e-post: styrelsen@brfbjorkbacken.se

Via telefon: 070-319 78 39 – tala in ett meddelande så blir ni uppringda så snart vi kan.

Nu går vi mot ljusare tider, dagarna blir längre och längre, våren närmar sig med stormsteg.

Vårliga hälsningar

Styrelsen

