

# Teleskopnytt

Informationsblad från  
styrelsen för BRF Teleskopet

## I detta nummer

- 1 Det gångna året
- 2 Ombyggnad av hissar
- 3 Vattenskador
- 4 Byte av kulvert
- 5 Individuell elmätning
- 6 Obligatorisk ventilationskontroll
- 7 Slutord

---

Vill du göra  
felanmälan? Vänd er till  
EKC, nummer 0771-860  
860

---

---

Besök föreningens  
hemsida på  
[www.teleskopet.se](http://www.teleskopet.se)

---

## Det gångna året

I detta relativt omfattande nummer av Teleskopnytt tänker vi ägna tid åt att främst informera om det gångna året. Vi kan säga att det varit ett händelserikt år, både vad gäller det i förväg planerade underhållet samt oförutsägbara händelser som vi kommer skriva mer om i detta utskick.

## Ombyggnad av hissar

Ombyggnaden av våra hissar är nu klar och vi har fått fina och moderna hissar som vi hoppas att vi kommer ha stor nytta av i många år framöver. Vår förhoppning är också att vi som bor i föreningen och använder hissarna dagligen kommer att vårda dem på ett bra sätt. Vi i styrelsen vill passa på att tacka alla medlemmar för tålamodet ni visat under tiden hissarna byggts om. Vi har också blivit ombedda att framföra ett stort tack från entreprenörens sida som under ombyggnaden överlag upplevt en positiv stämning samt uppskattning från medlemmarnas sida.

## Vattenskador

Under 2013 har flera hus drabbats av vattenskador, både omfattande vattenskador där flera lägenheter drabbats samt mindre vattenskador som drabbat enskilda lägenheter. Enbart en av vattenskadorna har kostat närmare 650 000 kr att återställa och att kostnaden för alla vattenskador är närmare en miljon kronor. I de flesta fall har föreningens försäkring gått in och täckt stor del av kostnaden, men föreningen har fått betala självrisk för varje vattenskada som i dagsläget är 22 200 kr. Åldersavdraget, som är ganska stort för våra hus på grund av deras ålder, har föreningen i flera fall fått stå för. Föreningens sammanlagda kostnader för vattenskador är ca 400 000 kr för det gångna året.

Vi vill härmed uppmana alla medlemmar som i samband med renoveringar och uppräschningar av sina lägenheter byter t.ex. blandare, vatteninstallationer, installerar diskmaskiner mm att säkerställa att alla arbeten utförs på ett fackmannamässigt sätt samt att materialet är av god kvalitet. Uppkomna vattenskador kan vara väldigt dyra och komplicerade att hantera, inte enbart för föreningen utan även de som orsakar skadan samt givetvis för grannar som drabbas.

---

Vill du göra felanmälan? Vänd er till EKC, nummer 0771-860 860

---

---

Besök föreningens hemsida på [www.teleskopet.se](http://www.teleskopet.se)

---

## Byte av kulvert

I höstas tvingades vi till ett oplanerat kulvertbyte mellan hus 10 och 12 på grund av att värmeledningarna gick sönder. Tyvärr inträffade detta under senhösten vilket på grund av kylan orsakade betydligt större besvär för våra medlemmar än man hade önskat sig. Många blev drabbade av att det blev kallt i lägenheterna under alldeles för lång tid. Orsaken var till stor del att ventiler i källaren inte höll tätt vilket gjorde att värmeelementen i huset tömdes på vatten. I många fall blev det svårt att komma in i lgh på grund av alldeles för kort varsel mellan info och själva besöksdagen.

Nu i efterhand kan vi säga att vissa delar av arbetet kunde skötts på ett mer tillfredställande sätt. Kostnader för det oplanerade kulvertbytet beräknas ha kostat ca 350 000 kr.

## Individuell elmätning

Vi ha som bekant i vår förening gått över till individuell elmätning. Vi har försökt att se över lite hur kostanden blivit och man kan säga att det finns både de som får betala mer samt de som betalar mindre för elförbrukningen.

Föreningens mål är i första hand att minska elförbrukningen för föreningen och dess medlemmar som har varit alldeles för stor om man jämför med vad en förening i vår storlek borde förbruka. Dessutom är rättvisepincipen viktig, dvs. att man betalar för sin egen förbrukning och att man har möjlighet att påverka den. Det är viktigt att se över sina hushållsmaskiner, lampor mm. Gamla kylar och frysar är stora förbrukare av ström även om de fortfarande fungerar väl. Det finns en hel del åtgärder att ta till som gör att man kan minska sin elförbrukning.

Vad gäller själva installationen av elmätare har kostnaden för föreningen blivit ca 70 000 kr mer än budgeterat på grund av att teknikerna inte fått tillgång till lägenheterna på den i förväg aviserade tiden. I ett fall har föreningen fått gå så långt som att ansöka hos Kronofogden om handräckning för att ta sig in i lägenheten.

## Obligatorisk ventilationskontroll

Vi är rädda att efterbesiktningen i samband med OVK kan bli kostsam. Det finns redan från början närmare 100 lägenheter som fått någon form av anmärkning eller som inte lämnat tillträde till lägenheten och på så sätt gjort det omöjligt för tekniker att utföra en besiktning. Nu krävs det en hel del extra tid för tekniker att genomföra en efterkontroll och vi vet redan nu att det är många som inte åtgärdat sina fel fram till det utsatta datumet (1 april).

Vi kan inte i nuläget räkna på vad det hela kommer att kosta extra men om man jämför med elmätarinstallationen kan det bli en avsevärd summa som föreningen blir tvungen att betala. Observera att OVK kontroll är obligatorisk vart tredje år och måste genomföras samt måste bli godkänd av myndigheter. Föreningens mål är att alla lägenheter ska besiktigas samt fel åtgärdas där det visat sig finnas några fel.

---

Styrelserummets  
öppettider är  
måndagar jämna  
veckor, 18-19

---

---

Besök föreningens  
hemsida på  
[www.telesekopet.se](http://www.telesekopet.se)

---

## Slutord

De extra kostnader som belastat föreningens resultat under 2013 uppgår till en stor summa pengar som på sikt inte är hållbar om vi ska försöka hålla medlemsavgiften oförändrad eller enbart indexreglerad. Vi får hoppas att vi har bättre tur under detta och nästkommande år vad gäller oförutsägbara händelser men samtidigt måste vi medlemmar bli betydligt mer medvetna om vårt ansvar och inte försvåra situationen för föreningen genom att med sitt handlande skapa föreningen onödiga merkostnader.

Alla medlemmar har rättigheter när de bosätter sig i föreningens hus, men de har också skyldigheter som i många fall sträcker sig betydligt längre än vad man är medveten om. Vad det gäller underhåll av våra hus har vi ingen annan att ta pengar ifrån än oss själva för de kostnader som föreningen har under året. Det är varken Riksbyggen eller någon annan som betalar våra räkningar. Det är vi själva som betalar för den ekonomiska och tekniska förvaltningen av våra hus, ström som vi förbrukar gemensamt, värme, vatten, sophämtning, gräsklippning, skötsel av rabatter, snöskottning eller bortforsling av skräp som en del av våra medlemmar gladeligen ställer ner i källargångar. Det samma gäller för föreningens lån som ska amorteras och ränta som ska betalas (den största kostnaden föreningen har). Det är endast pengar från våra medlemsavgifter som vi betalar varje månad (en del kallar dem hyra) som bekostar allt detta.

Det kostar stora pengar för föreningen att anlita juridisk hjälp får att få medlemmar att uppfylla sina krav gentemot föreningen så som otillåten andrahandsuthyrning av lägenheten, att inte lämna föreningen tillträde till bostaden vid olika åtgärder som föreningen svarar för mm. Bara att skicka ett juridiskt korrekt formulerat brev till medlemmar eller myndigheter kan kosta föreningen ett par tusen kronor.

Vi i styrelsen tror att vi gemensamt kan hjälpas åt att fortsätta utveckla vår förening i en positiv riktning. Vi har trots allt de senaste åren gjort en hel del åtgärder för att fräscha upp våra hus med föreningens egna medel som vi kontinuerligt lägger undan för underhåll. Allt detta är gjort utan att vi haft nämnvärda öknings av medlemsavgifterna. Allt som allt är föreningens ekonomi i betydligt bättre skick än för ett antal år tillbaka.

Att vi är på rätt väg avspeglas även i rejält stigande försäljningspriser på lägenheter i föreningen och livliga budgivningar med många intresserade köpare. Det har blivit mer regel än undantag att lägenheter säljs för 600-650 000 kr. Nyligen såldes en två i föreningen på 54m<sup>2</sup> för 750 000 kr.

Vi vill ännu en gång poängtera vikten av att inte i onödan skapa merkostnader för föreningen och att vi värnar om varandra och vår boendemiljö. Det är viktigt att alla tar del av den information som föreningen lämnar ut samt att man tar sig lite tid att läsa de infoblad som kommer med jämna mellanrum. Vi uppmanar också medlemmar att ta sig en titt i våra stadgar där man kan läsa mer om vilka skyldigheter samt rättigheter en medlem har gentemot föreningen.

Med vänliga hälsningar,  
Styrelsen för BRF Teleskopet