



Brf Rågö höjer månadsavgiften och hyran för garage och parkeringsplats

Våra byggnader är nu 40 år gamla, och ålderskrämpor börjar visa sig. En del av dessa måste vi göra något åt snarast, medan andra kan vänta en tid. Arbetet med hur dessa senare problem ska hanteras upptar en stor del av styrelsens tid just nu. Vi måste börja amortera snabbare än hittills på föreningens lån, så att vi inte drabbas onödigt hårt när räntan så småningom höjs. Se mer på nästa sida!

Värmen

Som ni vet är problemen med **värmen i lägenheterna** vintertid, något som styrelsen har arbetat med en längre tid. Men fortfarande är det många som har temperaturer under de 21 grader vi riktar in oss på medan vi balanserar in systemet.

Ni som har kallare i lägenheterna än 21 grader måste göra en felanmälan. Men ni som bara tycker att det är "för kallt", men inte vet vilken temperatur ni har bidrar inte till att lösa problemet. Alltför många som klagat visar sig ha de 21 grader de ska ha. Varje uttryckning som ABC-Rör gör kostar föreningen 1500 -2000kr!

Styrelsen vill få en så rättvis bild som möjligt av hur värmen fördelar sig mellan lägenheterna. Om skillnaderna mellan olika lägenheter är stor när vi höjer värmen ut från undercentralerna, så kommer en del att kanske ha 25 grader när den som har kallast har 21. Det medför större värmeförluster, och gör det dyrare att höja värmen i systemet. Detta balanserande är således en del av det övergripande mål vi har att förbättra föreningens **energieffektivitet**. Styrelsen har också ansvar för föreningens ekonomi.

Nya blå parkeringskort för din gäst under 2018 kan nu hämtas hos fastighetsskötaren

Se till att du tar tillbaka kortet när din gäst åker hem! För du får som vanligt ett sådant kort, och det ska räcka hela året 2018. Och det är, som framgår av namnet, bara till för din gäst.

Inbrott igen!

Sedan föra numret av Rågö Nytt har vi haft ytterligare inbrott. Vi kan inte skydda oss helt, men vi kan göra det svårare för tjuven. Be dina vänner att inte släppa in den som eventuellt står och väntar på att någon ska släppa in dem.

Vår säkerhet bygger mycket på att gäster tvingas ringa upp den de ska besöka!

Du kan alltid öppna porten från din telefon!

VIKTIGA TELEFONNUMMER

Felanmälan, alla typer av fel: Bredablick Förvaltning	08-409 040 39 vardagar 08:00-16:30 eller www.bredablickforvaltning.se
Fastighetsskötaren, Kiork Hagopian	
Felanmälan utanför kontorstid: Jour	020-212 112
Förvaltaren, Dariush Eriksson	Nås via 08-409 040 39
Lägenhetsadministration, uthyrning parkeringsplatser och garage, HSB, Gabriel del Gaiso	010-442 11 67
Hyra Ärvingegård	0733-245 980 Tel. tid Månd 08:30-10:00 Torsd 19:00-21:00
Bredbandsbolaget (Internet och telefoni)	0770-777 000 www.bredband.net
ComHem, kabel TV	0771-550 000 www.comhem.se
Valberedningen	Ingrid Grahovac 08-751 08 74 Birgitta Pettersson 08-751 07 36 Hans Hallström 08-752 08 42
Grannsamverkan	Kent Andersson 0707-73 87 80

Pågående arbeten

Som ni vet har vi börjat lägga om alla **sneda tak**, och inleder bytet av **fönstrens ytterbågar** under januari. Det är inte första gången på alla dessa år som vi lägger om taken, men på de sneda taken gör vi mer än så. De har avslutats med en "låda", som dränerats genom stuprör som är inbyggda i väggen. Det händer att dessa läcker, och ställer till med dyra skador. Detta försöker vi förebygga genom att dränera taken via **utvändiga stuprör** istället. Två tak är nu i stort sett klara, och ett tredje på gång.

Arbetet med dessa sneda tak kräver att man arbetar från en ställning. Och när man ändå har en sådan ställning uppe, passar man på att laga **sprickor i fasadputs**.

De platta taken i föreningen läggs om senare.

Finansieringen av dessa åtgärder är klar. Men inom överskådlig tid har vi ytterligare ett antal problem, som vi **måste** göra något åt. De medför stora kostnader, och kommer att innebära ytterligare höjningar av månadsavgiften de närmaste åren.



Framtida arbeten

Dräneringen av **takterrasserna i stjärnhusen och terrasserna i terrashus** sker också genom rör som är inbyggda i husen. I terrashuset är våningsplanen förskjutna i förhållande till varandra, vilket innebär många skarvar och vinklar. Hittills har dräneringen av dessa bara ställt till med mindre skador. Vattenskador från tak och från dränering av tak täcks inte av någon försäkring, då de anses förorsakade av "bristande underhåll". Armeringen på terrassernas golv kan också ha börjat rosta. Vi undersöker för närvarande vilka metoder som finns att förebygga dessa skador. Det kan handla om att **bila upp den gamla betongen och lägga på ny**. Det har vi gjort i ett fall. En smakligare variant är kanske att **glasa in alla terrasser**. Och det kanske kan lösa både problemet med dräneringen och den rostande armeringen. Det är komplexa problem, som kräver en del eftertanke, och kommer hur vi än gör att kosta mycket pengar.

Vad vi har förstått valde man inte rätt typ av betong i **garagegolven** när husen byggdes. Där vet vi att armeringen rostar, vilket förvärras kraftigt av att bilarna vintertid drar in salt med snön från vägarna. Om man inte gör någonting alls, riskerar rostent att gå upp i de pelare och väggar som bär upp hela huset. Agersö löste det problemet för några år sedan genom att bila bort den dåliga betongen och lägga på ny. Det är en både dyr och oekväm metod.

Alla rör för ventilationen och för vatten- och avlopp går i samma kanal vertikalt genom huset. Ni ser den i era badrum. River man för att åtgärda det ena systemet, så är det rationellt att göra något åt dem alla. **Varmvattencirkulationen** förorsakar oss många vattenskador, därför att metallen i rören har slitits. Många av dessa slingor är därför avstängda.

Vi håller också på med en undersökning av konditionen på våra **avloppsrör**. Vi förväntar oss inte ett "stambyte" i någorlunda närtid, men det är en så stor operation att man måste vara förberedd på den ekonomiska smäll det innebär.



ÖppetHus

Styrelsen har Öppet Hus i Ärvinge gård kl 18:00 samma dag som styrelsemötet. Kom gärna upp med dina frågor, eller kanske bara för att träffa några ur styrelsen en stund!



RÅGÖ NYTT

Information till de boende i bostadsrättsföreningen Rågö i Kista

Redaktör Stig Johansson
tel. 08 -752 63 76

God Jul!