

Aktuell information om vår bostadsrättsförening i juni 2025

2018 gjorde Birger Eklund (Säterbostäder) en grundlig besiktning av våra tre byggnader. Se bifogat protokoll avseende aktuell lägenhet.

Under de senaste sex åren har föreningen Jan "Berka" Bergqvist som rådgivare och husexpert. Han menar att våra byggnader är i så pass bra skick att vi inte ska ha några större utgifter för reparationer/underhåll de närmaste åren. Eftersom han tidigare har bott i vår förening ett antal år så kan han dessa utan och innan. Får vi problem så kan vi ringa honom direkt för konsultation.

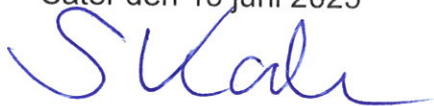
Yttertaken är behandlade med speciell färg så att takpannorna ska hålla ytterligare minst 20 år. Detta gjordes 2019 och kostade 278 000 kr.

Fasadmålning på alla byggnaderna påbörjades delvis sommaren 2023 och ska göras klart nu i sommar enligt plan.

För några månader sedan blev det problem med IVT värmepumpen på Snickargatan 12 B. Den blev reparerad av Dala Kylmecano (se bifogat faktura). Eftersom alla sex värmepumparna börjar bli till åren har vi nu bestämt med aktuellt företag att ha årlig service på dessa med start i september 2025. Vi får nog vara beredda på att vissa större kostnader kan uppstå då och då de närmaste fem åren för reparationer/renoveringar av värmepumparna.

När det gäller månadsavgiften så är den idag 4500 kr. På några års sikt så får vi nog räkna med att den ökar till närmare 5000 kr, delvis på grund av värmepumpkostnaderna. Bankröntorna kan ju också påverka avgiften om de skulle höjas markant eftersom osäkerheten i omvärlden är stor.

Säter den 13 juni 2025



Stefan Koch
ordf

Informationsblad Brf Heden Övre i Säter

Föreningen bildades 1987 och består av tre parhus, med sammanlagt sex lägenheter. Varje lägenhet har en boyta på 113 kvm i två plan. I källaren finns ett stort garage på ca 60 kvm. Trädgård finns till varje lägenhet.

Fastighetsbeteckningen är ALEN 18. Sammanlagd boyta i hela föreningen är 113 kvm x 6 = 678 kvm. Tomtytan är sammanlagt 2 880 kvm. Organisationsnummer 716456-4952.

Månadskostnaden är för närvarande 4 500 kr (sedan januari 2023). Övriga löpande kostnader som tillkommer är elektricitet och vatten.

Månadsavgiften betalas in i förskott till bankgiro: **5498-6559 Heden Övre Brf**
Meddelandetext: **Månad + efternamn**

Byggnaderna är försäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag. Lägenhetsinnehavaren måste dock teckna en egen hemförsäkring för bostadsrätter.

Vi är numera kund hos Sparbanken Bergslagen sedan 2024. Vanliga bankkonton har vi där samt ett långsiktigt sparande i fonder/aktier.

Föreningen anlitar redovisningsbyrå ViNi, Säter för löpande bokföring och bokslut.

Vattenförbrukningen avläses två gånger per år (november och maj). Det finns en vattenmätare i varje garage. Huvudkran för hela föreningen finns i garaget Kristinegatan 50B. Föreningen (ViNi) fakturerar varje lägenhet.

Sophämtningen är på måndagar varannan vecka och då ska sopkärlen ställas ut vid gatan vid Snickargatan resp. Kristinegatan. Gemensamma kärl (plast, pappersförpackningar, glas) finns numera också på Kristinegatan.

När det gäller reparationer och underhåll så finns det en specificerad bilaga till stadgarna, som exakt anger vem som ansvarar för vad.

Styrelsen består generellt av en ledamot från varje lägenhet och vi försöker ha styrelsemöten 4-5 gånger per år. Årsstämman är alltid i maj/juni.

På sommarhalvåret har vi ett rullande arbetsschema som anger vilken lägenhet som ska utföra gräsklippning på allmänningen och sköta vår gemensamma plantering. Bor man här så får man vara beredd att hjälpa sin granne som kanske är bortrest eller som inte klarar tyngre trädgårdssysslor p g a sjukdom eller liknande.

Parkerings-, miljö- och säkerhetsbestämmelser

Gäller fr o m 1 november 2018 enligt styrelsebeslut (2018-10-21).

- Styrelsen strävar efter att ha så lugn och trivsamt miljö som möjligt inom vårt område. Därför accepterar vi inte hundgårdar/motsv med skällande hundar utomhus. Arbete med fordon, t ex provkörning av motorer eller liknande, som orsakar högt buller eller har annan negativ inverkan på miljön, är ej tillåtet.
- För att förhindra inbrott när en brf-innehavare är bortrest under en längre tid, bör denne meddela sina grannar så att de kan hjälpa till med att hålla uppsikt över bostaden, tömma brevlådan etc. Ytterlampan på uteplatsen bör vara tänd när bostaden är tom på kvällar och nätter. Använd timers inomhus.
- Tomtmarken som bostadsrättsinnehavaren disponerar, skall hållas välvårdad.
- På föreningens mark är långtidsparkering tillåtet endast för bostadsrättsinnehavarens personliga fordon. Varje lägenhet har två parkeringsplatser; en inomhus i respektive garage samt en utanför garageporten. I övrigt gäller parkeringsförbud.
- Vid otillbörlig parkering på otillåten plats inom brf:s område, tas en kontrollavgift ut (enligt SFS 1984:318) med 300 kr per dygn. Gäller fr o m 1 januari 2019.
- På föreningens område är uppställning av oregistrerade fordon/skrotbilar förbjudet både utom- och inomhus. Orsaken är trivsel-, plats-, miljö- och säkerhetsskäl. Fr o m 1 januari 2019 kommer föreningen att agera i samråd med polisen/kommunen för bortforsling av eventuella fordon. Kostnaden för denna åtgärd kommer att tas ut av fordonets ägare.
- Upplåtande av parkeringsplats (inom- och utomhus) till utomstående fordon och i föreningen folkbokförda men ej aktivt boende personers dito, är ej tillåtet.
- I varje garage där det förvaras motorfordon skall finnas pulverbrandsläckare (AB 6 kg) som är funktionsduglig. Brandfarliga vätskor skall förvaras på ett säkert sätt.
- Heta arbeten, t ex svetsning, får ej utföras inom föreningens område utan styrelsens medgivande. Utföraren är ansvarig för att säkerhetsutrustning finns tillgängligt för att förhindra en eventuell brand eller andra olägenheter.
- Varje lägenhet skall ha tre funktionsdugliga brandvarnare som är seriekopplade. Två brandvarnare i bostaden och en i garaget. En pulverbrandsläckare, AB 6 kg, skall finnas i varje lägenhet. En brandfilt skall finnas i varje kök.
- En avfuktare, typ Woods/motsvarande, skall användas i varje garage. Brf-innehavaren ansvarar för att avfuktaren finns och används.
- Föreningen har säkerhetsutrustning om arbete behöver göras på hög höjd. Utrustningen förvaras hos ordförande.

Besiktningsprotokoll

Objektsadress

Brf Heden Övre
Anledning till besiktningen
Planerat underhåll

Ordernummer Besiktningsdatum

2018-09-03

Snickargatan 12 B

Telefon

070 52 36 763

Besiktningsman

Birger Eklund

utförande

Fasad Trä (Lockpanel)

Fönster Trä

Yttertak: Råspont, -Underlagspapp, - tegelläkt -
betongtakpannor

Källare/garage

Bottenplan

Tvättstuga våtrumstapet, plastmatta på golv.

Badrum våtrumstapet, plastmatta på golv

Övre plan

Badrum våtrumstapet, plastmatta på golv

Anmärkningar

Takrännor

Plåtskorstenar takfönster

Fläkt

Takpannor

Status 1 = ingen åtgärd 2 = åtgärdas 3 = inspektera

1 Ommålat 2016

1

3

3

3

3

2 Rengöres

Rengöres en gång per år

3

3

2 Ytskikt släpper

Takbehandling

Flexibel UV- resistent betongtaksfärg
för utomhusbruk

Noteringar:

Status 1 = Ingen åtgärd 2 = Åtgärdas			
		Summa repkostnad:	
		Besiktningsman:	
Namnteckning:		Namnteckning:	
Besiktningsman Birger Eklund	mail Birger.eklund@saterbo.sater.se		
Postadress	Besöksadress	Telefon 0225 - 55403	mob

Besiktningsprotokoll

Utrymme	Anmärkning	Ätgärds år	Sta tus
Badrum	Golv/väggmattor är utbytta, men påvisar missfärgningar och slitage.		

Bottenplan: Badrum Fuktindikationsmätning av golvytor / väggytor visade på normala värden
Förhöjd relativ fukt på, RF_50 noterades i väggen vid dusch blandare
Duschkabin installerad.

Tvättstuga Fuktindikationsmätning av golvytor / väggytor visade på normala värden

Kök Fuktindikationsmätning av diskbänksskåp, KV VV rör, vattenlås visade på normala värden.

Överplan: Badrum Fuktindikationsmätning av golvytor / väggytor visade på normala värden.
Noterat:
Normal relativ fukt på, RF_25 noterades i väggen vid badkars blandare.
Samt rörgenomföring KV VV i golv.

Väggmatta rynkad i hörn, provisorisk tätad med Silicon fog.

Källare: Garage Golv betongplatta på mark.
Fuktindikation för konstruktionen visar på normala värden
Väggar murad betonghålstén.
Fuktindikation för konstruktionen visar på normala värden
Golvbrunn utan anmärkning.
Inkommande VA service, vattenmätarkonsol.
Vatten mätarkonsol är utbytt

Vind: Kallvind Yttertak består av råspont /underlags papp/läkt/takpannor.
Fuktindikationsmätning av råspont visade på normala värden, ingen synlig påväxt noterades vid besiktningstillfället.
Ventilation fungerar tillfredställande, ventiler i husgavlar, ventilerad taknock, luftspalt i snedtak.

Arbetsmiljöplan

Planering och projektering

Projekt: Takbesiktning, Kristinegatan 50–52 Snickargatan 12, Säter.
Byggherre: BRF Heden Övre

Denna arbetsmiljöplan är upprättad i enlighet med arbetsmiljölagens 3 kap, 7§ och Arbetsmiljöverkets föreskrift (AFS 1999:03) om byggnads- och anläggningsarbete.

Arbetsmiljöplanen avser planerings- och projekteringskedet av projektet. Planen grundar sig på en tidig riskbedömning för projektet och ska beaktas som ett vägledande dokument inför framtagandet av entreprenörens arbetsmiljöplan.

Revisionshistorik, upprättandet

Datum	Komplettering/ändring av planen	Utsedd BAS-P handläggare	Signatur BAS-P
2018-10-05	Komplettering	Stefan Koch	

Övertagande

Datum	Underskrift	
2018-10-05	BAS-P	BAS-U
	Stefan Koch	Birger Eklund

Vem ansvarar för underhållet?

	Brh	Brf
Dörrar		
Ytterdörr med tillhörande karm, utvändig målning av ytterdörr, karm, foder		x
Till ytterdörr hörande list, foder, handtag, dörrklocka, tätningslister samt lås	x	
Invändig målning av ytterdörr	x	
Lägenhetens inredörrar	x	
Golv, inneväggar och innertak		
Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt.	x	
Innertak, socklar.	x	
Underliggande stomme i väggar och tak.		x
Fönster och altandörr		
Altandörr med tillhörande karm		x
Glas i fönster och dörr, handtag, lås och tätningslister	x	
Invändig målning av altandörr, fönsterkarmar och bågar	x	
Fönsterkarmar, fönsterbågar, ventiler		x
Utvändig målning av altandörr, fönsterkarmar och bågar		x
VVS		
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar		x
Golvbrunn		x
Värmepanna, värmepump		x
Ventilationsdon		x
Elektriska radiatorer, elektrisk handdukstork	x	
Sanitetsporcelain, wc-stol, blandare, kranar, packningar	x	
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås	x	
Tvätt- och diskmaskin med tillhörande kopplingar	x	
Vattenmätare		x
Ledningar för avlopp, vatten, el och ventilation inkl. avstängningskranar (typ Ballofix)		x
TV och fiber		
Fiber och anslutningar för kommunikation och tv		x
Köksutrustning		
Inredning, kyl- och frysskåp, spis, köksfläkt	x	
Garage		
Golv, väggar, tak, garageportens insida, inredning, tätningslister	x	
Garageportens utsida		x
El-artiklar		
Säkringsskåp, synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag	x	
Elledningar som ej är synliga i väggar och tak		x
Uteplats/altan		
Golv, sidopartier, tak, markis m m.	x	
Övrigt		
Brandvarnare, brandsläckare, brandfiltar (som tillhör föreningen)		x
Eldstäder (ved, pellets m m.) med tillhörande skorsten	x	
Brevlådor	x	
Trapppräck utomhus	x	
Veranda vid entrén	x	
Staket, häckar, trädgård	x	
Inredningssnickerier, skåp, garderober, invändig trappa, badrumsskåp m m.	x	

Brh = bostadsrättsinnehavare

Brf = bostadsrättsföreningen