

BRF Kungshuset Tre Portaler

Nyhetsbrev november 2025



Hej alla medlemmar!

Avgiftshöjning

Styrelsen har beslutat om en **avgiftshöjning på 7,5% från årsskiftet**.

Kostnad för hissar, ventilation och oförutsedda eller beslutade åtgärder har varit högre än budgeterat. Enligt vår underhållsplan har vi också några större underhåll framför oss på lite längre sikt (bl.a. tak, fönster och värmecentral). Större underhåll finansieras med nya lån och eget sparande. Att vi ökar vårt sparande är dessutom ett krav från vår bank.

Fortsätt läsa nyhetsbrevet för att förstå skälen till detta.

Planerade och oplanerade åtgärder

Ibland undrar vi i styrelsen om det inte finns något stopp på alla oförutsedda händelser som "bara händer" eller sånt vi försöker undvika "att bara hända". Hissar, ventilation, vatten, värme, sopor, råttor, värmeslingor m.m. Men det är å andra sidan vårt uppdrag just nu. Styrelsen arbetar med en s.k. "Underhållsplan" som beskriver i detalj när underhåll eller utbyte skall genomföras. Det är en stående punkt på våra styrelsemöten: Behöver planen korrigeras? Vad är väsentligt och vad är kosmetiskt. I slutändan fungerar det inte heller att alltid skjuta jobbiga eller dyra investeringar framför sig. Till slut blir det sånt "som bara händer" – och då kan det bli dyrt.

Värme och radiatorer

Under månaden hade vi en olycklig incident med ett element som plötsligt gick sönder och orsakade vattenskada hos boende och närliggande lokaler. Rådiga grannar och styrelsemedlemmar såg till att jour-tjänst kallades in för att få stopp på läckaget och påbörja sanering. Även om det är försäkringsärenden så tar det tid och det är jobbigt för de som drabbas. Med det sagt ber vi er alla **kontrollera era element**. Ser ni rost, bulor eller annat, kontakta styrelsen!



Ventilation

Ingen har undvikit att notera att det har varit mycket fokus på ventilation det här året. Vi måste se till att få en godkänd OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll. Särskilt knepigt är det i äldre fastigheter med självdrag där vi har moderna och tätare fönster och dörrar eller stängda fönsterventiler som skapar obalans i systemet. Här måste vi alla tänka på helheten: Obalans i en lägenhet skapar ventilationsproblem i en annan.

Fukt i badrummet

I vårt hus med självdrag händer det att fukten som blir på badrumsväggen eller i duschkabinen tar lång tid att torka. När Du har duschat, hjälp fukten på traven genom att skaffa en fönsterskrapa och skrapa av fukten från väggar och golv och lämna badrumsdörren på glänt för bättre ventilation. De gamla badrumsdörrarna har en ventilationsspalt längst ner i höjd med tröskeln. Har inte din badrumsdörr en sådan spalt kan man borra hål igenom dörren för att öka luftflödet. Numera är det inte tillåtet att installera handdukstorkare kopplade till varmvatten-systemet.

Ingen rök utan eld...

När hösten kommer är det mysigt att tända en brasa i den öppna spisen. Alla våra öppna spisar är kontrollerade och godkända, men ändå ryker det in och röken sprider sig gärna till trappuppgången och andra lägenheter. Återigen en ventilationsutmaning.

Några tips: Kontrollera att spjället är ordentligt öppet och att fönsterventilerna i varje rum är helt öppna. Skorstenarna är kalla, tänd eld på lite papper och håll in det i skorstenen så ser du hur draget tar tag i elden och antingen för den uppåt i skorstenen eller pressar röken neråt, in i lägenheten. Blir det rökigt i lägenheten – öppna ett fönster. Elda alltid med torr ved. Vid uppstart ska spjället alltid vara helt öppet för att maximera luftflödet och hjälpa elden att ta sig. När brasan är stabil kan du justera spjället för att minska värmeförlusten. Stäng dock aldrig spjället helt under eldning – det kan orsaka rökutveckling och öka risken för farliga sotavlagringar.

Info finns också under Q&A på hemsidan www.treportaler.se.

Hissar

Kostnaden för service och reparation av våra hissar har i år varit mycket högre än vi anat. Leverantörer har på olika sätt analyserat, mätt, undersökt, kommit med förslag och åtgärdat. Ändå stannar de, eller åker inte dit de ska. Men vi ger inte upp. Glöm inte bort att det är möjligt att ta vilken hiss som helst till plan 5 och gå ned till sitt eget våningsplan. Om man inte tycker det är bra med extra motion...

Det är inte så illa som det låter...

Vi får inte glömma bort att vi bor i en fantastisk och välskött fastighet (enligt vår bank), men den är gammal och behöver en del omvårdnad och planerat underhåll.

Och vad vore BRF Tre Portaler utan alla oss som bor här? När vi har haft incidenter är det fantastiskt att se hur många som hjälper till på olika sätt. Och inte bara vid incidenter utan i det dagliga. Allt från att jobba med styrelsearbete, hjälpa till att sköta fastigheten, hålla rent på gården, följa regler som finns, slänga skräp där det skall slängas eller skotta snö när så behövs. Det bidrar inte bara till vår egen trivsel utan också till en sundare bomiljö.

Snart kommer snön och då kan vi alla hjälpa till att hålla gården snö- och halkfri. Det står snöskofflar vid sopnedkastskjulet och där finns också sand i den gröna lådan. Tack på förhand!

Med det önskar jag er alla en fin höst. Må vi ha det varmt och skönt i våra lägenheter och att hissar, luft och rök går dit de ska.

Styrelsen genom Cecilia