

Nyhetsbrev november 2020

Höjd årsavgift 2021

Styrelsen har fattat beslut om att höja avgiften med 2 % för 2021. Det beslutet grundas i styrelsens ambition att säkra en långsiktig hållbar ekonomi för föreningen. Höjningen möjliggör den årliga avsättning för underhåll av fastigheten som vi behöver göra samt de årliga amorteringarna som är planerade i budgeten. Den högre amorteringstakten (som framgent kommer att förbättra föreningens nyckeltal) möjliggörs av att en del av föreningens lån omförhandlades under året, till en betydligt lägre ränta. Styrelsens mål är att även framöver ha ett nollresultat för föreningen.

Avgift vid andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrningar medför visst administrativt merarbete. Våra stadgar (7 §) ger oss rätt att av den som hyr ut sin lägenhet i andra hand ta ut en årlig avgift på högst tio procent av ett prisbasbelopp.

Styrelsen har beslutat att det fr o m kommande årsskifte kommer att tas ut en årlig avgift vid andrahandsuthyrning på 10 procent av gällande prisbasbelopp.

Ikano's åtgärdsprogram för sänkt energiförbrukning

Som ett första steg i detta arbetet bytte Ikano Bostad, i början av året, ut samtliga armaturer i våra trapphus och förråd till energieffektiva LED armaturer (och som också kommer att bidra till lägre underhållskostnader på sikt). Det andra steget var att byta ut ventilationsanläggningens takfläktar på hus 1 och 3. Fläktarna på hus 2 och 4 byttes för två år sedan. Återstår nu för Ikano att rensa imkanalerna, justera ventilationen och genomföra en OVK-besiktning (OVK står för Obligatorisk VentilationsKontroll). På grund av den pågående Corona-pandemin är det ingen som idag kan säga när detta kan genomföras.

Om våra balkonger

En balkong tillhör fastighetens yttre fasad. Föreningen äger alltså balkongen eftersom den yttre fasaden tillhör föreningen. Nyttjanderätten till balkongen tillkommer bostadsrättshavaren. Vem ansvarar för vad och vad får göras?

I våra stadgar, 32 §, står bl a att "anordningar som markiser, balkonginglasningar, solskydd, parabolantennar etc får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar".

Vad gäller underhåll och reparation av balkongen är det oftast föreningens ansvar.

Bostadsrättshavaren ansvarar dock för det s k "inre underhållet", t ex ytbehandling av balkonggolvet och målning av balkongens insida. Själva betongstommen är föreningens ansvar. Det låter kanske enkelt, men dessvärre är det så att ansvarsfrågan är inte tillfullo klarlagd, framför inte vad gäller vem som bär ansvaret för t ex återställande av borrhål i balkongvägg eller balkongtak m m.

För att bl a undvika besvärande konflikter vad gäller ansvarsfrågor har styrelsen har beslutat (2020-08-31) att inga fasta montage på föreningens yttre fasader (dit balkonger alltså räknas) tillåts, med undantag för markiser och balkonginglasning. Att t ex borra i balkongens vägg eller i balkongtaket för uppsättande av belysningsarmaturer, infravärme, amplar o dyl är således inte tillåtet.

Nämns kan också att bostadsrättshavaren ansvarar för att reparera och underhålla sin balkongdörr. Behöver balkongdörren målas om utvändigt, så går det under det s k "yttre underhållet" för vilket föreningen ansvarar.

Om våra avloppssystem

Under nästa har vi planerat att genomföra stamspolning i samtliga våra lägenheter. Är det nödvändigt kanske någon frågar sig, husen är ju inte mer drygt 8 år gamla. Ja, detta är en rent förebyggande åtgärd och en allmän rekommendation är att det, även i moderna hus, stamspolas vart 5:e till 10:e år. Tidpunkt för spolningen är av förklarliga skäl ännu inte bestämd.

Vid ett par tillfällen under senaste året har det, av olika orsaker, blivit så besvärliga stopp i avloppen i ett par lägenheter att man varit tvungen att spola dem. En god regel i syfte att förhindra stopp i avloppen är att regelbundet rensa avloppen och en annan god regel är naturligtvis att inte spola ned olämpliga saker. Nedspolade fetter skapar inte bara problem i det egna avloppet, utan även hos reningsverken. Käppalaverket, som tar hand om vårt avloppsvatten, ger oss, på sin [hemsida](#), goda råd runt "fettproblematiken".

Råkar man nu ändå få ett så besvärligt stopp i sitt avlopp att man inte kan "fixa" det själv, felanmäls detta till HSB. Är stoppet självförvällat får man naturligtvis själv stå för kostnaden för exempelvis en spolning.

Några tips för att undvika stopp i avloppen

Spola inte ner mjöl i avloppet eftersom det stelnar vid kontakt med vatten och blir stenhårt. Fett och olja stelnar och blir också stenhårt när det kommer ner i avloppet. Råa ägg skall heller inte spolans ner eftersom de stelnar då det kommer varmt vatten på dem. Spola heller inte ner kaffesump då det tillsammans med fett lätt kan resultera i en propp.

Källsortering och sophantering

I vårt källsorteringsrum har det under senare tid till och från lagts saker som definitivt **inte** hör hemma där, t ex textilier, möbler, elektriska artiklar och böcker. Detta leder till att vi får klagomål, inte bara från en del egna medlemmar, utan även från företagen som hämtar de "ordinarie" soporna. Då vi styrelsen ställs inför frågan "Hur får vi bort skräpet" har vi ofta att fraktat bort skräpet till Hagbytippen. Detta ligger inte i styrelsen arbetsuppgifter. Klart att vi kan göra det enkelt för oss genom att uppdra till HSB att fixa bort skräpet, vilket för med sig en extra, och helt onödig, kostnad för föreningen. Så ska vi väl inte ha det. **Alla** våra medlemmar uppmanas därför att följa de regler vi har angående vår källsortering.

Utsortering av matavfall

Vi har nu ett drygt års statistik på hur vi sorterar vårt matavfall. T o m oktober utgör vikten på det utsorterade matavfallet 18% av den totala vikten hushållssopor. Eftersom vi inte debiteras för hämtning av vårt utsorterade matavfall så har vi tillsammans sparat en slant. Kan vi bli ännu bättre på detta under 2021?

Lekplatserna

Våra lekplatser godkändes vid den årliga lekplatsbesiktningen som genomfördes tidigare i höstas.

SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)

Föreningens arbete med det systematiska brandskyddet fortskrider och vi genomför regelbundna kontroller av våra fastigheter för att upprätthålla brandskyddet. Viktigt är att alla följer de föreskrifter som finns, som t ex att inte förvara saker i trapphusen som kan börja brinna eller förhindra en utrymning.

Nu när det börjar närma sig juletider är det vår förhoppning att alla bytt ut de gamla brandvarnarna mot de nya som delades ut för en tid sedan. Glöm nu inte att det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att med jämna mellanrum kontrollera att brandvarnarna fungerar.

Läs noggrant igenom den lilla foldern om hur man skyddar sig mot brand som nyligen delats ut.

Cykelförråden

Det börjar bli trångt i några cykelrum, framför allt i hus 2. Vet man med sig att man har en cykel som inte används, så varför inte t ex skänka bort den till någon cykelåtervinning e dyl eller ta den till Hagbytippen.

Parkeringsplatser

Vi har 19 p-platser utomhus och 45 i garage, varav 6 platser med laddmöjlighet. Det ger oss 1,1 platser per lägenhet, ett med dagens mått mätt mycket högt tal. I de nya områdena, Västra Roslags Näsby och Täby Park, kommer man att ha 0,5 p-platser per lägenhet. Eftersom vi inte har fullbelagt har vi hyrt ut platser till medlemmar i Brf Tallgläntan (Kanalvägen 8–14). Dessa platser hyrs ut med 3 månaders kontrakt för att sedan löpa med 1 månads uppsägningstid. Då medlemmar i vår förening har behov av p-plats, sägs externa hyresgäster upp enligt principen sist in först ut.

Den 1 december lanserar HSB en digital tjänst för köhantering av föreningars parkeringsplatser. Syftet med tjänsten är att skapa en effektivare hantering vid fördelning av lediga p-platser och förbättra tillgängligheten och ge en tydligare överblick över din aktuella kösituation. Mer om detta kan man läsa på vår hemsida under "Parkeringsplatser" under fliken "NÄSBY KULLE A – Ö".

Nya medlemmar

Under året har vi fått fem nya medlemmar i föreningen – Syed Hassan och Asma Mubeen, hus 1, Björn Hagqvist, hus 4, Maria Ringholm, hus 3 och Johan Carlsson, hus 3. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas att de ska trivas lika bra som vi som bott här en längre tid.

Vi i styrelsen för brf Näsby Kulle hoppas att ni alla mår bra och att ni tar väl hand om er och era nära och kära och önskar

En God Jul och Ett Gott Nytt År