

Röbäckshus nr 3. Aktuellt i vår förening

Hej alla i föreningen!

Målning fönster.

De senaste 2 åren har medlemmarna målat fönster. De som anmält sig för målning har fått färg av föreningen för målning av fönstrens alla ytor. En del som planerade att måla har tyvärr inte kommit till skott. Styrelsen vill avsluta projektet 2007 och har därför inventerat tillståndet.

Följande lägenheter återstår:

Skyttelvägen 2, 6, 22, 40, 44, 48, 68, 76, 80, 82, 84, 96.

De brh som åtagit sig att måla bör utföra arbetet under 2006.

Trafik på området

Vi vill påminna om att fordonstrafik genom portalerna är förbjudet. Orsaken är de tillbud som inträffat i samband med att någon entrédörr öppnats samtidigt som en bil passerat.

Matkällarna

Varje brh som använder sitt fack bör städa facket varje höst. Vi bör vidare hjälpas åt att kolla ventilationen, att ventilerna är öppna.

I matkällaren västra plusset fungerade inte ventilationen då röret som mynnar ovan jord var fullproppat med skräp. Två plastkassar behövdes för att rymma skräpet.

Inför vintern

Tänk på att kolla tätningslister i fönster och dörrar. Trasiga lister måste bytas ut. Trasiga tätningslister orsakar oss onödiga kostnader i form av värmeförluster som direkt påverkar avgifterna.

OBS, brh ansvar!

Målning tak

Arbetet anmäldes till slutbesiktning 2005-09-27. Vi anlätade en kompetent besiktningsman som även Lövqvist, Sandå Måleri godkände. Efter besiktning av 3 takytor underkändes utförandet och

förrättningen avbröts. Arbetet var inte fackmannamässigt utfört.

Underarbetet underkändes och färgskiktet var för tunt, 100 – 250 µm. I vår beställning hade vi krävt minst 350 µm något som också fanns angivet i deras målningsprogram.

Vid ett möte med repr. för Sandå Måleri beklagade de det som inträffat.

I förhandlingsprotokoll har vi nu fastställt att entreprenaden fortsätter och att den skall fullföljas helt enligt beställningen och målningsprogrammet. Kontrollen från vår sida skärps nu.

Ventilation i bostäderna

Vissa brh har kompletterat ventilationsaggregaten med en köksfläkt som dockats till aggregatet. De anser att det ordinarie aggregatet inte klarar av att suga ut matoset.

En brh har ansökt hos styrelsen för att göra denna ändring. Styrelsen har godkänt denna begäran under förutsättning att den ordinarie ventilationen inte påverkas negativt vare sig elektriskt eller flödesmässigt. Det är detta förbehåll som gäller.

Föreningen är skyldig att hålla ventilationsanläggningarna i bostäderna i sådant skick att de uppfyller dagens krav på flöden. Detta kontrolleras varje 3 år, OVK, av sotaren. Vid vissa tillfällen har vi tvingats rengöra kanalerna för att uppnå rätt flöde.

Nästa år, 2006, börjar OVK med rengöring av kanalerna.

Styrelsen vill poängtera att våra ventilationsanläggningar i bostäderna uppfyller kraven enligt OVK.

Riksbyggen har kontaktat Electrolux Home som säljer köksfläktarna och påtalat deras ansvar för att våra aggregats funktioner inte påverkas negativt när de dockar en köksfläkt.

Avgifter och hyror

Budget för 2006 är nu klar. Det blir justeringar av avgifter och hyror från 2006-01-01.

Elpriset stiger, elskatten stiger, fjärrvärmens stiger så sammantaget måste vi öka avgifterna för boendet med 1 %. Förra året justerade vi garagehyran. Nu har turen kommit till bilplatserna. Hyra för P-plats med motorvärmastolpe ökar från 120 kr/mån till 150 kr/mån. Hyra för P-plats utan motorvärmastolpe ökar från 85,50 kr/mån till 110 kr/mån.

Att bada bastu kommer efter 2006-01-01 att kosta 200 kr/år. Enstaka bastubad kostar 25 kr/gång.

Ändringarna beskrivs i bilaga som skall förvaras i boendepärmen.

De brh som under 2005 kvitterat ut nyckel till entrédörren mot en avgift på 50 kr får tillbaka pengarna av kassören när nyckeln lämnas tillbaka. Övriga brh får inte tillbaka avgiften.

Överliggning i våra lokaler kommer efter 2006-01-01 att kosta 75 kr/dygn, kl. 12.00 – 12.00.

Ändringarna beskrivs i bilaga som skall förvaras i boendepärmen.

Ekonomi

Budskapet från styrelsen är entydigt. Vi måste spara!!!!

När det gäller vår ekonomiska förvaltning arbetar vi efter självkostnadsprincipen, d.v.s. avgifterna skall tidsmässigt vara väl avvägda. Styrelsen får inte, genom för låga avgifter, skjuta över kostnadstäckningen på framtiden då delvis eller kanske helt andra bostadsrättshavare bor i fastigheten.

Vi har nu en amorteringsplan och en avskrivningsplan. Vi har också anpassat avsättningarna till underhållsfonden enligt underhållsplanen.

I styrelsen pågår ett besparingsarbete som nu måste intensifieras. Vi studerar även möjliga besparingar på förbrukningssidan, el, vatten och värme.

Vi granskar underhållsplanen för att pröva kommande åtgärder. Redan beslutade utgifter omprövas.

Vi har reviderat avtal och sparat ca. 37 kkr och revideringen skall fortsätta.

Målning av husfasaderna som ligger nära i tiden prioriteras.

En planerad förbättring och utökning av tomtens planteringar senareläggs. Vi hoppas att enskilda brh. själva bidrar till planteringar som förskönar och bidrar till att göra området mer attraktivt.

Bildandet av en trädgårdsgrupp bör vi diskutera med målet att ta över skötseln av våra rabatter.

Styrelsen har gjort en tillbakablick på föreningens ekonomiska utveckling från 1985 till 2004. Utredningen kan beställas hos ordf. Kan fås fysiskt eller över nätet.

Beställning av entreprenörer

På förekommen anledning vill vi påminna om att det är endast styrelsen som har befogenhet att upphandla tjänster av entreprenörer i föreningens namn.

Om enskild brh, på eget initiativ, beställer en entreprenör för att utföra ändringar eller reparationer i bostaden så blir den brh också betalningsskyldig.

Källsortering

Att källsortera är viktigt idag. Att frakta avfall som kan återvinnas till stationen vid ICA är lönsamt för föreningen. Vi kommer inom kort med en enkät om just källsortering.

Slutligen

År 2005 har för styrelsen dominerats av ekonomiska frågor. Samtidigt som vi tydligt klargjort våra intentioner när det gäller kostnadssidan gör vi nu en total översyn av ekonomin. Som tidigare påpekats så är det självkostnadsprincipen som gäller i fortsättningen.

Det kräver omställningar och ändrad inriktning men är det enda arbetssättet vi kan acceptera i fortsättningen.

Styrelsen tackar för det gångna året och önskar alla

God Jul och ett Gott Nytt År!

Kom ihåg att släcka ljusen när du lämnar lägenheten!