

☀ Inflyttningar inom föreningen

- Småbjörksvägen 4 A Rania Ahmad & Khalil Ali inflyttning 27/1–21
- Småbjörksvägen 6 D Jawad Aslam & Zunaira Ghaynoor inflyttning 26/2–21



☀ Förändringar i styrelsen

Torej har flyttat och lämnat därmed sitt uppdrag som styrelseledamot.
Torejs ansvarsområde med p-platser tas över av Ove Friberg.

☀ Felanmälan

Om du upptäcker något fel gällande föreningens ansvar, gör då felanmälan via vår hemsida

Alla felanmälningar som görs vidarebefordras till alla inom styrelsen och vi har olika ansvarsuppgifter och den som ansvarar för aktuellt område kommer att kontakta er måndag - fredag. Vänligen ring eller besök inte de enskilda styrelserepresentanterna.

För kännedom finns bostädernas **huvudsäkring** vid entrén på bottenplan

Lägenhet A & C - har sin huvudsäkring i skåp utanför A

Lägenhet B & D - har sin huvudsäkring i skåp utanför B

☀ Budget -21

Budgeten är färdig för kommande år. Trots årliga höjningar om ca. 2 % för fasta avgifter som värme vatten osv. ser vi idag inget behov att höja avgifterna.

Däremot är vårt största problem alla vattenläckor som sker varje år.

Vattenskador är kostsamt. Under förra året har vi haft fyra vattenskador som i dagsläget kostat föreningen över 200 000 kr vilket motsvarar en avgifts höjning om ca 350 kr /mån (60 000 = 100 kr)

Varje skada påverkar premien för vår fastighetsförsäkring som stiger kraftigt för varje år och vi kan hamna i samma läge som för två år sedan då vi hade svårt att teckna någon försäkring pga. alla skador i våra bostäder och kan också resultera att vi kan behöva höja månadsavgiften.

Planerat underhåll under 2021;

- Ommålning av fönster utvändigt (offertförfrågan är utskickad och vi inväntar svar)
- Renovering av badrum och ev. kök i en hyreslägenhet
- Byte av belysning i garagen
- Alla behöver hjälpas åt att olja in staket inom föreningen

☀ Avier för avgift

Flera av er hade problem med era avier på avgifterna som skickades ut i december

På era gamla avier finns ett personligt lösenord XXXX

Med den kan du logga ni på Delagotts portal <https://delagott.realportal.nu>

Där har du möjlighet att;

- se dina fakturor
- lägga till om du vill ha dina fakturor via mejl
- få utdrag gällande din lägenhet – ofta kallad mäklarbild inför försäljning

☀ OVK

Den OVK (ventilationskontroll) som utfördes under oktober/november -20 är godkänd. Vi har nu fått protokollet med påpekande om att flera bostäder har felaktiga ventilationsdon som monterats av de boende och som måste bytas. Styrelsen kommer att kontakta de som det gäller och ni behöver själva byta till korrekta don.

☀ Klädkammaren/ förråd

I samband med OVK upptäcktes det att några gjort om klädkammaren till sovrums. I förrådet finns ingen tilluft utan bara frånluft. Ventilationen för lägenheten är dimensionerad och byggt efter lägenhetens planlösning för att få en god och fungerade luftflöde. Ingen ombyggnation av ventilationskanaler får göras för då påverkas hela lägenhetens ventilation.

Föreningen ansvarar både för det tekniska brandskyddet och ventilationen i våra fastigheter (Boverkets byggregler, BBR kapitel 4). Enligt gällande brandregler (Boverkets byggregler, BBR kapitel 5) ska det alltid ska finnas minst två av varandra oberoende utrymningsvägar för att ta sig ut vid brand. <https://www.brandskyddsforeningen.se/brandsakerhet-i-hemmet/flerbostadshus/> Ni som använder förrådet som sovrums måste upphöra med omgående det saknar ventilation och två utrymningsvägar som kan användas vid brand.

I samband med vattenskadorna uppsträcktes också att flera blockerat slitsen för vatten/ värme i klädkammaren. (plåtlucka som finns i hörnet mot badrumsväggen) Den luckan får inte blockeras utan måste kunna öppnas fort för att stänga av kranarna vid läckage.

☀ Underhållsansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick.

Alla förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt. Se stadgar

Bl. a gjorde Anticimex 2013 fuktmätningar i alla våra bostäder. Vid det tillfället fanns inga vattenskador men att alla bostäder som inte hade renoverats fick påpekande om att renovera sina badrum inom en snar framtid pga. det fanns stor risk för framtida skada.

Detta kommunicerades då ut till alla boende . Ytskikten (golv/väggar) i våra är över 30 år och har passerat den förväntade livslängden. Försäkringsbolagen ersätter inte vid bristande ytskikt. I dagsläget har 52 % av våra bostäder badrum med gamla ytskikt och har inte renoverats sedan byggnationen 1987.

Du får själv inte renovera ditt badrum själv eller röra tryckta vattenledningar. Utan all badrumrenovering ska utföras av auktoriserad fackman med våtrumsbehörighet. Vatten - och avlopps renoveringar ska utföras av auktoriserad fackman med säkert vatten behörighet, se stadgar

Vi vet att det är kostsamt att renovera efter det regelverk som finns för bad/våtrum och det är bostadsrättshavaren ansvar att underhålla sin lägenhet. Om flera boende går ihop brukar det generera bättre pris.

☀ Garage p-platser

Föreningen har fått motta flera meddelanden från de som hyr p-platser i våra garage och som är irriterade och upprörda att de som hyr p-platser inte låser grindarna efter sig. Som ni vet har tidigare haft flera inbrott/skadegörelser. Nu har det inträffat igen inom de senaste veckorna har tre bilar i nedre garaget haft stora skadegörelser.

Ni som hyr plats måste skäpa er och följa villkoret på kontraktet att låsa efter er vid varje in/ utpassering. Om inte, kan vi komma att säga upp ditt kontrakt för att hyra p-platsen

Hör av er vid frågor eller funderingar

Med vänlig hälsning

Styrelsen styrelsen@bjorkriket.se

