



brf
Nyboda 1

**KVARTALSBLAD 8
DECEMBER 2022**

**Information till medlemmar och andra boende
i Brf Nyboda1**





Bästa medlemmar och andra boende i huset!

Tiden går så fort, så fort. Åter igen är vi i slutet av året.

Vi i styrelsen har den här gången mycket information att komma med, varför kvartalsbladet blir extra långt. Missa inte att ta del av all viktig information! Finns kvarstående frågor står styrelsen självklart till ert förfogande.

Vi önskar alla en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Hälsningar
Styrelsen

Medlemmar

Inga nya medlemmar sen sist.

Information från Styrelsen

Försköning av våra trädgårdar och markprojektet

Med tanke på höjda kostnader för räntor, ökade elkostnader mm har styrelsen beslutat att skjuta på den omfattande försköningen av framsidan och grönområden som var planerad. Vi kommer göra det vi behöver för att inte råka ut för översvämningar i källaren igen, men annat skjuts på framtiden.

Styrelsen håller på att utvärdera anbud på det ovan nämnda markprojektet, alltså den del av arbetet som kommer genomföras nu. Denna beräknas börja först efter nyår.

Månadsavgiften

Kommande räntehöjningar innebär en ökad räntesumma med ca 1 milj kr/år för Brf Nyboda 1. Många undrar om en höjning av månadsavgiften är i sikte. Styrelsen jobbar aktivt med att ha en god ekonomi och inte behöva höja avgiften.

Med detta sagt förväntar vi oss att kunna hålla månadsavgifterna på befintlig nivå under en översebar framtid.

Hyrorna för hyresgäster kommer höjas i enlighet med de höjningar som förhandlas fram med Hyresgästföreningen och den höjningen väntas bli större än vanligt.

Batterier i brandvarnare

Underhåll och förnyande av brandvarnare ansvarar medlemmar och hyresgäster för. Batteribyte t ex är inget som föreningen står för.

Diverse förbättringar som genomförts i huset

- Takprojektet har genomförts med förbättring och om målning samt att nya säkerhetsanordningar har satts upp på taket.
- Stambyte av avloppsrör har skett i nedre källarplanet.
- Utbyte av lampor till LED och kontakter till rörelse-detektorer i källare och på vinden.

Förbättringsprojekt i närtid

Pumphuset på källarplan 2 kommer i december uppgraderas med byte av pump och nytt skyddsgolv.

Beskärning av träd

Styrelsen har beslutat att under vintern beskära våra träd på tomten. De fyra träden på framsidan kommer att hamlas (alla mindre grenar tas bort) och trädet på södra sidan kommer att kronrenoveras då trädet inte kan återhamlas när de gäller de grova grenarna.

De större träden (ekar och en lönn) på baksidan är undersökta av arborist och är inte sjuka eller farliga för huset. De kan lämnas utan åtgärd. Det finns några mindre träd på baksidan som är skadade/sjuka/döda, som kommer att rensas bort.

Ny rutin för felanmälan

Vi har på senare tid haft en hel del dubbelanmälningar av diverse fel, framför allt med hissarna. För att råda bot på detta samt spara tid och pengar har vi tagit fram nya regler för felanmälan. Dessa finns i sin fullständiga form på hemsidan under Boende/Rutin för felanmälan.

Huvudregeln är att bostadsrättshavarna och förstahandshyresgästerna alltid ska felanmäla till fastighetsgruppen inom styrelsen (se listan med kontaktpersoner i Brf-styrelsen antingen i portarna eller på hemsidan).

Detta gäller även vid fel eller andra problem med personhissarna och tvättstugans maskiner.

Cykelkontroll under hösten

Styrelsen gjorde i samband med höststädningen en genomgång av cyklar i och runt huset. Ett antal cyklar som inte märkts upp av boende har omhändertagits. Kontakta styrelsen om du saknar din cykel.

Läs gärna ny information under fliken Boende/Cykelförråd på hemsidan.

Ombyggnationer i huset

Styrelsen har lagt fast grundregler för alla ombyggnationer i huset. Dessa delas ut till alla som tänker bygga om eller reparera. Om en medlem får OK till en ombyggnation, finns det i beslutet särskilda villkor som måste följas av både medlem och byggtreprenör.

Kallt i våra bostäder

Under hösten är det många som har känt av att lägenheterna är ovanligt kalla. Detta beror på att vårt fjärrvärmesystem styrs av den snabbt föränderliga utetemperaturen och att värmen i elementen därför kan svikta lite. Det blir bättre när vi har en jämnare utetemperatur.

Det kan vara värt att lufta elementen och trimma termostaten för att öka insläppet av varmvattnet i elementen. Om du inte kan göra det själv kan du mot en mindre kostnad få hjälp av Fastighetsägarservice. Se bara till att inte skada termostaten. I så fall måste du åtgärda denna skada direkt så att inte ett vattenläckage uppstår.

För att spara på föreningens pengar föreslår vi att ni som har möjlighet duschar mellan 11-17 vardagar, då vi då har lägre taxa på fjärrvärmen. Vädra kortare stunder är också ett bra tips!

Skötsel av hissar

Vi har på senare tid haft en del problem med våra hissar som inneburit extra kostnader för föreningen. Vi uppmanar alla att vara försiktig och se till att inte skräp hamnar i spåret under dörrarna, då detta leder till att hissdörrarna inte stängs ordentligt vilket medför att hissen kan fastna.

Läs tidigare stycke om Felanmälan av fel, då detta även gäller hissarna.

Kodbyte och obehöriga i huset

Styrelsen uppmanar till högre uppmärksamhet från alla medlemmar och andra boende avseende insläpp och visstelse i och runt föreningens hus av okända personer.

Alla medlemmarna måste värna om det gemensamma huset och alla boendes trygghet. Därför måste du säga till alla obehöriga att lämna huset och tomten. Du får absolut inte släppa in den som inte har rätt att vara i huset eller har en befogad anledning att komma in.

Fråga vad de okända har för ärende! **Vi byter kod för att öka tryggheten; vänligen respektera reglerna.** Om du inte får någon ordning på aktuell person, kontakta styrelse.

Detta gäller även för utomståendes rastande av hundar på föreningens tomt. När väl det stora markprojetet tar fart kommer vi att markera vår tomtgräns bättre. Idag tror många hundägare att vår mark är kommunal eller tillgänglig för alla hundar, vilket inte är fallet.

Vi påminner om att det finns en kod för din familj och en för gäster, hantverkare etc. Lämna inte ut den enbart ämnad för medlemmar till besökare!

Folkräkning

Det kan bli fråga om en ny folkräkning, varför styrelsen måste ta reda på vilka som är folkbokförda i huset och som faktiskt bor här.

Vi måste erinra om att det är ett folkbokföringsbrott med fängelse i straffskalan att skriva sig felaktigt på en adress, där man inte har sitt stadigvarande boende.

Användande av tvättstugan

Här nedan några regler för användande av tvättstugan för att värna om föreningens ekonomi:

- 1) Kör aldrig tvättmaskinerna utan tvätt inlagd, ex för att "desinficera" maskinerna.
- 2) Maskinerna skall vara fyllda med rätt sorterad tvätt. Har man inte tillräckligt med tvätt att stoppa i, får man tvätta vid ett senare tillfälle eller handtvätta hos sig själv. I dessa tider är det bra att förbereda sig i praktiskt handlag.
- 3) Man bör minska användandet av torktumblaren och i stället använda det befintliga torkkrummet. Detta även av hänsyn till kläderna.
- 4) Tvättstugan får aldrig användas för tvätt av andras än i huset boendes tvätt. Om så sker är det en näringsverksamhet som skall anmälas till beskattning.

Tvättstugan är stängd för brukande varje onsdag morgon mellan kl 08 och 11, allt för att tvättstugan skall kunna städas i sin helhet.

Byggavfall

På senare tid har en del byggavfall placerats på gräsmattorna och har inte tagits bort inför helgerna.

Byggavfall får aldrig placeras inne i huset (utanför aktuell lägenhet) och inte heller på tomten utan styrelsens tillstånd.

Den som bygger om/reparerar får kontakta Solna Stad om lämplig uppställningsplats. Det är lämpligt att ombyggaren placerar en släpvagn på gatan för byggavfallet.

Svar: Förslag styrelsen mottagit från medlemmar

Elstolpar

Förslaget att sätta upp elstolpar till eldrivna bilar går inte att genomföra nu. Främst av skälet att föreningen inte har egna parkeringsplatser på tomten. Styrelsen kommer att följa upp om nya möjligheter uppstår.

Uthyrningslokal

Tankarna på att utnyttja en källarlokal till tillfälligt övernattningsutrymme för medlemmars gäster kräver först att Solna Stad godkänner ett boende i lokaler som inte är bostäder och att föreningsstämman beslutar om detta. I dagens tider är det sedan en ekonomisk fråga om det är ekonomiskt försvarbart att bygga ett sådant utrymme och vilka faciliteter som kan byggas in i ett sådant utrymme.

Vi söker nytt folk till styrelsen

På årsstämman i maj 2023 kommer vi välja en ny styrelse. Valberedningen är redan nu ute och knackar dörr för att fråga vilka som kan tänka sig att vara med i styrelsen. Utifrån intresse och kunskaper kommer sedan valberedningen ta fram ett förslag på ny styrelse som presenteras på stämman och godkänns av stämman.

Vi kommer troligen behöva en sekreterare, en kommunikör (kan eventuellt kombineras med sekreterarjobbet), en ansvarig för trivselkommitteen, en kassör och eventuellt någon mer till fastighetsgruppen.

Kontakta gärna Tina Dahl eller Ylva Westerlund eller skicka mejl till valberedning@brfnyboda1.se om du är intresserad av ett styrelsearbete.

Tänk på att det är viktigt att engagera sig om man bor i bostadsrätt. Alla som innehar en bostadsrätt bör sitta i styrelsen under ett eller ett par år. Det är en bra möjlighet att vara med och påverka och förvalta värdet på våra bostäder.

Sätt att informera sig

Vi passar på att påminna om att du hittar information om föreningen och vad som händer på hemsidan (www.brfnyboda1.se). Du kan också följa oss på Facebook.



**Slutligen önskar vi er alla
boende i huset
en riktigt
God Jul och ett Gott Nytt År!**

