

Medlemskontakt

Nr 1 2024

**Nya medlemmar**

Vi hälsar nya medlemmar i Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna varmt välkomna:

Styrelsen rekommenderar alla **bostadsrättshavare** att teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätten.
Kontakta ditt försäkringsbolag och kontrollera att försäkringsskydd finns.
Hemförsäkringen täcker oftast bara lösöret och en tilläggsförsäkring behövs då för den fasta inredningen som man enligt stadgarna har underhållsansvar för. Skulle ni orsaka skador som drabbar föreningens fastighet är det viktigt att en ansvarsförsäkring därutöver finns. Kontrollera att ni har en sådan.

**Ansökan om tillstånd till ombyggnad**

Från och med den 1/1–23 finns det ett förtydligande i Bostadsrättslagen, där det förtydligas viket ansvar/skyldighet du som medlem har vid en ombyggnation/renovering. Du ska skriftligen ansöka om tillstånd hos styrelsen **innan** någon renovering av lägenheten påbörjas (Föreningens stadgar, 35§ och 43§). Föreningen tillhandahåller denna blankett.

**Onsdagsöppet 19.00-19.30**

Du vet väl att du även kan ställa dina frågor eller göra felanmälan via vår mejl info@abygardarna.se.

Är ärendet väldigt akut, så kontaktar du någon i styrelsen via deras telefon **OBS!!! Akuta ärenden**

**Ekonomisk förvaltning**

**Fastum** heter vår ekonomiska förvaltare och deras kundsupport når du

måndag-fredag 7.30-16.00 på telefon 90220.

**Avgiftshöjning**

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% på grund av rådande kostnadsökningar för bland annat sophämtning, fjärrvärme, el, vatten och avlopp och att föreningen har tagit ett nytt lån i och med bytet av spillvattenledningarna i våra källargångar. Höjningen kommer att börja gälla från och med den 1/1–25.

Det kommer också att ske en avgiftshöjning på varm- och kallgarage, p-platser med och utan motorvärmarstolpe under senare delen av 2025. Separat information kommer att delas ut i berörda medlemmars brevlådor

**Elavtal och elavgiften**

Fast pris elavtalet som föreningen har haft med Vattenfall i snart 4 år, löper ut den 31/12–24 och styrelsen har tecknat ett nytt 1-årigt elavtal till fast pris med Vattenfall. Styrelsen läser fortfarande av våra elmätare en gång per kvartal och sköter uträkningen av din elavgift. Fastum får denna information av styrelsen och den påförs din avi med 2–3 månaders fördröjning.

**Tvättstugorna**

Vid bytet av spillvattenledningen genomgick våra tvättstugor en renovering och de fick bland annat ett digitalt bokningssystem som nu är i full drift. Det har också tillkommit en del ny utrustning i tvättstugorna. I Stora tvättstugan finns en ”luddlåda” med luddfilter och i Lilla tvättstugan har vi installerat en forcerad ventilation. Se användarinstruktioner nedan.

**Luddlåda med luddfilter**

Luddlådan med luddfilter är placerad bakom tvättmaskinerna och den ska hindra allt ludd från tvätten att hamna i avloppet. Luddfiltret är löstagbart och ska rengöras efter varje avslutat tvättpass. Spola och rengör filtret med hjälp av diskborsten som finns i tvättstugan. Själva luddlådan behöver också rengöras och det kan också göras med hjälp av diskborsten.

**Forcerad ventilation**

I Lilla tvättstugan har det installerats en forcerad ventilation eftersom fukthalten i rummet blir för hög när torktumlaren används. Ventilationen slår du på genom att trycka på timern som sitter på vänster sida och den går i 120 min. Vill du avsluta ventilationen tidigare trycker du en gång till på timern.

**Torkskåp**

Torkskåp och torkrum kan användas samtidigt men det kräver ett visst handhavande vid användning av torkskåpet. Vid i- och utplockningar av tvätt från torkskåpet ska torkskåpet stängas av och det gör du via timervredet. Torkskåpets värmefläkt kyls då ner under 3 minuter innan det stängs av helt. Detta förfarande gör att torkskåpets fläkt klarar sig ifrån att överhettas och brännas sönder.

**Städning av tvättstugan**

Styrelsen får in många klagomål från medlemmar som gäller städning och kvarlämnad papp/plastretur i tvättstugorna.

Styrelsen uppmanar nu alla som använder våra tvättstugor att följa de regler som gäller och använda sig av sunt förnuft.

**LÄMNA TVÄTTSTUGAN I DET SKICK DU SJÄLV VILL HA DEN.**

Då kommer vi att få en mycket trevligare miljö i våra tvättstugor.

**P-platser**

Vid uppkommande behov av p-plaster kommer styrelsen att säga upp de p-platser som medlemmar har haft möjligheten att hyra extra, men bara har ett fordon. Turordning om längst innehav av en extra p-plats sägs upp först.

**Besiktning av balkonger**

Ett representativt antal balkonger har genomgått en besiktning och det kommer att utföras en ny besiktning om 3 år.

**Byte av trapparmaturer**

Våra trapparmaturer börjar bli gamla och dåliga, vartefter de slutar fungera som de ska kommer de att bytas ut mot nya. Den nya armaturen är LED och har en 20 % belysning hela tiden och tänds automatiskt vartefter du går i trappan.

**Underhåll 2025**

I föreningens underhållsplan för 2025 står det att:

* Varmgaragen ska besiktigas – styrelsen tar in offert för det jobbet.
* Helmålning, väggar och tak i undercentral – styrelsen har beslutat att det jobbet inte är aktuellt under 2025.
* Måla väggar och tak i trapphusen – Trapphusen i föreningen är fortfarande i bra skick, så det jobbet skjuts på framtiden.
* Målning betonggolv i undercentral – det arbetet utfördes i och med att vi bytte spillvattenledningarna i våra källare.

**Höststädning**

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla er som kom ut och hjälpte till på vår höststädning.

**Snöröjning och sandning**

Vi kommer att fortsätta med vår entreprenör från förra året, men kommer själva att behöva skotta våra gångar.

**Cyklar**

Det är dags att sätta in din cykel i något av våra cykelrum, det behövs fri passage utanför portarna, så att snöröjningen kan skötas på bästa sätt. Cykelrummen finns i A- och C- husens källare (Ringv. 48 och 60), det finns även ett mellan kallgaragen. I vår kommer styrelsen att göra en rensning bland alla cyklar i våra cykelrum, separat information kommer längre fram.

**Tvättning av balkonger**

Våra balkonger, särskilt de som inte nås av så mycket solljus, får en algbeläggning och de behöver kontinuerligt tvättas av. Vänligen kontrollera din balkong, kontrollera även dina fönsterbleck och vid behov tvätta även dem. Föreningen tillhandahåller algmedel och långborstar.

**Frivillig hjälp**

Har du tid och lust, får du gärna hjälpa till med diverse göromål, såsom ogräsrensning, skotta snö med mera på våra gårdar. Hör av dig till styrelsen.

**Kontroll av brandvarnare**

Vänligen kontrollera att din brandvarnare fungerar. Enligt stadgarna ska det finnas minst 1 fungerande brandvarnare i din lägenhet.

**Matning av fåglar**

Vi har under året haft problem med duvor på våra balkonger och råttor i våra kallgarage. Av den anledningen och i samråd med Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund kommer vi inte att tillåta matning av fåglar på våra gårdar.

**Med vänlig hälsning,**

**Styrelsen**