



HSB – där möjligheterna bor

Information januari 2023

www.brfkorsriddaren.se

e-post: styrelsen@brfkorsriddaren.se

Mickaela Jönsson. ordf. 0703-17 67 42, Kristina Åkerman. vice ordf.,
Jan-Erik Lindqvist, Michael Bartosch, Berndt Larsson, Fredrik Lindahl
Ledamot HSB, Lennart Rönnevig

Hej alla medlemmar!

God fortsättning.

Hoppas ni alla haft en riktigt god jul och ett gott slut.

Nu är dags för ett nytt nyhetsbrev om allt som händer i föreningen, men även ett par förmaningar som behövs för att föreningen ska fungera bra för oss alla. Som vanligt är det viktigt att ni läser noggrant så att ni inte missar viktig information!

Nya bostadsrättslagen

Det har kommit en ny bostadsrättslag. Lagen kräver att vi anpassar våra stadgar efter den. Den ändring som innebär störst förändring är att fastighetsägaren som är föreningen får en stärkt ställning gentemot enskilda bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsinnehavare är alltid tvungna att söka tillstånd av föreningens styrelse innan man påbörjar renoveringar av sin lägenhet. Skulle en bostadsrättsinnehavare göra en renovering utan tillstånd som är olämplig eller direkt skadlig för fastigheten så kan bostadsrättsinnehavaren bli av med sin bostad. Föreningen kan alltså få tillstånd att ta över bostadsrätten.

Det finns fler nyheter i lagen men vi nöjer oss med att i nuläget informera om detta. Då det hela är nytt och vår kunskap om den nya lagen är begränsade så behöver vi sätta oss bättre in i den innan vi går ut med mer information. På föreningens hemsida kommer vi att ge en fylligare beskrivning när alla fakta samlats in.

IMD (individuell mätning och debitering) av elförbrukning.

Istället för att alla medlemmar har ett eget avtal övertar föreningen den rollen och har ett kontrakt. Som brukare av el slipper du vissa kostnadspåslag och betalar direkt för din förbrukning.

Det har uppmärksammats att några elmätare tappat kontakt med inläsningscentralen och behöver åtgärdas/bytas ut. Berörda lägenheter kommer bli aviserade av elektriker från Kwalitel AB på uppdrag av Homesolutions AB som kommer utföra en kontroll och/eller ett byte av er mätare. Arbetet kommer utföras den 1 februari.

Debitering av elförbrukningen kommer att ske retroaktivt för er. På avgiftsavin finns elen specificerad.

PÅMINNELSE!! Barnvagnar/prylar i trapphus - städning

Vi återkommer till detta ämne eftersom styrelsen räknas som hyresvärdar och är juridiskt ansvariga om någon förolyckas vid brand på grund av blockerade utrymningsvägar.

Styrelsen vill också be er som lagt ut en dörmatta i trapphuset utanför er dörr att omgående ta bort den. Detta pga. snubbelrisk i samband med utrymning och för att det ska bli städad. Fastighetsskötaren har fått direktiv om att ta bort alla lösa föremål i trapphus och allmänna ytor. Ni som vill ha tillbaka era saker kommer behöva boka tid med fastighetsskötaren för utlämning. Kostnaden kommer du som medlem få betala.

Nu är det obligatoriskt att sortera ut matavfallet

Från 1 januari i år ska alla sortera ut matavfallet så ni som inte redan sorterar nu måste börja med det.

Pappåsar för sortering finns i återvinningsrummet, rakt fram när du kommer in. Varje gård har två bruna kärl där ni ska kasta ert matavfall, se bifogat blad "sortera rätt". Tack på förhand!

Återvinning – nya öppettider

Föreningen kommer införa öppettider till återvinningen för att minimera risk att obehöriga vistas där på kväll/nätter. Återvinningen kommer vara öppen mellan kl. 6:00-22:00.

Viktigt att vi alla ser till att dörr ner till återvinningen är stängd så obehöriga inte kommer in.

Avgiftshöjning april 2023

Vilket vi tidigare informerat om så kommer avgifterna att höjas. Då situationen är synnerligen osäker hur stor avgiftshöjning som behövs har vi delat upp höjningen i två steg.

Steg-1 innebär att vi höjer avgiften med 5% från och med 1 april i år. Steg-1 kommer med största sannolikhet inte att räcka utan som ett andra steg höjs avgiften igen från och med 1 juli i år.

Hur mycket det blir beror på hur mycket räntorna kommer att gå upp samt övriga kostnadsökningar på vatten och avlopp, sophantering, fjärrvärme, mm. Vi har räknat med att det blir minst ca 3 %. Det kan bli mer men det kan också bli mindre eller ingen alls om inflationen sjunker ordentligt. Men räkna med att det blir en höjning på minst 3% som det ser ut idag.

Du som medlem kan hjälpa till genom att minska användningen av varmvatten. Duscha kortare tid och tänka på att inte använda varmvatten i onödan. Du kan även följa allmänna råd och tänka på att inte orsaka onödiga kostnader. Ett exempel är att platta till kartongerna du slänger i soprummet då vi debiteras för volym och inte vikt.

OVK efterkontroll nr 2 utförs 31 januari 2023 kl. 8.00-12.00

Nu är alla åtgärder i kommersiella och allmänna ytor åtgärdade av HA ventilation. Under OVK stötte vi på två större problem i två lägenheter som nu också är åtgärdade. Det har varit en långdragen OVK då många medlemmar haft felaktiga ventiler eller ännu värre byggt för frånluft i köket.

Besiktningsman kommer vilja komma in i fåtal lägenheter som inte lämnat tillträde sedan föregående efterkontroll så det är mycket viktigt att ni som blir aviserade lämnar tillträde för efterkontroll så föreningen kan få en godkänd OVK.

Fönsterrenovering – Efterkontroll 31 maj 2023-underhåll av energiglas

Slutbesiktning har nu varit och nu väntas en efterkontroll 31 maj 2023. Föreningen kommer vilja ha tillgång till vissa lägenheter för att ta "stickprov" på att Tumba Glas har åtgärdat brister som noterades vid besiktningsstillfälle. Det fanns också några "bom" lägenheter som vi inte kom in i för att kunna utföra besiktning och här vill vi nu också komma in och utföra en efterkontroll. Berörda medlemmar kommer aviseras ca två veckor innan.

Projektet har flutit på fint och föreningen har hållit budget.

Skötselråd för hur vi ska sköta om våra energiglas har delats ut till alla medlemmar. Saknar du skötselråd så kan du finna den på vår hemsida. Kontakta styrelsen om du inte hittar den. Det kommer till våren utföras lagningar av putsskador som uppstått nu under fönsterrenoveringen. Även fläckvis målning där fönsterfärg målats på utvändigt smyg. Detta kommer utföras med skylift och av Sehed som utförde fasadrenoveringen. De kommer även laga hål efter skylt som suttit ovan Thaimassagen på Hägerstensv.155.

Lokalen där Thaimassagen fanns kommer att renoveras och sedan hyras ut. Styrelsens förhoppning är att den kommer hyras ut från mitten av februari.

Gnisslande innerdörrar

Efterkrigstiden och miljonprogrammet (1950–75): Enskiktsbjälklag och väggar i lättbetong gör husen **lyhörda**. Vissa ljud går att undvika med enkla åtgärder så som gnisslande innerdörrar. Enkel åtgärd är att smörja gångjärnen med smörjolja som exempelvis WD40 eller 5-56. Finns att köpa på bl.a. bensinstation, byggvaruhus eller i järnhandeln.

Gästlägenheten öppnar förhoppningsvis i februari

Gästlägenheten kommer renoveras efter årsskiftet. Nytt golv i stora rummet och köket.

Ny inredning i köket. Hoppas på överseende. Det kommer bli fint och fräscht.

Kan tänkas att det drar ut på tiden men ni som redan nu bokat gästlägenheten kommer bli informerade i så fall.

Öppna spisar

Det finns några få lägenheter (3 stycken) med öppna spisar. För att få elda i dessa spisar måste regelbunden sotning ske. Sotning och kostnader för detta åligger bostadsrättsinnehavaren. Det är således absolut förbjudet att elda i spisar som ej är sotade. I det här fallet kan det också vara aktuellt med att provtrycka rökkanalerna innan användning, då detta ej skett på många år.

Motioner till föreningsstämma lämnas in senast sista februari 2023

Du som medlem i HSB har rätt att lämna ett eller flera förslag till årsstämman. Dessa kallas för motion. En motion ska alltid behandlas på årsstämman dit alla medlemmar är inbjudna och har rätt att vara med och fatta beslut. Se mall på Korsriddarens hemsida.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen Brf Korsriddaren

Här exemplen på godkända ventiler i ett hus med självdrag.

Exempel på vipplucka i kök



Exempel på tallriksventil i köket



Frånluftsventilen i köket måste vara synlig, justerbar och rensningsbar.

Alla medlemmar ska ha en **synlig** frånluftventil i köket. Ser du den inte så måste du undersöka och åtgärda. Detta är superviktigt speciellt vid renovering att ni meddelar entreprenad som ska utföra er renovering.

Frånluftventilen kan vara en vipplucka

Ventil i badrummet



Ventilerna i badrummet ska vara av typen PISLA som är anpassad till hus med självdrag. Denna ventil ska sitta i både till- och frånluftventilen.



Frånluftsentil för hus med frånluftsventilation/fläkt.

Denna tallriksventil sitter hos flera medlemmar och är **felaktig**. Den är inte godkänd i hus med självdragsventilation som vi har. Har du en sådan ventil så måste du byta till PISLA.