

Information till boende i BRF Hagalunden DECEMBER 2015

Sista nyhetsbladet för i år

ÄNNU ETT HÄNDELSERIKT ÅR NÄRMAR SIG SITT SLUT

Detta infobrev är det sista för i år och innehåller mer information än vanligt. Vi i styrelsen vill gärna berätta om vad vi jobbat med under året samt vad de boende i BRF Hagalunden har att förvänta sig under 2016.

Expeditionens öppettider under jul och nyår:

Mån 28 december 8:00 – 10:00

Tis 29 december 8:00 – 10:00

Mån 4 januari 8:00 – 10:00

Tis 5 januari 8:00 – 10:00

Nu tändas många ljus

Vintern är här och dagarna är korta. När det blir mörkare ute så tänds fler och fler ljus inne. Det är viktigt att komma ihåg att blåsa ut alla ljus innan man går hemifrån eller går och lägger sig.

Vi alla tillsammans

Alla vi som är medlemmar i BRF Hagalunden äger rätten att nyttja bostadslägenhet och/eller lokal mot ersättning på obegränsad tid förutsatt att vi följer de regler som bostadsrättsföreningen har och som är framtagna av medlemmarna gemensamt.

En medlem i föreningen äger en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten. Vi är tillsammans en del av ett kollektiv som har gemensamma skyldigheter och rättigheter rörande fastigheten.

Fastigheten är våra hus, gården och tomten. Det är vi tillsammans som hjälps åt att hålla fint omkring oss och se till att våra utrymmen tas omhand och nyttjas på rätt sätt.

Glöm inte att
blåsa ut ljusen



Försäljning av hyresrätter

Föreningen har under det gångna året sålt totalt 10 tomställda lägenheter. Totalt är försäljningssumman 24,9 miljoner kronor och priset har genomsnittligt blivit ca 38 840 kr/kvm.

Försäljningarna av tomställda lägenheter kommer att fortsätta även under våren.

Stambyte

BRF Hagalundens medlemmar röstade på extrastämman 30 november enhälligt för att låta genomföra stambyte och badrumsrenovering i våra fastigheter. De medlemmar som inte närvarade på stämman har fått hemskickat en så kallad medgivandeblankett som skall skrivas under. Medgivandet (samtycket) innebär att man godkänner att föreningen tillfälligt tar över underhållsansvaret för de delar i lägenheten som omfattas av stambytet.

För de som inte ger sitt samtycke så måste föreningen vända sig till hyresnämnden för att få deras godkännande, vilket då ersätter bostadsrättsinnehavarens samtycke. Detta förfarande kommer dock att försena byggstarten och orsaka föreningen merkostnader.

Den underskrivna medgivandeblanketten skall lämnas till expeditionen senast 2016-01-14.

Vår projektledare ÅF arbetar nu för fullt med att sammanställa förfrågningsunderlag som skall skickas ut till tilltänkta stambytesentreprenörer. Anbudet skall vara oss tillhanda i mars månad 2016 och målsättningen är att vi i april/maj skall ha valt den entreprenör som föreningen tecknar kontrakt med.

Ny ventilation

Den nya ventilationsanläggningen i port 12 är nu färdiginstallerad och slutbesiktning har ägt rum. Injustering av luftflöden och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har också genomförts i lägenheter i port 12. OVK-besiktningen har resulterat i ett antal anmärkningar som lägenhetsinnehavarna har ombetts åtgärda. Enligt planen skall vi i början av 2016 lägga beställning på installationen av nya fläktar och värmeåtervinningsbatterier i återstående portar.

Målsättningen är att ventilationsbyte i alla trapphus skall vara klart innan stambytesarbetet påbörjas. Vi återkommer med tidplan för ventilationsbyte i respektive port.

Energibesparing

Att på olika sätt minska energiåtgången i våra fastigheter blir ett viktigt och prioriterat arbetsområde framöver. Det handlar om att på olika sätt minska förbrukningen av både el, fjärrvärme och varmvatten vilket är en stor kostnad i föreningens årliga budget. Ett första tydligt steg i detta arbete är ventilationsbytet där det finns stora möjligheter att spara pengar genom minskad åtgång av el till fläktar och fjärrvärme till uppvärmning av tilluften.

Under början av år 2016 kommer vi med stöd från oberoende Energirådgivningen att göra en kartläggning av våra fastigheter. Efter genomgången kommer vi att lättare kunna prioritera åtgärder på för att minska våra energikostnader.

Hissar

Under året som gått har vi utfört ett antal större underhållsåtgärder på våra nu ganska gamla hissar. Vi kan efter åtgärderna se i statistiken att vi ökat driftsäkerheten vilket blir viktigt inför kommande stambyte då hissarna kommer att slitas hårt.

I planen ligger att modernisera våra hissar när stambytet är genomfört och vi har därför börjat titta på olika alternativ för ombyggnation. En del av materialet som vi bytt ut i nuvarande hissar kommer att kunna återanvändas i de nya, t.ex. överlastskydd och nödtelefoner.

Avtalet med Fastum löper ut

Det avtal som skrevs med Fastum UBC Förvaltning AB rörande teknisk förvaltning löper ut utan förlängning den 31 december 2015. Vi återkommer med information om hur den fortsatta tekniska förvaltningen kommer att se ut.

Avgifter 2016

Månadsavgifterna för bostadsrättshavare kommer att förbli oförändrade för 2016.

Hyreshöjningar 2016 för hyresgäster

Hyresförhandlingarna för 2016 pågår ännu. Som tidigare informerat så yrkar föreningen på hyreshöjningar från 1 januari. Bredbandsavgiften höjs till 250 kr/mån från och med 1 januari 2016.

Lediga utrymmen i husen

Det finns ett antal lediga utrymmen i husen som är tillgängliga för uthyrning, exempelvis till förråd, ateljé, hobbyrum eller annat. Önskar du hyra ett utrymme i något av husen, hör i så fall av dig till expeditionen för information om vad som finns ledigt samt pris för att hyra.

Bredband

Föreningen upphandlade hösten 2012 internet-gruppanslutning genom **Ownit Broadband AB** (upp till 1000 Mbit) för alla boende i BRF Hagalunden.

För medlemmar ingår det i avgiften, för våra hyresgäster kostar det **från och med 1 januari 2016 250 kr per hushåll** vilket debiteras utöver hyran varje månad.

För att ansluta er till föreningens gruppanslutning, besök föreningens expedition och skriv där på ett avtal. Det går inte att ansluta sig till gruppanslutningen direkt via Ownit utan enbart via vår expedition.

Tips på trådlösa routers för internetanslutning:

Ownits egna 1Gbits-router kostar 695kr, beställs via **Ownits kundtjänst** direkt tel: 08 - 525 07 300. OBS! Detta kan endast beställas efter att ni mottagit era användaruppgifter.

Alternativt köper ni annan router, förslagsvis på datorbutiken Webbhallen i Solna som finns i Solna Business Park och i Mall of Scandinavia. Hemsida: www.webbhallen.com

Miljöstugan

Då miljöstugan tyvärr fortsätter att missbrukas trots upprepade uppmaningar till korrekt hantering så kommer vi inom kort att montera upp bevakningskameror i och kring miljöstugan. I samband med monteringen av kameror kommer vi också att förtydliga på dörren och inne i stugan vad som är tillåtet att lämna där. Den som missbrukar miljöstugan kan komma att få stå för den extra kostnad som föreningen får betala för bortforsling av felaktigt inställt bråte.

I miljöstugan är det sopsortering som gäller och där är det tillåtet att slänga **wellpapp, kartonger, plast och metall**. Containern utanför miljöstugan är avsedd för **tidningar**.

Övriga grovsopor (byggavfall, möbler, vitvaror, instrument, porslin, diskmaskin mm.) transporteras av dig förslagsvis till **ÅVC Kvarnkullen** som ligger i Rissne, Enköpingsvägen 129, norra sidan om Rissnekorset/rondellen.

Ombindning ränta och extra amortering

Som tidigare informerat har föreningen under året bundit om flera lån under året som har haft längre bindningstider. Ränteläget är idag väsentligt lägre, vilket har gett sänkta räntesatser på lånen efter ombindning. Dessutom har styrelsen tagit beslut att genomföra extra amorteringar på 33 miljoner med överskott av likvida medel från bland annat lägenhetsförsäljningar. Nyupplåning vid stambytet är ekonomiskt ett tydligt bättre alternativ än att placera pengarna på sparkonto och behålla lånen i ett år.

Slutligen diskuterar vi för tillfället med SBAB om ett så kallat "grönt lån" som delfinansiering av ventilationsprojektet. SBAB erbjuder sådana extra förmånliga lån för investeringar som är energibesparande och/eller miljöfrämjande. Genom att växla en del av vårt befintliga lån mot ett grönt lån sänker vi räntekostnaderna ytterligare något.

Tillsammans gör dessa åtgärder att budgeterade räntekostnader 2016 sjunker knappt 2,8 miljoner kronor jämfört med 2015.

Paraboler

Under åren 2014 och 2015 har vi haft en stor informationskampanj rörande felaktigt monterade paraboler. Trots det så fortsätter det att dyka upp nya felaktigt monterade paraboler vilka innebär en stor risk för samtliga boende och alla som vistas runt husen då de riskerar att rasa ner. Vi påminner därför om följande:

Paraboler får endast placeras på insidan av balkongen och får inte monteras på balkongväggar eller balkongräcken.

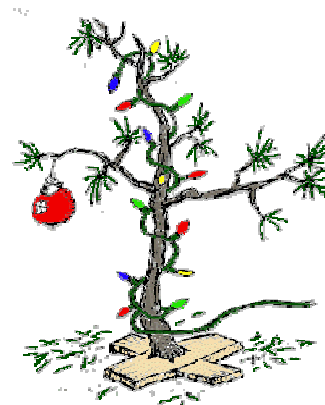
På expeditionen finns tydlig information om hur montering ska ske, man kan även få en skiss för korrekt montering.

Julgranar

Solna Stad arrangerar en julgransinsamling där du kan byta din uttjänta gran mot en fruktpåse.

Ta med granen till Solnaplan (Solna centrum vid busstorget)

lördag 16:e eller söndag 17:e januari, kl. 12-16 bägge dagarna.



Det var allt för denna gång

Styrelsearbetet har även under 2015 varit utmanande men också roligt och vi känner oss glada och nöjda med de framgångar som vårt arbete har resulterat i.

Vi önskar er alla ett gott slut och en god start på det nya året.

Med vänliga hälsningar
Styrelsen, BRF Hagalunden

Expeditionens öppettider

Måndag 08:00-10:00, 16:00-17:30

Tisdag 08:00-10:00

Torsdag 08:00-10:00, 16:00-17:30

Infoblad nr. 2015-30



Kontaktinformation styrelsen

Telefon: 08-580 802 90

Mail: kontakt@hagalunden.se

Hemsida: www.hagalunden.se