



Rönnbystyrelsen informerar



2018 års budget vs årsavgiften: Både Rönnbys och Rönnsens budgetar är nu fastställda. Rönnsens kostnader beräknas till knappt 5 miljoner, dvs något mindre än 2017. Det innebär att de båda ägarna (bostadsrättsföreningarna) var kommer att betala ca 20 000 kr mindre/månad till Rönnsen mot i år. De beräknade totala kostnaderna Rönnbystyrelsen kommer att ha nästa år är drygt 15 miljoner kr som ska täckas av medlemmarnas årsavgifter, dvs alla är med och betalar. Årsavgifterna förblir tills vidare oförändrade, enligt styrelsebeslut.



Under 2017 har vi satt om 3 lån och avslutat ett lån. Det avslutade/återbetalda lånet var på 132 848 kr. Lånen som satts om har bundits på 10 år. Räntorna har sänkts för alla tre lånen, och för ett lån på 5 411 200 kr har vi höjt amorteringen från 14 240 kr/kvartal till 35 000 kr/kvartal, vilket betyder, att när det är dags att sätta om det nästa gång år 2027 har låneskulden minskat med 1,4 miljoner kr.

Räntesänkningarna är: Lån 1 261 980 kr sänkt ränta från 3,80% till 2,524% effektiv ränta, lån 1 656 700 kr sänkt ränta från 4,99% till 2,48% effektiv ränta och lån 5 411 200 kr sänkt ränta från 3,16% till 2,61 % effektiv ränta. Mer information om föreningens skulder till kreditinstitut kommer i årsredovisningen för 2017.



Utlämningen av nyckelbrickor/taggar till vårt nya passersystem gick smidigt. Förhoppningsvis ska systemet fungera lika länge som det gamla, 15-20 år. Väntan blev lång. Ibland är det värt att vänta då man väntar på något bättre än det man har. Samarbetet med NOKAS, främst Jonas Strandman, har fungerat mycket bra, men även med Telia, som vi tecknat mobilt bredbandsavtal med (för porttelefonen).



Dags att skriva motioner till nästa års stämma. Senast den 31 januari 2018 ska styrelsen ha fått de motioner som ska behandlas på föreningsstämman i vår.

Så här skriver du en motion

1. Skriv en rubrik som kortfattat beskriver vad ärendet handlar om.
2. Skriv vad ärendet handlar om.
3. Avsluta motionen med att själv föreslå ett beslut som du tycker att årsstämman ska ta.
4. Underteckna motionen med namn och lägenhetsnummer (3 siffror).
5. Lägg motionen i kuvert adresserat till Styrelsen brf Rönby, lägg kuvertet i postboxen i källaren.



Hissdörrarna ser ut som klotterplank i vissa hus. Hur snyggt är det? Det ger inget välvårdat och trevligt första intryck för besökare och oss boende.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar du som bostadsrättshavare för underhållet av din lägenhet, men som medlem i föreningen är du själv också med och äger huset du bor i, allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön. Det betyder, att **du har faktiskt också ansvar för hur det ser ut i hissar och korridorer.** Kostnaderna för att åtgärda skadegörelse och klotter får du vara med och betala om inte den som orsakat skadegörelsen och klottret ger sig till känna och därmed kan stå för kostnaderna.



Kommunfullmäktige har beslutat om en ny taxa för tillsyn inom miljöbalkens område fr o m den 1 januari 2018. Avgiften för tillsyn är 980 kr per timme. Vi är tilldelade erfarenhetsklass C med tillsynstiden 5 timmar. Den årliga avgiften blir 4 900 kr.



Dags att påminna: Kolla droppstopdosan under diskbänken (larmdosan som varnar för fukt) så att den reagerar om det läcker vatten under din diskbänk som kan ge fuktskador både hos dig och i taket hos grannen under. Batteribyte är viktigt innan batteriet är urladdat. Kolla också brandvarnaren, som även den får sin kraft från ett eller flera batterier.



Bostadsrättshavarens respektive föreningens ansvar, ett par exempel:

VVS-artiklar m.m.	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Kommentarer
Avloppsledning med golvbrunn och sil	•	•	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, s k stamspolning, som betjänar mer än en lägenhet. BRH svarar för rensning av golvbrunn och avloppsledning som bara betjänar en lägenhet samt underhåll av ytskikt.
Rensning av vattenlås		•	BRH svarar för normal rengöring
Klämring		•	(För fixering av golvmatta till golvbrunn)
WC-stol; porslin och sits!		•	



Renovera, men gör det med förstånd! Såg ni tvprogrammet Fuskbyggarna i slutet av september *då* vet ni varför branchkunskap och branchcertifiering är så viktig.

Att ändra planlösning: Enligt bostadsrättslagen får bostadsrättshavare inte göra ingrepp i en bärande konstruktion utan styrelsens tillstånd, dvs inte riva bärande väggar. Helt icke bärande väggar behöver bostadsrättshavare inte söka tillstånd för utan kan ta ner dem utan att fråga styrelsen. Men att avgöra vilka väggar som är bärande och icke bärande kan ibland vara svårt. Dessutom kompliceras det av att vissa väggar är semibärande, dvs bärande till viss del. Sättningar i huset och tidens tand kan ha gjort väggar som var icke bärande när huset byggdes bärande eller delvis bärande. För att veta om en vägg är bärande eller inte behöver man ofta rådfråga sakkunniga, t ex en konstruktör, som också kan tipsa om olika lösningar. Den sakkunne måste godkännas av styrelsen.

Det är inte ovanligt att andra medlemmar tagit bort motsvarande vägg som man själv tänker ta bort. Det har fungerat tidigare och verkar ofarligt att göra likadant. Det är dock inte alls säkert att samma förutsättningar finns på alla våningsplan. Text kan vissa våningar vara viktiga för sidostabilitet av huset. På de våningarna får inga väggar tas bort medan det är o.k på andra våningsplan plus att sättningar i huset kan ha förändrat förutsättningarna.

Kom ihåg, att alltid kontakta styrelsen med en skiss över tänkta förändringar i lägenheten innan du börjar riva. Av skissen ska det tydligt framgå vad som ska göras och hur. Se föreningsstadgarna 28 § och vår hemsida under Boendeinfo.

Att byta ytskikt i våtrum: Boverkets byggregler (BBR) säger: ”Golv och väggar som kommer att utsättas för vattenspolning, vattenspill eller utläckande vatten ska ha ett vattentätt skikt som hindrar fukt att komma i kontakt med byggnadsdelar och utrymmen som inte tål fukt. Vattentäta skikt ska vara beständiga mot alkalitet från betong och bruk, vatten, temperaturvariationer och rörelser i underlaget samt ha tillräckligt stort ånggenomgångsmotstånd. Vattentäta skikt ska även tåla vibrationer från normal utrustning i utrymmet. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt ska vara vattentäta. (BBR, 6:5331).” För en bostadsrättsinnehavare kan en vattenskada i ett bad- eller duschrum innebära mycket stora kostnader, särskilt om en renovering inte gjorts fackmannamässigt och ingen försäkring gäller. ’Säkra Våtrum’ bygger på att GVK, AB Svensk Våtrumskontroll’s utbildade fackmän – de GVK-auktoriserade företagen – har rätt förutsättningar att installera säkra material på ett fackmässigt sätt. Dessutom kontrollerar de tätheten i våtrummen med GVKs unika metod för täthetsprovning. Branchreglerna visar hur ett lagenligt och fackmässigt våtrumsutförande går till, och ger handfasta praktiska instruktioner för hantverkare och beställare. Det lägger grunden till en problemfri och vattensäker användning av våtrummet under många år. Reglerna är det juridiska fundament som försäkringsbolag, beställare och hantverkare lutar sig mot för att säkra att våtrumsarbete utförs lagenligt och fackmässigt. **Läs** därför GVK:s ’Våta rum’ innan du ska renovera ditt våtrum. **Anlita** alltid GVK- certifierade fackmän för arbetet. Då kan du känna dig trygg. Du har både reklamationsmöjlighet och får garanti på arbetet. Garantin för våtrums arbeten regleras för privatpersoner av Konsumenttjänstlagen, KTjL, som säger att företaget har en 10-årig ansvarstid mot privatperson. Du får ett våtrumsintyg som visar att installationen är fackmannamässigt utförd och följer gällande branchregler. I Västerås finns 12 GVK-certifierade företag, se [www.gvk.se/Hitta foeretag](http://www.gvk.se/Hitta_foeretag).

Se även Rönnbystyrelsen informerar vecka 13/2015 samt vecka 8 respektive 25/2017.



Gruppreklametiketterna som visar om du vill ha reklam eller ej sitter ofta fel. Tack vare våra fastighetsboxar kan vi själva avgöra om och när vi önskar få reklam. Sätt etiketten rätt. Den ska inte sitta bakom den genomskinliga plastskenan utan i den precis som namnremsan. Sätts den bakom torkar luften klistret på den dubbelhäftande tejpens som håller fast plastskenan. Så småningom lossnar den och ramlar bort.





Tvättstugor, sopsortering och husdjur/hundar är de vanligast återkommande klagomålen som lämnas till oss i styrelsen. Det sker varje månad.

- ✓ Tvättstugor: man respekterar inte tvättiderna vars pass är 3 timmar eller man lämnar tvättstugan ostädad. *Se ordningsreglerna i tvättstugan!*
- ✓ Sopsorteringen sker inte enligt anvisningarna: man lägger avfall i fel behållare, man viker inte ihop förpackningsmaterial eller man sorterar inte soporna alls
- ✓ Husdjuren, främst hundar, hinner inte ut utan kissar i hissar och korridorer utan att hundägaren torkar upp efter dem, inte alltid ens efter löpande tikar samt att man rastar hundarna inne på vårt område och lägger hundbajspåsarna i föreningens papperskorgar, vilket är fel. *Använd kommunens offentliga latrinkärl som är avsedda för hundbajspåsar.*

Vi bor i flerfamiljshus där alla ska kunna känna sig välkomna och trivas. Alla är vi ansvariga för trivseln eller otrivseln. Styrelsen kan informera och påtala klagomålen, men inte åstadkomma underverk.

Hur det ser ut i våra **korridorer** har också blivit allt vanligare att klaga på. Det enda som får förvaras i korridorerna är rollatorer och rullstolar. För allt annat råder nolltolerans, enligt brandmyndigheterna och en dom i Kammarrätten 2006. Vidare klagas det ofta på sönderrepade golv för att man dragit föremål. Ny golvmatta kostar ca 45 000 kr/våningsplan.

Kom ihåg, att som medlem i bostadsrättsföreningen är vi också delägare och ansvariga för föreningens fastigheter, dvs även alla gemensamma ytor i husen. Läs stadgarna om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter beslutade på föreningsstämmor av föreningens medlemmar.



Det klagas ofta på hundarnas ständiga rastande på gräsmattorna nedanför balkongerna som är både otrevligt och påverkar miljön negativt för de boende på främst entréplan. Förutom att hundägarna inte alltid tar upp efter hundarna så är det också mycket störande med hundar precis intill balkongerna. Det finns lämpligare ytor att rasta hundarna på.

Tre myndigheter tar emot anmälningar gällande husdjur:

① ***Västerås stad:*** När man upplever djuren som störande eller vistas okopplade utomhus

② ***Länsstyrelsen:*** När man upplever att det finns för många djur eller att djuren inte behandlas på ett tillfredsställande sätt

③ ***Polisen:*** När det handlar om brott och skador, t ex att man blir påhoppad och skadad av t ex en hund.



Vi i Rönnbystyrelsen tackar för förtroende ni visat oss under året och önskar alla våra medlemmar och boende ett bra slut på det här året och ett ***GOTT NYTT ÅR !***

