



Höstens städdag

Lördag 6 oktober hjälptes ett 20-tal personer åt att städa fastigheten. Tack till alla som deltog – och särskilt tack till Sofie och Hannah som höll i städdagen! Ej märkta cyklar finns tillfälligt placerade i ett källarutrymme och kommer att köras bort. Kontakta föreningen snarast om du saknar din cykel via föreningens brevlåda, per e-post bulten12@hotmail.com eller 070-677 44 31. De som inte deltog på städdagen får istället som vanligt bidra med 300 kronor.

Som vanligt planerar vi en städdag till våren. Då blir det möjlighet att lämna enstaka grovsopor. Information om vårens städdag kommer att anslås på anslagstavlor.

Saker i trapphus

Av brandsäkerhets- och trivselskäl är det inte tillåtet att ställa upp saker i trapphusen. Styrelsen uppmanar därför de som använder trapphusen till förvaringsplats att ta hand om sina saker. Då blir det dessutom bättre städat! Eventuella dörrmattor ska placeras i lägenheterna och soppåsar bärs ut till sopkärnen.

Renovering av trapphusfönster, lägenhetsfönster på söderfasad och portar

Renoveringen av trapphus- och lägenhetsfönster samt portar avslutades i oktober. Arbetet tog längre tid än planerat delvis beroende på att fönstren i Högalidsgatans och gårdshusets trapphus var i väsentligt sämre skick än tidigare bedömt.

Dörruppställningsanordningen till gårdsdörren på Borgargatan är kvar. Avsikten var att ersätta den med en dörröppningsautomatik. En sådan visade sig dock bli tekniskt komplicerad med olika speciallösningar på grund av dörrarnas utformning och brist på plats vid hisschaktet. Det hela skulle bli väldigt dyrt och styrelsen beslutade därför att inte ersätta befintlig lösning.

Års-, pantsättnings-, överlåtelse- och balkongavgifter 2013

Från och med januari 2013 höjs årsavgifterna vilka varit oförändrade sedan januari 2008. Höjningen blir totalt 40 000 kronor vilket innebär en höjning med knappt 3%.

Som följd av nytt prisbasbelopp 2013 höjs pantsättningsavgiften till 445 kronor per pantsättning och överlåtelseavgiften till 1 113 kronor. Balkongavgift A ändras till 1% av ett prisbasbelopp per år och blir därmed 37 kronor per månad. Balkongavgift B (fransk balkong) blir 19 kronor per månad (0,5%).

Gemensamt bostadsrättstillägg

Historiskt sett har försäkringsgivare behandlat bostadsrättsfastigheter på samma sätt som hyresfastigheter och reglerat försäkringsskador utifrån fastighetsförsäkringen. Policyn har emellertid ändrats så att fastighetsförsäkringen numera **inte** inkluderar det som medlemmarna är ansvariga för.

Det här innebär att vid t ex en vattenskada i ett badrum med skador i badrummet, i trossbotten (föreningens ansvar) och i underliggande badrum så blir upp till tre försäkringsgivare inblandade vilket komplicerar skaderegleringen.

Från och med 1 januari 2013 har föreningen tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter via föreningens försäkring. Det innebär att vi vid skador endast har en skadereglerare och dessutom att alla bostadsrätter alltid är försäkrade. Föreningens kostnad för det gemensamma bostadsrättstillägget är 325 kronor per år och bostadsrätt och ingår från och med januari 2013 i den årsavgift varje bostadsrätt aviseras månadsvis.

Bifogat finns information om det gemensamma bostadsrättstillägget. Bl a framgår de självrisker som bostadsrättsinnehavarna har vid skador av bilagan. De som har frågor om tillägget kan kontakta Bostadsrätternas försäkringspartner Allians Försäkringsmäklare, 08-700 5170, bostadratterna@allians.com.

Bostadsrättstillägg tecknat via hemförsäkring har olika villkor och varierar i premie beroende på försäkringsgivare. Premien ligger oftast i intervallet 250-550 kronor per år. Eftersom vi från 1 januari 2013 har gemensamt bostadsrättstillägg i föreningen kan varje medlem kontakta sitt hemförsäkringsbolag och ta bort sitt bostadsrättstillägg och därmed spara kostnaden för tilläggspremien.

Postinlägg & brevlådor

I samband med renoveringen av portar och fönster erbjöds medlemmar med för små postinlägg möjlighet att på egen bekostnad beställa nya via TMC AB för att inte riskera störningar i postutdelningen. Ett 15-tal medlemmar passade på att ersätta originalinläggen. Styrelsen uppmanar nu på Postens begäran de medlemmar som fortsatt har små och i vissa fall trasiga postinlägg att åtgärda dessa. Observera att det inte är tillåtet att montera utanpåliggande brevlådor på lägenhetsdörrarna.

Lägenhetsombyggnader, byggsopor och köksfläktar

Styrelsens skriftliga tillstånd behövs alltid för ombyggnader som innebär förändringar i rumsdistribution, ingrepp i vvs-installationer eller andra väsentliga ingrepp. Ansökan med utförlig beskrivning ska lämnas till styrelsen i god tid innan arbetet påbörjas. För löpande underhåll som målning, tapetsering, nya kökskåp etc behövs inte föreningens tillstånd.

Varje medlem är alltid själv ansvarig för att ta hand om sina byggsopor. Dina grannar vill varken betala för eller ta hand om bortforsling av andras byggsopor. Det är alltså aldrig tillåtet att, som senast i somras, ställa ut byggsopor vid soptunnorna och räkna med att någon granne ska ta hand om skräpet.

Huvudregeln för köksfläktar i fastigheten är att sådana aldrig får anslutas till ventilationskanalerna eftersom matos då trycks in i andra lägenheter. Det finns några undantag till denna regel och de gäller de lägenheter som har egen imkanal (alltså inte delad med andra lägenheter) och där intyg från sotare finns på att installationen är provtryckt och godkänd.

Nya kodlås till portarna

Kodlåset på Högalidsgatan gick sönder tidigare i höstas. Efter diverse turer visade det sig att reservdelar inte går att få tag på och vi ska därför ersätta kodlåsen i båda portarna med nya från Bewator. Dessvärre har installationen av de nya kodlåsen försenats. Men de kommer....!

Gårdsprojektet

På ordinarie föreningsstämma i maj beslutades att gårdsmiljön ska förbättras i enlighet med gårdsgruppens förslag. Tyvärr har Stadsbyggnadskontoret avslagit föreningens bygglovsansökan enligt de ritningar som finns på anslagstavlor. Skälet till avslaget är att total takyta (över cykelställ mm täckt med sedum) anses vara för stor i förhållande till de maximala ca 20 kvm som Stadsbyggnadskontoret anser vara lämpligt. Gårdsgruppen ska nu värdera hur vi ska ställa oss till den situation som uppstått.

Styrelsearbete – intresserad av att engagera dig?

Ordinarie föreningsstämma brukar hållas i maj månad och för att förbereda val av ledamöter, suppleanter och revisorer finns en valberedning. Den består i år av Natalia Berggren på Borgargatan och Joakim Kardell på Högalidsgatan. Två styrelseledamöter flyttar från föreningen så nya krafter behövs! Även om det är ganska lång tid till nästa föreningsstämma vill styrelsen redan nu uppmana till engagemang som förtroendevald! Kontakta gärna styrelsen eller valberedningen om du eller någon du känner till är intresserad.

Hissdörren

Vänligen dra igen grinden och stäng hissdörren när du stiger ur! Hissen står alldeles för ofta still på grund av att grind/dörr inte stängts ordentligt.

Fibernät

Vid flytt från föreningen ska uppsägning göras eller flytt beställas av telefon-, bredbands- och tv-abonnemang (inklusive eventuella tillvalda kanalpaket). Bredbandsswitch, switch för tv, digitalbox inklusive brev med koder och handböcker samt adapter till bredbandstelefontillhör fibernätet/fastigheten och ska lämnas kvar i lägenheten.

Med vänliga hälsingar

Styrelsen

Gemensamt bostadsrättstillägg

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

De som bor i en bostadsrätt har ett större ansvar för sin bostad gällande bland annat så kallad fast bekostad inredning, detta i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Sådan inredning kan exempelvis vara tapeter, golv och innerdörrar. Som skydd mot denna typ av oförutsedda och tyvärr ofta höga kostnader rekommenderas att alla bostadsrättshavare har ett så kallat bostadsrättstillägg, på egen hemförsäkring eller gemensamt i föreningens fastighetsförsäkring.

Underhållsskyldighet

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Denna underhållsskyldighet kan till exempel gälla:

- Badrum (yt- och tätskikt). Bostadsrättshavaren ska se till att kaklet är helt och att tätskiktet inte läcker.
- Badrumsporslin (toalettstol, handfat)
- Kök (kyl, frys osv.)
- Vattenledningar i lägenheten
- Övrigt (dörrar, tak, fönster, elledningar, målning och tapetsering)

Omfattning

Bostadsrätternas gemensamma bostadsrättstillägget har följande omfattning

- Ersätter egendom som tillhör föreningen och som medlemmen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållsskyldig för.
- Ersätter medlemmars egen bekostade fasta inredning.
- Försäkringsbeloppet är ej begränsat (fullvärdesförsäkring).
- Självrisk vid vattenskada 3 000 kr, övriga skador självrisk 2 000 kr.
- Avskrivningselimineringskydd, skydd mot åldersavdrag, försäkringsbelopp max per lägenhet 50 000 kr och max 100 000 kr per skada. Bostadsrättshavare där skadan uppstår gäller motsvarande skydd upp till 20 000 kr, under förutsättning att skadan är utanför våtrum.
- Allrisk bostadsrätt, försäkringsbelopp 200 000 kr

Avskrivningselimineringskydd – skydd mot åldersavdrag

Om en skada uppstår som bostadsrättshavaren själv inte förorsakat utgår normalt ersättning men med åldersavdrag. Det kan bli väldigt dyrt att återställa i det skick det var innan skadan inträffade. Vårt unika försäkringsmoment ger ett skydd mot åldersavdrag!

Allrisk bostadsrätt

Ger ersättning vid plötsligt oförutsedd skada (drulle) på den egna fast bekostade inredningen, detta omfattas normalt inte av bostadsrättstillägg eller hemförsäkringar på marknaden.

En självrisk!

Om bostadsrättshavaren drabbas av en skada där både hemförsäkringen och det gemensamma bostadsrättstillägget nyttjas utgår endast självrisk på bostadsrättshavarens hemförsäkring. Bostadsrättshavaren kan alltså enbart få en självrisk. Detta gäller vare sig det är hemförsäkringen för Bostadsrätternas medlemmar eller annat försäkringsbolag.

Gemensamt bostadsrättstillägg

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

Vad är fördelen med gemensamt bostadsrättstillägg?

Föreningen är garanterad att samtliga bostadsrättshavare har tillägget vilket ger en trygghet, dessutom underlättas skaderegleringen eftersom den hanteras av ett och samma bolag. Det maximala försäkringsbeloppet är inte begränsat utan är ett så kallat fullvärdesbelopp

Bostadsrättstillägg på hemförsäkringen

Bostadsrättsmedlemmarna i en förening som tecknar gemensamt bostadsrättstillägg, kan kontakta sitt hemförsäkringsbolag och ta bort sitt bostadsrättstillägg och på så vis spara lite pengar. Ett bostadsrättstillägg är just ett tillägg, och går att ta bort när som helst under året.

För mer information eller frågor se www.allians.com/bostadsratterna eller kontakta:

Allians Försäkringsmäklare

Fredsgatan 12

113 52 Stockholm

Tel. 08 – 700 51 70 eller bostadsratterna@allians.com