

### **Till medlemmarna i Brf Ordonnansen 3**

Gott Nytt År till alla!

Visst har det väl varit härligt med jul- & nyårsledigt men det kunde väl fått varit snö vitt.

### **Aktuell info**

**Hissen ska bytas ut.** Vi har efter värdering av de anbud vi fått in valt ITK, alltså samma företag som vi idag har hisserviceavtalet med. Faktiskt lämnade ITK både den bästa offerten och det lägsta priset, ca en halv mille. Arbetet kommer igång under februari och då kommer hissen att vara avstängd under tre veckor. Exakt tidsplanering kommer. De flesta av oss klarar väl av att då ta trapporna men de som har problem får vi övriga försöka hjälpa så gott det går.

Här även ett stort tack till Anders, Joel, Hazze och Lars som hjälpt oss i styrelsen med utvärdering av hissanbudet.

**Radonmätning har Miljöförvaltningen** anmodat oss att göra. Den behöver dock inte göras i samtliga lägenheter utan mätningen utförs i sju utvalda lägenheter. Info om detta kommer till de utvalda.

**Komposteringen**, att stoppa matavfall i brun påse och sen lägga påsen i rätt lucka, fungerar nu hyfsat, ja nästan bra! Första veckorna var det ofta några av oss som tyvärr även slängde de vanliga soppkassarna i första luckan, den för bruna påsar. **Men snart fungerar det perfekt, eller hur?**

**Budgeten för 2018** har vi spikat tillsammans med Agenta. Inte alltför lätt att sätta ihop en budget då föreningen inte har en genomarbetad underhållsplan. I stället har vi dels tittat på tidigare budgetar och de reparationskostnader man då haft, vidare rådgjort med BK Kraft samt kryddat budgetarbetet med egen erfarenhet och en gnutta sunt förnuft. För att klara av hissinvesteringen tvingas vi dock ta ett nytt lån.

Agenta har rekommenderat oss att höja månadsavgifterna med 7% from 2018-01-01 för annars klarar vi inte av avsättning till reparationsfond enligt stadgarna.

**Avgiftshöjning, månadsavgifter.** Här har vi både gått på Agentas rekommendation och inte, för vi väntar med avgiftshöjningen till 2018-04-01 men höjer då med 9%.

Om det sen visar sig att höjningen är något för stor så ger det oss den stora möjligheten att amortera på våra banklån som i dagsläget uppgår till ca 11 mille.

**Underhållsplan, en genomarbetad** – vad gäller behov, tidsplanering samt kostnader – kommer att upprättas tillsammans med en auktoriserad firma, vilken har vi ännu inte bestämt. Men det är ett prioriterat ärende så att vi inte framöver hux flux drabbas av oförutsedda kostnader som den för hissen. Viss oro för kostsamma åtgärder finns för värmesystemet, framförallt ledningars och elementens livslängd.

**Lägenhetsinspektioner** kommer att genomföras i samband med att underhållsplanen upprättas.

**Ventilationsproblemen**, som vi nog alla upplever i större eller mindre skala, får vi stå ut med ett tag till. Vi hade planerat in att genomföra rensning av imkanalerna men skjuter på detta tills underhållsplanen är upprättad. Det kan finnas andra åtgärder och kostnader som måste prioriteras före ventilationen.

Måste dock påminna om att **det är förbjudet att koppla kolfilterfläktarna** till frånluftskanalerna! Är någon av er osäker på hur er fläkt är kopplad så ta kontakt med Roland, lgh 1304, eller Hazze, lgh 1402, så kollar vi upp fläktens anslutning.

**Soppskåpslåsen** fryser ibland (vem gör inte det?). Låsen fryser igen då det är underkyllt regn eller liknade väderlek. Enda sättet att då få upp låsen är att tina dem med låsspray. En låsspraysflaska finns i svarta lådan som är uppställd under postboxarna i entrén. Där i lådan finns också en trekantsnyckel till soppskåpsdörrarna. Kan vara bra att veta utifall ni någon gång råkar kasta era soppåsar i fel lucka. Då är det bara att göra om och göra rätt.

**Odören i övre cykelrummet** kommer då vattenlåset i golvbrunnen torkat ur. Märker ni att det luktar illa inne i cykelrummet eller ute i entrén så ta vattenkannen och häll i vatten i golvbrunnen

Ser ut som även 2018 kommer att vara fyllt av diverse ärenden.  
**God fortsättning!**

/ Roland  
för styrelsen Brf Ordonnansen 3

Ps

**Påminner om att fastigheten är från 1938** och därmed inte särskilt välisolerad för ljud- och oljudsstörningar

*En av våra grannar upplever då & då ett störande ljud om nätterna. Ett ljud som väcker och gör det omöjligt att somna om. Oljudet är i form av musik, brum och/eller vibrationer.*

*Har någon av er upplevt detta ljud så meddela styrelsen!*

*Likaså om någon av er har tips om vad som kan förorsaka det upplevda oljudet, meddela/tipsa styrelsen.*

*Eller är det så illa att någon av er förorsakar oljudet? I så fall stäng av oljudet!*