

BÅGEN-NYTT

Nyheter från styrelsen



Bästa medlemmar i Brf Bågen!

Kvällarna har blivit ljusa och de först små blomknopparna börjar spira på innergården, våren är äntligen här. Trots de positiva vårkänslorna får vi fortsätta vara försiktiga eftersom pandemin fortsätter hålla grepp om oss. Vi hoppas att vaccineringen kan gå fort och biverkansfritt så vi kan återgå till ett mer normalt levnadssätt i sommar.

Investeringsbehov / Entreprenader

- Soprummet

På grund av problematiken kring soprummet när det kommer till ordning och reda har Minnets samfällighet (mer om Minnets samfällighet här nedan) tagit ett beslut om att ändra utformningen av soprummet. Soprummet kommer att delas upp så boende och näringsidkare har separata soprum. Ett särskilt utskick gällande ombyggnaden och hur det kommer att påverka dig som boende under byggtiden kommer att skickas ut i samband med Bågen-Nytt. Vid denna ombyggnad kommer även två stycken containers ställas ut på innergården. Då kan ni passa på att göra en vårstädning och slänga sådant som inte ska slängas i soprummet.

- Trapphuset

Som det informerades om i förra numret av Bågen-Nytt kommer trapphusen inkl. källarutrymmen att renoveras under våren och sommaren. Information om tidpunkt kring renoveringarna kommer anslås i trapphusen och även skickas ut i god tid före renoveringen startar. Det är alltså en helrenovering av våra trapphus/källarplan som kommer att pågå under stora delar av 2021. Det kommer att målas om med slitstarka färger i ljusgråa toner och källar- och entréplansgolv kommer att slipas. Nya lägenhets- och källardörrar kommer att installeras. Det kommer bli postfack vid entréerna och tidningshållare utanför lägenhetsdörrarna. Nytt låssystem och nya digitala trapphustavlor kommer ersätta våra gamla. Till låssystemet kommer även nya möjligheter för bokning av tvättstugan ges. Även den gamla bokningstavlan för tvättider kommer bytas ut mot nyare system.

- **Hissar**

Som ni kanske noterat är det ett stort hål i väggen nere på källarplan i 18A. Detta är en del av den utredningen som föreningen nu gör gällande att bygga våra hissar ner till källarplan. Som det ser ut just nu finns det redan ett schakt i varje trapphus som funnits sedan husen byggdes. Detta gör nu att förutsättningarna för att bygga om våra hissar ser ut att vara möjliga. Varför gör styrelsen denna utredning? Då våra hissar under kommande år behöver stora renoveringsåtgärder så vill vi i samband med detta förbättra tillgängligheten och utreda om det är möjligt att bygga om hissarna till källarplan. Som utredningen hittills visat ligger en sådan ombyggnad på ca. 1Mkr/hiss, alltså runt 4Mkr. Då detta ingrepp är krävande både ekonomiskt och påverkar våra medlemmar i tillgänglighet under en ev. byggtid så vill styrelsen lyfta denna fråga vid en senare årsstämma när utredningen är klar, alltså inte på kommande ordinarie årsstämma 2021.

- **Affärslokalen**

Vår gemensamt ägda affärslokal har genomgått en lättare renovering under vintermånaderna för att bli mer attraktiv för presumtiva hyresgäster. Det har funnits intresse från lokala näringsidkare att hyra lokalen. Marknadsläget för uthyrningsklara lokaler i centrum är dock kärtv numera pga. näthandeln och pandemin. Som vissa av er säkert sett är tomma lokaler ingen ovanlig syn när man rör sig på stan. Styrelsen kan nu äntligen presentera en ny hyresgäst för vår affärslokal. Företaget som kommer att etablera sig hos oss är Vezzo och föreningen kommer att hyra ut lokalen till Vezzo i andrahand. Vezzo kommer att flytta från sin nuvarande plats på Vasaplan och de får tillträde till lokalen den 1/8. Verksamheten planeras att öppnas för allmänheten under närmaste månaderna efter tillträdet. Vezzo kommer att erbjuda en saluhall, möjlighet att köpa deras råvaror direkt i butiken och restaurang samt take-away.

- **Renovering av affärsdelen / Portiken**

Fasaden och andra delar av fastigheten som hör till affärslokalerna kommer att renoveras under året. Utformningen av den nya fasadrenoveringen följer kommunens krav utifrån att behålla fastighetens karaktär och utseende. Skyltfönster kommer att bytas ut mot energieffektiva fönster och ny belysning samt entrépartier kommer att monteras. En bygglovsansökan är inskickad till Umeå Kommun och styrelsen väntar på återkoppling gällande denna. Denna åtgärd kommer att få en stor positiv effekt på föreningens energiförbrukning och bidra till en besparing i nuvarande uppvärmningskostnad. Även portiken (passagen) genom vårt hus kommer att få en uppfräschning där målbilden är att göra den ljusare, säkrare och tillgänglighetsanpassad. Vårt nya låssystem som installeras i samband med trapphusentreprenaden kommer även att tillämpas på portikens grindar.

- Hörnbalkongerna

Bygglovets har beviljats av kommunen. Arbetet är nu i en planeringsfas där vår projektledare Johannes från MANA tillsammans med HSB tittar på hur entreprenaden ska utföras. Ett informationsmöte tillsammans med de fem berörda lägenhetsinnehavarna med hörnbalkong kommer att äga rum. Även information till övriga medlemmar kommer att ske. Mer information kommer!

Samfälligheten

F.d. Samfälligheten har nu upphört och ersatts av den nya föreningen Minnets samfällighet. Minnets samfällighet verkar över olika gemensamhetsanläggningar. Listade nedan:

GA:3 – Uppvärmning & Tappvarmvatten

GA:4 – Innergården

GA:5 – Transportvägar & Kommunikation

GA:6 – Bilparkering (pågående utredning av Lantmäteriet)

GA:7 – Soprummet

I Minnets samfällighet ingår två ledamöter från respektive bostadsrättsförening. Alltså två från brf. Minnet, brf Esplanaden och brf. Bågen. Följande personer sitter i Minnets samfällighets styrelse:

Jan-Olov Blom – Ordförande (brf. Esplanaden)

Håkan Ahlman – Ledamot (brf. Bågen)

Peter Ödberg – Ledamot (brf. Minnet)

Kennet Hedberg – Suppleant (brf. Esplanaden)

John Johansson – Suppleant, sekreterare (brf. Bågen)

Anna-Marja Hagner – Suppleant (brf. Minnet)

Årsmöte för Minnets samfällighet kommer att äga rum den 10 maj 2021 och brf. Bågens styrelse har nominerat Hans Björkman och John Johansson för Minnets samfällighets styrelse 2021/2022. Efter årsmötet kommer Minnets samfällighet att skicka ut information om dessa arbetsuppgifter och planering inför kommande år.

Ekonomi

Vår interna revisor Åke Lindgren går just nu igenom styrelsens arbete under 2020/2021. Vi väntar på att HSB ska färdigställa bokslutet för 2020. Årsredovisningen för 2020 kommer delas ut i samband med kallelse till årsmötet 2021 och kommer även att laddas upp på föreningens hemsida. Föreningen har även under 2021 sänkt amorteringstakten till 1,3 % (vilket är i linje med vad som rekommenderas utifrån belåningsgraden) för att frigöra utrymme till kommande investeringar i samband med de investeringsbehov/entreprenader som föreningen planerar att göra under 2021/2022.

Avgifter för de nya balkongerna

Debiteringen av våra balkongavgiften för de nya balkongerna har startat och tas nu ut från och med 2021 och denna avgift läggs på månadsavin från första april i år. Det gäller enbart de bostadsrätter som har fått ny balkong. Avgifternas storlek varierar och beror på storleken på balkong och vilken balkongstorlek som ursprungligen hörde till lägenheten.

Parkerings- och garageplatser

HSB Kundservice kommer under maj månad att ta över hanteringen av kösystemet för föreningens parkerings- och garageplatser från nuvarande vicevärd. Detta kommer även innebära möjligheter att kunna se sin kötid och köplats med hjälp av tjänsten mittHSB.

Det blir vanligare med laddbara el- eller hybridbilar. Något som är positivt för miljön. Styrelsen har tagit initiativ till att se över möjligheterna att installera laddboxar vid parkerings- och garageplatserna. Styrelsen vill dock uppmärksamma att det är förbjudet att ladda sin el- eller hybridbil i befintliga eluttag i garaget. Dels för att elförbrukningen ökar och belastar föreningens gemensamma ekonomi men framförallt av säkerhetsskäl. Befintliga eluttag är inte dimensionerade för laddning av el- eller hybridbils batterier utan. De utgör en brandrisk vid laddning eftersom de kan överhettas.

Att ladda elbilen i eluttaget i hemmet medför flera risker och nackdelar. Ett vanligt eluttag kan värmas upp och kan nå upp mot 100 grader på mindre än en halvtimme. Detta kan innebära brandfara. Att ladda i ett vanligt eluttag tar också längre tid och är inte ekonomiskt då det blir ett stort strömsvinn (Vattenfall).

Gästparkering / Servicefordon

Styrelsen har fått information av Minnets samfällighet att under våren kommer fyra stycken nya parkeringsplatser att göras. Två av dessa kan nyttjas till service- / hantverksbilar under vardagar mellan kl. 07:00-17:00 och övrig tid går dessa, utöver de andra två platserna, att nyttja som besöksparkeringar. Debitering för dessa platser sker med hjälp av Parkster. Securitas kommer även att öka tillsynen på vår innergård vilket kommer att leda till parkeringsbot om bilar ej parkeras på rätt ställe. De nya P-platserna är belägna mellan brf. Esplanaden och Hotell Avenys parkeringsgarage, se skyltning för mer information.

Nycklar / Taggar / Porttelefoni

Som vi tidigare nämnt kommer föreningen inom kort att byta låssystem. I och med detta kommer hanteringen av vårt nya låssystem skötas av HSB Kundservice istället för vicevärden. Även vårt nuvarande låssystem kommer hanteras av HSB Kundservice från och med maj månad. Detta gäller även porttelefonin. Denna förändring görs för att förenkla beställningen av nya

nycklar/taggar/namnändring av porttelefoni genom att göra en felanmälan. Vid en övergångsperiod kan kontakt tas med vicevärd för vägledning i dessa typer av ärenden.

Ventilation / Köksfläktar

Det har inkommit synpunkter till vicevärd och gjorts felanmälningar gällande matos i vissa lägenheter och trapphus. Detta beror troligtvis på att det finns felaktigt installerade köksfläktar i vissa lägenheter och konsekvenserna av detta förutom matos är att våra ventilationsflöden och brandsäkerheten påverkas kraftigt negativt. För att komma till rätta med detta kommer vår fastighetsskötare tillsammans med ventilationstekniker göra en inventering av alla befintliga köksfläktar i huset. Detta för att säkerställa att varje lägenhet har rätt köksfläkt installerad och fungerar på rätt sätt. Planering kring denna inspektion görs just nu och information när inventeringen ska göras samt hur den kommer att gå till anslås senare i trapphusen, på vår hemsida och som ett utskick till alla bostadsrättshavare.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har under våren gjort en kontroll där fem stycken misstänkta otillåtna andrahandsuthyrningar har upptäckts. Dessa har eller kommer att få en anmodan om rättelse. Styrelsen vill poängtera vikten av att ansöka om tillåtelse för andrahandsuthyrning. Se föreningens hemsida på hur du gör en korrekt ansökan.

Problem med TV / Telenor

För boende som har problem med sin TV-uppkoppling med Telenor erbjuder föreningen tillsammans med HSB en möjlighet till översyn/ominstallation av TV-utrustningen i hemmet. Totalt har 15 st medlemmar har visat sitt intresse för denna hjälp. Vår förvaltare Stefan Nilsson håller i skrivande stund på att ta kontakt med de medlemmar som anmält sig till denna hjälp.

Hotell Aveny / Övernattningslägenhet

Styrelsen vill påminna om möjligheterna till övernattning på Hotell Aveny till reducerat pris. Uppge brf. Bågen vid bokning så erhåller ni rabatten. Bra att nyttja om man vill träffa långväga släkt och vänner på ett coronasäkert sätt.

Bågens medlemmar kommer också att kunna nyttja/hyra brf. Esplanadens övernattningslägenhet. Tyvärr pågår det en renovering kring ett ytskikt utanför övernattningslägenheten och gör därför övernattningslägenhet otillgänglig. Vi väntar på besked från brf. Esplanaden när övernattningslägenheten är tillgänglig igen för övernattningar och hur bokning av denna ska göras för Bågens medlemmar.

Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas senast den **30 juni 2021**. Pga. pandemin kommer vi inte alla att kunna mötas i samma lokal. Styrelsen planerar för närvarande hur årsstämman ska hållas på ett coronasäkert sätt. Det kan bli frågan om en digital stämma och/eller stämma med poströstning. Det har inkommit några motioner som kommer avhandlas på årsstämman. Se också kommande anslag i trapphusen och håll koll på din brevlåda där information om stämman kommer att dyka upp.

Användbara länkar

<https://hsb.se/norr/bagen>

<https://mitthsb.hsb.se>

Älskade vårsol

Skynda dig att dagsmeja

Bort snövall och is.

(vårhaiku)

/Styrelsen