

Brf 2-rumsstandard

Medlemsutskick december 2024

INNEHÅLL:

- Föreningens ekonomi och budet 2025
- Söphantering
- Föreningens p-platser
- Cykelbanan utmed Fjällgatan
- Linholmsförbindelsen
- Stamreoveringen
- Portkodsbyte
- Trivselregler

Föreningens ekonomi och budget 2025

Årets decembermöte kombinerades med luciafirande i föreningslokalen 9/12. Tolv engagerade medlemmar tog tillfället i akt att fördjupa sig i det budgetförslag som framtagits för 2025.



Summa summarum kan det konstateras att föreningen fortsatt saknar lån och har en god likviditet, vilket gör oss motståndskraftig och rustad för framtiden. Budgetens viktigaste punkter kan sammanfattas enligt följande:

- **Avgiftshöjningen för 2025 hamnar på 6 %.**

Höjningen motiveras av ökade kostnader för bland annat avfallshantering, värme och vatten och fastighetsförvaltning (föreningen har tecknat ett nytt avtal om teknisk förvaltning med Riksbyggen). Vidare innehåller budgeten en kostnad på 15 miljoner för planerat underhåll. Posten avser eventuella lån för den stamrening som föreningen förhoppningsvis kan påbörja i slutet på året. Beloppet är en uppskattning då exakta detaljer och lånebehov ännu är oklara då planen inte är färdig eller godkänd. Samtliga lån som föreningen behöver ta för stamreningen bokförs som investering och kommer att avskrivas först efter projektets slutförande. Avgiftshöjningen täcker således förutom höjda kostnader också räntekostnaderna för det planerade lånet under 2025.

Vi räknar fortsatt med successiva avgiftshöjningar på 5–10% per år under de kommande åren. Stamreningen är nödvändigt underhåll men även en investering/standardhöjning som innebär att fastighetens och lägenheternas värde ökar.

- **Föreningen behöver under 2025 ta fram en ny underhållsplan.**

Nuvarande underhållsplan är från 2020 och har inte uppdaterats med tanke på kostnadsökningar sedan dess. Budgeten baseras på denna plan, och innehåller en årlig avsättning för underhåll på 50 års sikt med 2 259 000 per år.

Sophantering

Föreningen har relativt höga kostnader för sophantering. Under 2024 har vi vid ett flertal gånger behövt kalla in fastighetsskötaren för att ta hand om överfyllda kärl samt beställa extra tömningar. Ökade kostnader för sophantering drabbar alla oss som bor i föreningen. Därför uppmanar vi att:



- **Sortera dina sopor.**

I soprummet på Hjorthagsgatan 10-8 har vi bytt ut de stora kärnen för osorterat avfall mot mindre, eftersom de tidigare var svåra att hantera på grund av sin tyngd. Eftersom osorterat avfall debiteras per kilo, ber vi er att deponera matavfall i kärnen för organiskt avfall, glas i glasbackarna och metall i metallsorteringen, och så vidare.

- **Grovsopor.**

Andra ska inte behöva stå för kostnaderna för att ta hand om dina grovsopor, som möbler, leveranspallar eller andra stora och tunga föremål. Ställ undan dina grovsopor i ditt förråd tills föreningens städdagar, då du får möjlighet att slänga dem i containern, *eller* kör dem till tippen själv.

- **Skänka bort saker?**

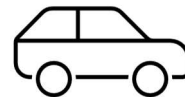
Det är bra med cirkulär ekonomi! Antingen lägger du ut en blänkare i föreningens [Facebookgrupp Brf2-rumsstandard](#), eller så ställer du din gåva i [det röda skjulet på gaveln på Älghagsgatan 1a](#) (dörren till vänster). Ställ inte något i soprummet!

Föreningen har beställt insatser för din soptunna för organiska sopor. Dessa finns nu i båda soprummen för gratis avhämtning (först till kvarn).

Tack för att ni hjälper till att göra sophanteringens smidigare!

Föreningens P-platser

Enligt ett stämmobeslut från 2014 har styrelsen aktivt arbetat för att avveckla de två parkeringsplatserna närmast gatan på Älghagsgatan 3A. Beslutet grundades på klagomål från kringboende som önskade få tillbaka tidigare cykelparkering på platsen, och det fanns synpunkter på att det ökade antalet bilplatser stör och ger ett trist intryck med tanke på utemiljön. Även risken för avgaser som tränger in i lägenheter påtalades.



En medlem i föreningen har föreslagit att dessa parkeringsplatser istället omvandlas till elladdningsplatser. Kapaciteten i elsystemet för att möjliggöra elladdning på dessa platser har redan utretts. Eftersom en sådan omvandling kräver ett nytt stämmobeslut planerar medlemmen att lämna in en motion om detta till den kommande stämman.

Cykelbanan utmed Fjällgatan

Föreningen har i enlighet med ett tidigare stämmobeslut bifallit stadens önskan om att få anlägga en cykelbana som delvis tar föreningens mark i anspråk. Till ändamålet har föreningen skrivit ett avtalsservitut med staden, vilket innebär att staden tar ansvar för underhåll av cykelbanan mot nyttjanderätten av marken. Staden kommer att placera ett nytt staket utmed det ”stupet” som skapas i och med markarbetena.



Lindholmsförbindelsen

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad, planerar för en ny spårvägsförbindelse mellan Lindholmen och Linnéplatsen, Lindholmsförbindelsen. Föreningen påverkas av spårvagnsförbindelsen då den är tänkt att gå genom berget under föreningens fastigheter. Styrelsen har skickat ett yttrande till samrådet enligt nedan:



Sammantaget ser Styrelsen för Brf 2-rumsstandard att byggherren bör lämna en garanti som säkerställer att Brf 2-rumsstandards fastigheter och medlemmar inte kommer att påverkas negativt av Lindholmstunnelns konstruktion eller drift. Garantin bör omfatta:

- *Försäkran om ett förebyggande arbete för att undvika stomljud, vibrationer och buller som kan försämra boendemiljön.*
- *Åtagande att bekosta eventuella skador på fastigheter och växtlighet som uppstår under byggnation och drift av tunneln.*
- *Kompensation för eventuell värdeminskning av fastigheterna som kan härledas till tunnelprojektet; i synnerhet när det gäller ökade ljud och bullernivåer samt stomljud och vibrationer.*

Ökade ljud och bullernivåer

Styrelsen för Brf 2-rumsstandard konstaterar att pålnings-, sprängnings- och schaktnings-arbeten under byggskedet påverkar boendemiljön negativt på grund av buller, stomljud och vibrationer. Idag är bullernivån från trafikrondellen vid djurgårdskyrkogården och bilvägen på Fjällgatan hög. Vi ser att eventuell byggtrafik dygnet runt under byggskedet kommer att öka bullernivån avsevärd.

Också eventuella schakt för ventilationstorn i berget intill fastigheterna kan ge hörbara ljudnivåer från anläggningen både under byggskedet och bli bestående under driftskedet. Det är viktigt att föreningens boendemiljö inte påverkas negativt på grund av bestående ökade ljud och bullernivåer.

Stomljud och vibrationer

Risken för stomljud under bygg och driftskedet av Lindholmstunneln är påtaglig. Styrelsen ser att en förändrad markanvändning med anläggning av järnväg under fastigheterna med 36 avgångar per timme och riktning och sammanlagt upp till 72 fordonsrörelser i timmen kan påverka boendemiljön påtagligt genom stomljud och vibrationer.

Risk för sättningar

Styrelsen för Brf 2-rumsstandard ser en risk att sättningar kan uppstå i fastigheterna på grund av ökad belastning, vibrationer eller sänkta grundvattennivåer. Förändringar i grundvattennivåer under bygg- och driftskedet kan påverka bärigheten/hållfastheten av den bebyggda marken.

Bebyggelsen för Brf 2-rumsstandard är från 1935 vilket medför en känslighet för denna typ av påverkan då det kan leda till skador i form av sprickning och försvagning av byggnaders fundament.

Påverkan växtlighet

Styrelsen för Brf 2-rumsstandard har fått till sig av arborist att förändringar i grundvattennivåer under bygg- och driftskedet kan påverka växtlighet på tomten. Konsekvenserna av förändringar i grundvattennivåer på växtlighet blir enligt arboristen ofta kännbara först på längre sikt.

Stamreoveringen

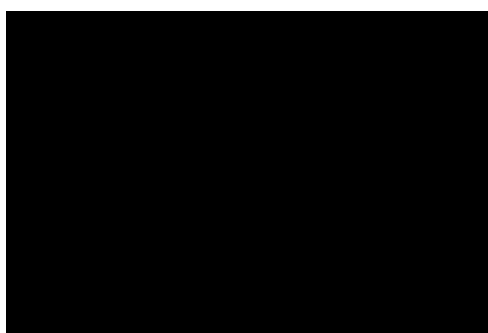
Föreningen har kontrakterat en aktör som i skrivande stund undersöker alternativ till den tekniska lösningen som fordrar sänkta tak i kök och nya schakt i badrummen. Konsulten beräknar vara klar med sin undersökning i början på januari. Samtliga medlemmar kommer att kallas till ett informationsmöte där vi går igenom konsultens bedömning och eventuella alternativ. Avsikten är att hålla mötet i god tid före årsstämman, så att medlemmarna har möjlighet att sätta sig in i frågan.



Portkodsbyte

Nytt år innebär en ny portkod. Från den 10 januari är koden ■■■■

Portkodsbyte till



från 10 januari 2025

Trivselregler

Allmän aktsamhet

En förening med trivsel och omtanke skapar vi tillsammans. Fastigheterna tillhör oss alla.

Som medlemmar i föreningen och boende i föreningens fastighet är det viktigt att vi är aktsamma om och vårdar våra lägenheter och gemensamma utrymmen. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla medlemmar gemensamt.

Skador på huset eller i gemensamma utrymmen anmäls till föreningens tekniska förvaltare. Telefonnummer finns på hemsidan, www.brf2rumsstandard, och anslagna i varje trapphus. Trivselregler för tvättstuga och föreningslokal finns också på hemsidan.

Grannsämja

Som medlemmar och boende i föreningens lägenheter är du skyldig att visa respekt och ta hänsyn till dina grannar. Detta gäller såväl i lägenheten som på balkonger, uteplatser och på andra gemensamma ytor i föreningens fastigheter.



Våra hus är lyhörda. Ljud färdas genom väggar och golv, speciellt genom trägolv, och förstärks kraftigt under senare kväll, nattetid och tidig morgon.

- Visa hänsyn och avstå från högljudda aktiviteter mellan klockan 22–07.
- Tänk på samtalstonen, ljudvolymen och gå gärna med lättare steg, samt undvik att dammsuga, laga mat och duscha på obekväma tider.
- Ska du anordna fest eller ha större socialt umgänge senare på kvällen, eller ska du genomföra arbete i din lägenhet som kan orsaka störande ljud även under dagtid, tala gärna med dina grannar på förhand.
- Brädgolven i våra hus är primärt grundgolv och inte avsedda att vara slutgiltiga golvytor. Utan ytterligare golvbeläggning tenderar ljud att spridas mer effektivt genom dessa golv. Genom att använda mattor på ditt golv kan du avsevärt reducera ljudöverföring till dina grannar och bidra till en bättre boendemiljö.
- Föreningens Facebook-sida finns till för kommunikation medlemmarna emellan, exempelvis om man vill låna eller låna ut saker till varandra.

Balkonger, uteplatser & fasad

Föreningen äger och har ansvaret för underhåll och skötsel av byggnadernas fasader, inklusive balkonger och uteplatser.

- Du behöver styrelsens godkännande för montering av utrustning (ex. belysning och markis) på fasaden, balkongen eller balkongräcket.
- Det är inte tillåtet att borra eller göra ingrepp på balkongens metallkonstruktion – detta påverkar stabiliteten.
- Blomsterlådor ska hängas på balkongens insida.
- Fyrverkerier och brinnande marschaller får inte användas på balkongen.
- Gasol- och kolgrillning på balkonger är förbjudet på grund av brandrisk.
- Montering av kattnät kräver styrelsens tillstånd.
- Det är förbjudet att mata vilda djur på balkongen eller altanen, då detta drar till sig råttor och andra skadedjur.
- För allas trevnad, skaka inte mattor från balkongen.

Förråd och vindsutrymmen

- Brandfarligt och explosivt material får aldrig förvaras i lägenhetsförråd.

- Gångar i förråd och vindsutrymmen ska hållas fria.
- Kyl eller frys får inte installeras på vindar eller i källare.
- Det är mycket begränsat med utrymme i cykelförråden – om du inte använder din cykel så ofta, förvara den i ditt eget förråd.

Miljörum och sophantering

- Soporna sorteras och slängs i rätt sopkärl i miljörummen.
- Kartonger ska vikas ihop och plattas till.
- Sopor som inte kan slängas i miljörummet lämnas på kommunens återvinningscentraler.
- Saker du tror kommer någon annan till användning ska placeras på bytshyllan i den röda tillbyggnaden på gaveln vid Älghagsgatan 1. De ska inte ställas i miljörummen.
- Vid föreningens städdagar finns en container tillgänglig för grovsopor samt elektronik.

Husdjur

- Husdjur är välkomna, men det ligger på ägarens ansvar att se till att de inte stör grannarna, samt rengöra efter de i trapphus.
- Hundar ska hållas kopplade inom föreningens område.
- Husdjur får inte rastas på föreningens område.
- Det ligger också på ägarens ansvar att hantera in- och utsläpp av sitt husdjur. Tänk på att aldrig släppa in husdjur i trapphusen.



Städning allmänna utrymmen

- En inhyrd städfirma genomför städning av trapphus regelbundet.
- Husdjur medför ibland mer nedsmutsning och det är ägares ansvar att städa upp vid behov. Detsamma gäller om du har barn eller många gäster.
- Du som har använt föreningslokalen ska lämna den välstädat efter dig.

Rökning

- Tänk på var du röker och visa hänsyn till dina grannar.
- Rökning i trapphuset, i allmänna utrymmen inomhus, vid entréer eller direkt under lägenhetsfönster är inte tillåtet.
- Det är förbjudet att kasta fimpar/prillor på våra uteplatser eller från balkongen.

Renovering av lägenhet

För renoveringar och ombyggnationer krävs styrelsens tillstånd, särskilt för sådana som kan påverka bärigheten av väggar. Information om regler vid renoveringar finns på hemsidan under “Info A-Ö, Renoveringar”.



Säkerhet är ett gemensamt ansvar

Gemensamt skapar vi en trygg boendemiljö. Tänk på att inte släppa in obehöriga i husen, kontrollera att dörren stängs ordentligt och att ingen obehörig följer med in.

- Entrédörrar, dörrar till förråd, cykelrum osv ska alltid vara låsta/stängda.
- Säkerställ att du har en fungerande brandvarnare.
- Ur brandsäkerhets- och utrymningssynpunkt är det viktigt att hålla trapphusen fria. Inga barnvagnar eller cyklar får förvaras i trapphusen. Detta underlättar också för fastighetsskötaren och städpersonalen att utföra sina arbetsuppgifter.
- Cyklar och sparkcyklar ska parkeras på angivna platser.
- Uttag med jordfelsbrytare finns i cykelrummen på Hjorthagsgatan 8 och Älghagsgatan 1 och 3, där finns också elektriska tändare. Betänk alltid brandrisken och var beredd att

använda vattenslang. Bakom alla hus finns vattenutkastare, där slang kan kopplas på för att släcka mindre bränder (slang finns i källargångarna och på 1:an i cykelrummet).

Tvättstugan

För allas trivsel och för att maskinerna ska hålla så länge som möjligt var noga med att följa de regler som finns uppsatta i tvättstugan och på hemsidan under A till Ö.

- Kod till bokningssystemet BokaTvättid tillhandahålls av styrelsen när du flyttar in i din lägenhet. Mer info om systemet, exempelvis rutiner vid bortglömd kod, går att hitta på hemsidan i A-Ö.

Föreningslokalen

Föreningslokalen är i första hand avsedd för bostadsrättsföreningens medlemmar, att användas vid kalas eller tillställningar du inte har utrymme för i din lägenhet samt för föreningsaktiviteter. I andra hand är den avsedd som övernattningslokal om du har tillfälliga gäster.

- Regler för uthyrning finns uppsatta i tvättstugan och i föreningslokalen samt går att hitta på hemsidan i A-Ö.
- Kod till bokningssystemet BokaTvättid tillhandahålls av styrelsen när du flyttar in i din lägenhet. Mer info om systemet, exempelvis rutiner vid bortglömd kod, går att hitta på hemsidan i A-Ö.