

BYBLADET



Juli 2011

Bybladet innehåller denna gång:

- Ordförande har ordet
- Att bo i bostadsrätt: Vad gäller för våra tomter?
- Vem gör vad i styrelsen?
- Vicevärdstjänsten är obemannad
- Gott att grilla!
- Föreningens ekonomi
- Rapport från några av våra arbetsgrupper
- Omläggning av våra yttertak
- Renovering av fönstren i Gröna området
- Ommålning av fasader i Gröna området
- Viktigt om våra häckar och buskar
- Problem med getingar, svartmyror eller silverfiskar?
- Sophantering – så löser vi problemet!
- Vi bakom detta nummer av Bybladet

Vi hälsar alla nya medlemmar hjärtligt

VÄLKOMNA

till vår förening!

Aktuell information hittar ni löpande på Lokalkanalen, hemsidan, www.brfsh2.se och genom att besöka expeditionen på tisdagar kl 19.00- 20.00. Föreningens stadgar och årsredovisningar hittar ni på hemsidan. Där finns också tidigare nummer av Bybladet med olika teman under rubriken Att bo i bostadsrätt.

Ordförande har ordet



Högsommar! Värme, doft av jasmin och grillsamvaro på våra uteplatser. Det har hänt och händer mycket i föreningen sedan årsstämman den 10 april. Rensade rabatter, snyggt i stora lekparken och klippta och trimmade gräsmattor är ett uppskattat av Trädgårdsgruppens arbete. Många av föreningens övriga arbetsgrupper är också i full gång.



resultat

Sol och värme lockar till att bygga nytt på våra tomter. Vanliga frågor är: Vad får vi göra utan tillstånd från styrelsen? Det är väl kommunens bygglovsregler som gäller? Eller?? Svaret är att vad man får göra med och på tomten beror på om marken är upplåten med bostadsrätt eller inte. Vi reder ut begreppen och förklarar vad som gäller i vår förening nedan under rubriken "Att bo i bostadsrätt".

Arbetet i våra prioriterade underhållsprojekt pågår för fullt. Renoveringen av fönstren i Gröna området är snart avslutad. Omläggningen av våra yttertak är mitt i den andra av tre budgeterade och upphandlade etapper. Sex medlemmar har renoverat sina duschrum. Vi håller på att ta fram underlag för upphandling av fasadmålningen i Gröna området. Trädgårdsgruppen har börjat planera och arbeta med renoveringen av två av våra förfallande innergårdar. Med andra och mycket glädjande ord: Vi har redan tagit ett

stort steg från risken för ökande brandkårsutryckningar mot den väg för planerat underhåll, som vi informerade om på årsstämman!

Styrelsen har fortsatt stenkoll på föreningens ekonomi, som trots underhållsprojekt och räntehöjningar är mycket god både när det gäller det bokförda resultatet och vår likviditet, dvs tillgängliga medel för att betala våra räkningar.

Akuta hälsoproblem gör att jag tyvärr måste lämna styrelsearbetet. Mina ca 1,5 år i styrelsen har varit givande, innehållsrika och tuffa. Det har också varit en rolig tid eftersom jag lärt känna så många av er. **Ett Varmt Tack** till er alla!

Jag är kvar som ordförande till den 1 augusti 2011 för att göra det så enkelt som möjligt för styrelsen. Efter detta kommer jag fortsätta stötta styrelsen i olika frågor.

En fortsatt trevlig sommar önskar Maud Borg





Att bo i bostadsrätt : Vad gäller för våra tomter

I § 5 i föreningens stadgar finns bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter detaljerat beskrivna när det gäller lägenheten. När det gäller tomtmarken sägs bara att den boende på egen bekostnad skall hålla den i gott skick. Det här är en aktuell fråga i många bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen SBC har svarat på ett flertal insändare och också skrivit en artikel, "Så regleras nyttjandet av marken" i senaste numret av "SBCdirekt". Så här sägs i artikeln om det som är intressant för vår förening:

" Spontant tycker många att marken direkt utanför bostadsrätten i markplan per automatik tillhör just den lägenheten eller radhuset. Och nog är det så att det är just den medlemmen som utnyttjar marken utanför den egna bostaden. Vad bostadsrättshavaren får göra med marken är styrt av om marken är upplåten med bostadsrätt eller inte.

Om marken är upplåten med bostadsrätt ska det framgå av det ursprungliga upplåtelseavtalet mellan förening och förste innehavare av bostadsrätten. Ett upplåtelseavtal tecknas bara en gång. I det avtalet står vad som hör till bostadsrätten, till exempel mark, förråd, garage, p-plats. Är marken inte upplåten med bostadsrätt har en medlem ingen rätt alls att anlägga något – det kräver föreningens tillstånd. Även om tillstånd ges får det anses att medlem får finna sig i att på egen bekostnad ta bort det som anlagts om det krävs för husets underhåll.

En medlem som vill anlägga en altan eller uterum bör ansöka om tillstånd hos styrelsen och då visa, med ritningar, vad det är man önskar göra och på vilket sätt. Sedan är det styrelsen som beslutar och lämnar eventuella riktlinjer."

Vad gäller då för vår förening? I de ursprungliga upplåtelseavtalen från 1983 står: "I enlighet med bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar upplåter undertecknad bostadsrättsförening bostadsrätten avseende ovanstående lägenhet och samtidigt tecknar sig undertecknade personer för nämnda bostadsrätt och ansöker om medlemskap i föreningen."

Av upplåtelseavtalet framgår tydligt att bostadsrätten bara omfattar lägenheten. Det innebär att marken, dvs våra tomter, inte är upplåten med bostadsrätt. Vill du bygga t ex ett trädäck, en altan, ett plank eller ett uterum söker du tillstånd av styrelsen. I vissa fall, t ex för uterum och tak över uteplatsen, krävs därefter även bygglov från kommunen. Med kommunens ögon består vårt område av tre tomter dvs fastigheter, den Gröna, den Röda och den Gula. Det kan innebära att kommunen kan komma att bevilja bygglov inom ett område men inte i ett annat.

Även om all tomtmark inom resp område är gemensam så har föreningen beslutat att marken utanför radhusen ska betraktas som "enskilda" tomter. Det innebär att tomterna enligt föreningens ordningsregler betraktas som "privata". Man får således t ex varken sola på eller gena över någon annans tomt. Styrelsen har löpande tillträde till alla tomter för besiktning och underhåll mm.

Vi i styrelsen håller på att ta fram och dokumentera generella riktlinjer och rutiner för ansökan mm om byggtillstånd. Projektet har tillsammans med våra underhållsprojekt högsta prioritet. Arbetet är komplext och omfattande och kommer tyvärr att ta tid.

Styrelsen har också beställt och fått kartor över vårt område från kommunen. Av kartorna framgår bl a beviljade bygglov och inlämnade ansökningar för varje radhus. Enligt uppgifter från kommunen är kartorna inte helt uppdaterade.

Vem gör vad i styrelsen?

Styrelsen ser kontinuerligt över arbetsfördelningen. Information om eventuella ändringar och telefonnummer läggs löpande ut på Lokalkanalen och hemsidan. Ny information kommer per den 1 augusti 2011.

Maud Borg, ordförande, tel 073 673 20 62:

Ekonomi, underhållsplan, renovering av bad/duschrum, Yttertaksprojektet, Fönsterprojektet, Fasadprojektet, Bygglovsprojektet, Lokalkanalen, Bybladet och Trädgårdsgruppen;

Göran Gyllstedt, vice ordförande, tel 073 673 20 65:

Försäkringsfrågor, vattenskador och Väg- och asfaltgruppen;

Siw Alderstad, sekreterare, tel 073 673 20 61:

Överlåtelse, pantförskrivningar, uthyrning och Fixar- och Administrationsgrupperna;

Mats Gerth, ledamot, tel 073 673 20 63 :

Utemiljö, bygglov, värmepannor, element och ventilation;

Micael Callerö, ledamot, tel 073 673 20 66:

Tvättstugor, bastur, IT, bygglov, garage, p-platser, nycklar, hemsidan och Hemsidgruppen;

Michéle Carlström, suppleant, tel 073 673 20 64:

Föreningsaktiviteter och Fixardags-, Lekplats- och snöröjningsgrupperna;

Jan Wulff, suppleant, tel 073 673 20 60:

Sophanteringsgruppen.

Vicevärdstjänsten är obemannad

Vicevärdstjänsten är obemannad under sommarperioden 2011. Styrelsen testar f.n. med mycket gott resultat att använda den kompetens som finns inom Fixargruppen. En utvärdering av testen kommer att göras i september. Utvärderingen är underlag för ev. beslut om att tillsätta en ny vicevärd.

Gott att grilla!



Visst är det trevligt att grilla men tänk då på att visa hänsyn mot grannarna så att de inte blir "inrökta" eller störda på annat sätt.



Föreningens ekonomi

Vår ekonomi är fortsatt mycket god, detta trots generella räntehöjningar och att vi nu startat ett flertal underhållsprojekt. Det starka ekonomiska resultatet för första halvåret 2011 ligger mycket över budget och gäller både likviditeten, dvs "pengar på bankkontona" och det bokförda resultatet. De tre främsta skälen till det glädjande resultatet är att våra räntekostnader relativt sett varit låga p g a att vi under perioden lyckats välja "rätt" bindningstider för våra bostadslån. Tack vare våra arbetsgrupper har många problem och uppdrag lösts både med hög kvalitet och till låg kostnad. Styrelsen har lagt ner mycket tid och möda på förändrings- och underhålls-arbetet och den löpande driften i föreningen.

Av föreningens bostadslån på totalt drygt 90 milj. kr löper bindningstiden ut för drygt 62 milj. kr under perioden september t.o.m. december 2011. Styrelsen kommer att ta förnyad kontakt med tre banker för att säkerställa att vi också fortsättningsvis har bästa möjliga räntevillkor för våra lån.

Rapport från några av våra arbetsgrupper

Den svenska bostadsrätten, som nästan är unik i Europa, bygger på grannsämja, ansvarstagande och gemenskap. Alla boende är delägare i en förening och har ett gemensamt ansvar för områdets trivsel, skötsel och underhåll. Arbetsgrupperna är kärnan i vår förenings gemensamma ansvar.

Trädgårdsgruppen är vår största arbetsgrupp med 23 medlemmar nu i juli 2011. Gruppen tog vid årsskiftet helt över ansvaret för föreningens trädgårdsskötsel i och med att föreningen då sa upp avtalet med entreprenören. Resultatet av gruppens arbete är sedan startmötet i våras imponerande. Rensat, klippt och trimmat. Som många medlemmar konstaterat är det länge sedan vår förening varit så välskött. Den löpande trädgårdsskötseln sköts av tre arbetsgrupper, den Gröna, den Röda och den Gula med Albin Pettersson som motor. Torbjörn Brunzell ansvarar för gruppens trädgårdsförråd.

Gruppen har också börjat renovera föreningens förfallande innergårdar, ett arbete som ingår i föreningens underhållsplan för 2011. Flertalet av gårdarna har, som framgår av bilaga 1 till Bybladet, fått individuella namn: Trekanten, Äppelgården, Gläntan, Plommonplanen, Bakfickan och Sivornas hörna. Har du förslag till namn på någon av de övriga innergårdarna? Lägg gärna en lapp i brevlådan vid expeditionen.

Rolf Öster, som svarar för Gläntan i Trädgårdsgruppen, stämmer just nu av en plan för den nya, gröna Gläntan med dem som bor runt gården. Arbetet med renoweringen av

Trekanten startar i slutet av augusti. Ansvariga är Helena Adolfsson och Mats Gerth. Torbjörn Brunzell snyggar till Bakfickan på och med egen hand.

Fixargruppen har vuxit kraftigt och är nu vår näst största arbetsgrupp med 12 medlemmar. Gruppen sköter en del av vicevärdens arbetsuppgifter och jobbar just nu bl. a. med att hitta en bra lösning för att leda bort kondensvattnet från våra huvudvattenledningar. I höst kommer gruppen att svara för information till bl. a. styrelsen om våra värmepannor och element.

Administrationsgruppen är liten men effektiv med sina 3 medlemmar. Styrelsen började för ett år sedan att samla information om varje radhus i särskilda huspärmar. Gruppen arbetar just nu med att komplettera dessa huspärmar med information om bl. a. tidigare beviljade bygglov.

Vill du vara med i någon av våra arbetsgrupper? Lägg gärna en lapp i brevlådan vid expeditionen.

Omläggning av våra yttertak

Som vi informerade om i decembernumret av Bybladet ökade vattenskadorna på grund av läckande yttertak kraftigt under 2010. Styrelsen har därför beslutat påbörja omläggningen av våra yttertak redan under 2011 i stället för som tidigare planerats under 2019. Totalt omfattar omläggningen 205 tak. Den första fasen av omläggningen startade i början av 2011 och omfattar 18 – 20 hus.

Arbetet under 2011 har delats upp i tre etapper. De första två etapperna omfattar hus, som redan drabbats av vattenskador. I slutet av juni, dvs mitt i etapp 2, genomförde en oberoende besiktningsman, Per Hark, som förordnats av Stockholms Handelskammare en förbesiktning av den pågående omläggningen av taken. Per konstaterade med tillfredsställelse att arbetet utförts enligt styrelsens specifikationer. Projektet fortsätter därmed enligt den fastställda planen. Det innebär att omläggningen av de sista fyra husen i etapp 2, J 805 – J 811, startar under vecka 28 och avslutas i början av augusti.

Som underlag för planeringen av den fortsatta omläggningen av taken genomförde DM-Tak i början av maj 2011 en stickprovsbesiktning av ett 30-tal av föreningens hus. I sin besiktnings-rapport konstaterar DM-tak bl a att: "Med mängden generella fel som de besiktigade taken hade löper var och en av husägarna i området risk för läckage."

Rapporten kommer bl a att ligga till grund för beslut om vilka hus som ska ingå i den tredje och sista etappen av takprojektet under 2011. Denna etapp beräknas starta under september – oktober. När omläggningen av denna tredje etapp avslutats kommer Per Hark att göra en slutbesiktning av alla tak, som lagts om under 2011. Styrelsen kommer under budgetprocessen för 2012 besluta om hur många tak som ska läggas om under 2012 och därefter begära in anbud för detta arbete.

Renoveringen av fönstren i Gröna området

Renoveringen av samtliga fönster och altandörrar i Gröna området är nästan färdig. Arbetet har bl a omfattat avisering, kapning av fönsterbrädor mot fönsterblecket, fogning av sprickor, skrapning, kittkomplettering, oljning, grundning och färdigstrykning. I vissa fall har även fönsterbleck och annan plåt målats. Arbetet har utförts av Målerifirma Per

Englund. Styrelsen kommer att slutbesiktiga alla målade fönster och dörrar under augusti 2011.

Ommålning av fasader i Gröna området

Målning av vissa fasader mm i Gröna området är ett viktigt projekt i föreningens underhållsplan för 2011. Projektet omfattar utbyte och grundning av rutten panel och murkna knutbrädor samt målning av entréer, vindskivor, knutbrädor och de fasader och plåtar som behöver målas om. Utbyte av panel mm samt grundning och första strykning av den utbytta panelen pågår och kommer att avslutas senast under september 2011. Styrelsen håller på att ta fram underlag för upphandling av det övriga målningsarbetet. För att få hög kvalitet till bästa möjliga pris kommer "färdigmålningen" att genomföras med start i maj 2012.

Viktigt om våra häckar och buskar

Nu växer det fort! Nackdelen med stora häckar och buskar är att de tenderar att växa ut mot våra vägar. Då skymmer de sikten och försvårar gräsklippning men kan även repa lacken på passerande bilar. Vi måste också tänka på att största brandbilen och snöplogen ska kunna komma fram.

Du som bostadsrättsinnehavare är enligt föreningens stadgar och ordningsregler skyldig att hålla lägenheten och tomten i gott skick. Det ska vara fritt minst 40 cm från häcken eller staket till asfaltskanten. Häckar får vara högst 180 cm höga. Som jämförelse kan nämnas att i föreskrifterna från 1983 då bostadsföreningen bildades står att "staketet får vara maximalt 90 cm högt och placeras 70 cm från asfaltskanten".

Vad gör man då med häckar, som vuxit sig alldeles för stora för att kunna klippas ner och till 40 cm från asfaltskanten? Enda lösningen kan då tyvärr vara att ta bort häcken helt och börja om från början igen.

Problem med getingar, svartmyror eller silverfiskar?

Har du fått oinbjudna husdjur? Silverfiskar i bad-/duschrummet? Hämta gärna en insektsfälla på expeditionen, som är öppen tisdagar mellan 19-20.

Har svartmyror eller getingar flyttat in? Föreningen har ett skadedjursavtal med Anticimex. Det innebär att det inte blir någon kostnad vare sig för dig eller föreningen om du ber Anticimex om hjälp.

Vid problem med skadedjur ringer du **Anticimex Stockholm, tel 08 517 634 00**. Uppge föreningens namn, Söderbyhus nr 2, att vårt försäkringsbolag är Länsförsäkringar (försäkringsnummer 9008441*15) och din adress.





Sophanteringen – så löser vi problemet!

Missbruket fortsätter!! Tyvärr är det fortfarande flera boende i vårt område som inte respekterar vilka sopor som får kastas i våra soprum. Det innebär att föreningen därför drabbas av extra kostnader.

I soprummen får vi inte kasta:

- tidningar
- kartonger
- elartiklar
- trädgårdsavfall
- m m



STOPP!

Bra om vi *alla* följer dessa ordningsregler!

Vi bakom detta nummer av Bybladet

Vi, som satt vid tangentbordet för detta nummer av Bybladet var.....

Maud, som var redaktör, Göran och Mats.

En riktigt schön sommar
önskar vi i styrelsen

