

BYBLADET



September 2010

Bybladet innehåller denna gång:

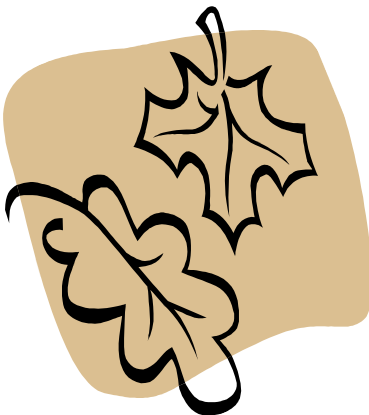
- Några tankar på höstkanten
- Vem gör vad i styrelsen och hos vicevärden
- Att bo i bostadsrätt
- Tänker du renovera bad-/duschrummet?
- Föreningens ekonomi är god
- Gröna området förblir grönt
- Nu kommer kylan
- Garage och parkeringsplatser
- Renovering av fönster och byte av värmepannor
- Problem med svartmyror, silverfiskar eller getingar?
- Föreningens Festliga Fixardag
- Bilder från Vår Vårliga Trivseldag
- Vi bakom detta nummer av Bybladet



Vi hälsar alla nya medlemmar hjärtligt

VÄLKOMNA

till vår förening.





Några tankar på höstkanten

September! Äpplen, svamp och dessutom hantverkare, som är tillbaka från semestern. Fem månader sedan årsstämman. En rolig, men också tuff tid för oss i ”nya” styrelsen. Rolig därför att vi fått uppskattat stöd, uppmuntran, vänliga leenden och glada skratt från så många av er i vårt område. Ett varmt tack till er alla! Tuff därför att vi är många nya i styrelsen och att vi varit en man/kvinna kort sedan Peter Söderblom avgick i april.

Men mycket har hänt, vi har ”stenkoll” på t ex vår goda ekonomi, på parkeringsplatser och garage mm. Vi har sett över och reviderat vår underhållsplan för 2010, påbörjat en renovering av fönstren i Gröna området och mycket mer. Tyvärr har några fått vänta länge på renovering vid vattenskador. Det beror på att det har varit nästan omöjligt att hitta skickliga hantverkare under sommaren. Men nu är det september....

Mycket har hänt och mycket är på gång. Vi berättar mer om det under de olika rubrikerna i det här numret av Bybladet.

Vi önskar er alla en SKÖN HÖST och hoppas på att vi ses på Föreningens Festliga Fixardag den 24 oktober.

Maud Borg
Redaktör för Bybladet

Vem gör vad i styrelsen och hos vicevärden

Mats Jedemo har nu jobbat som vicevärd några månader. Vi ser kontinuerligt över arbetsfördelningen dels inom styrelsen dels mellan vicevärden och styrelsen och informerar om eventuella ändringar på Lokalkanalen och hemsidan.

Aktuell arbetsfördelning fr om september 2010

- * Vattenskador och andra försäkringsfrågor: Göran Gyllstedt, ordförande, tel: 073- 6732065
- * Överlåtelse, pantförskrivningar och uthyrning: Siw Alderstad, sekreterare, tel: 073- 6732061
- * Ekonomi, arbetsgrupper, Lokalkanalen, Bybladet och hemsidan: Maud Borg, tel: 073- 6732062
- * Bygglov, utemiljö, kommunkontakter och upphandling: Thomas Anagrius, tel: 073- 6732066
- * Garage, p-platser och nycklar: Mats Gerth, tel: 073-6732063
- * Fastighetsskötsel t. ex. värmepannor, fläktar och element: Mats Jedemo, tel: 073-6732700

Mette Petersson har av personliga skäl tyvärr lämnat sitt uppdrag som suppleant i styrelsen fr. o. m. september.

Vattenskada och problem med t. ex. värmepanna anmäler du enklast med ”Felanmälan”, som finns på vår hemsida: www.brfsh2.se. Du är också välkommen till expeditionen på tisdagskvällar kl 19 – 20.

Vid akuta problem: Ring vicevärden eller den ansvariga i styrelsen.



Att bo i bostadsrätt

En fråga, som flera har bett oss skriva om är: ”Vilka är de viktigaste skillnaderna mellan att bo i bostadsrätt och i hyresrätt eller med äganderätt?”

En bostadsrätt disponerar man med s. k. nyttjanderätt. Föreningen äger alla radhus och gemensamhetslokaler. De boende äger tillsammans föreningen. Bostadsrätten är en förmögenhetstillgång som kan jämföras med t ex att äga aktier. Det innebär att du både kan belåna och sälja din bostadsrätt. När du belånar ditt radhus noterar styrelsen detta i föreningens lägenhetsregister. När du säljer ditt radhus söker du utträde och köparen inträde i föreningen. Köpet blir giltigt först när styrelsen godkänt köparen som medlem i föreningen och har noterat detta i lägenhetsregistret.

En annan viktig skillnad är att i en bostadsrätt delas både ansvaret och kostnaderna för underhåll mellan den boende och föreningen. Samma regler gäller vid reparation p. g. a. t ex vattenskada och ”normalt” underhåll. Grundregeln för hur ansvaret och kostnaden fördelas finns i föreningens stadgar: ”Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd och garage som ingår i upplåtelsen”. Kortfattat innebär det att du ansvarar och står för kostnaderna för det ”inre” underhållet, dvs för underhållet av lägenheten, tomten, ditt förrådsutrymme och eventuella garage. Föreningen ansvarar och betalar för det övriga, det s.k. yttre underhållet. Föreningen ansvarar och betalar också för reparation av ventilationskanaler och ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten som används av fler än ett radhus. Du svarar själv för ledningar *inne* i lägenheten.

I stadgarna finns en redogörelse för vilket underhåll du som bostadsrättshavare ansvarar och betalar för. Det inre underhållet börjar vid ytterväggens tät- eller ytskikt. Bågarna mellan fönstren hör till det inre underhållet. Av det inre underhållet ansvarar och betalar föreningen för bärande innerväggar, värmepanna, radiatorer och ventilationsfläkt. Golvbrunnen i bad-/duschrummet på entréplanet tillhör den för flera radhus gemensamma stamledningen och är därmed föreningens ansvar. För det som föreningen ansvarar har du s.k. tillsynsansvar. Det innebär att du löpande skall kontrollera t ex att värmepannan fungerar korrekt och anmäla eventuella problem till styrelsen.

För reparationer på grund av brand eller vattenledningsskada är du bara i begränsad omfattning ansvarig i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Med vattenledning menas enligt domstolsbeslut bara ledning för varm- och kallvatten, dvs inte värme- eller avloppssystem.

Bostadsrätten är en ganska komplicerad form av gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. Det finns därför en mängd bestämmelser, som reglerar detta samboende. Lägg gärna en lapp i brevlådan på expeditionen om det är något du vill att vi ska skriva om i nästa nummer av Bybladet.

Tänker du renovera bad/duschrummet?

Boverkets regler är det grundläggande minikrav, som alla som renoverar ett ”våtrum” måste följa. Reglerna omfattar bl. a. golvbrunnar, väggskivor och tätskikt. Bryter man mot dessa regler är risken stor att ingen försäkring gäller vid t. ex. en vattenskada.

Föreningen ansvarar för och står för kostnaden för bl. a. byte av gamla golvbrunnar i entréplanet och byte av ”otillåtna” väggskivor på ytterväggar och bärande innerväggar. Renovering av ”gamla” våtrum måste därför alltid samplaneras mellan den boende och styrelsen. Planerar eller har du redan börjat renovera ditt bad-/duschrum? Kontakta styrelsen genom mail till styrelsen@brfsh2.se, lägg en lapp i brevlådan vid expeditionen eller kom till expeditionen en tisdagskväll mellan 19 och 20.



Föreningens ekonomi är god

Föreningens ekonomi är fortsatt god trots räntehöjningar och sänkt månadsavgift fr. o. m. januari 2010. Likviditeten är bra, d.v.s. vi har både pengar på banken och en positiv balans mellan intäkter och kostnader.

Styrelsen har också bra grepp om vilket underhåll som krävs under hösten 2010 och våren 2011 för att vi både ska ha ett välvårdat och trivsamt område och undvika problem och stora underhållskostnader framöver. Det enda mörka molnet på en annars ljus himmel är att vattenskadorna ökar.

Vi i styrelsen arbetar kontinuerligt på att pressa våra lånekostnader. Vi har kontakter med de fyra storbankerna och alla fyra har gett oss förmånliga offerter. Diskussioner pågår. Räntesatserna är naturligtvis viktiga men än viktigare är frågan om, när, hur mycket och hur länge vi ska binda våra lån. Mer om detta kommer i nästa nummer av Bybladet.



Garage och parkeringsplatser

Vår förening har 35 garage i Gröna området, 47 i Röda och 39 i Gula. Vi har dessutom 46 parkeringsplatser i Gröna området, 62 i Röda och 39 i Gula. Att hyra ett garage kostar 350 kronor och en parkeringsplats 150 kronor i månaden. Det är kö till garagen men det finns några lediga p-platser i Gröna och Röda områdena. Du kan också hyra en p-plats på kort tid, dock minst en månad.

Vi har tre gästparkeringar, en i vardera området. Man kan också utan kostnad ställa bilen på Båtsmanskolans personalparkering hela helgerna och vardagar mellan 16.00 – 07.00.

Vårt område övervakas av Mobilpark AB. Vid felparkering på parkeringsplats, t. ex. gästparkering, utfärdas böter efter 7 minuter. Inom vår p-förbudszon, d.v.s. inom området, gäller 11 minuter. Motorcyklar får parkeras på den egna tomten under förutsättning att det inte stör grannarna.

Gröna området förblir grönt

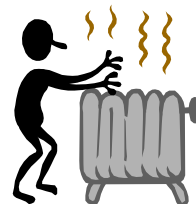
Några boende i Gröna området vill att vi målar om området i t.ex. grått. Styrelsen har diskuterat frågan och beslutat att Gröna området förblir grönt. Att måla om fasaderna i en annan färg blir dyrt eftersom man måste stryka tre gånger för att färgen ska täcka. Dessutom kan det påverka områdets karaktär. Styrelsen anser därför att frågan om ett eventuellt färgbyte hör hemma på föreningsstämman.

Tycker du att vi ska byta färg på Gröna området?
Skriv i så fall gärna en motion till årsstämman 2011.

Nu kommer kylan

Höst! Nätterna blir allt svalare. Dags att sätta på eller öka värmen. Blir ett eller flera element inte varma? Vanliga orsaker är att den boende behöver:

- lufta elementen
- lufta och/eller fylla på vatten i värmepannan.



Hur du gör detta hittar du i instruktionen till värmepannan.

En annan orsak kan vara att en eller flera termostater till elementen har fastnat i låst läge. Kontrollera genom att ta bort ratten på termostaten och olja det lilla "stiftet". Tryck sedan några gånger på stiftet så att det lossnar. Dra inte i stiftet! Då kan termostaten gå sönder. Sätt på ratten och kontrollera om elementet blir varmt.

Om elementen trots denna s.k. "löpande skötsel" inte blir varma anmäler du problemet antingen genom "Felanmälan" på vår hemsida www.brfsh2.se eller genom att lägga en lapp i brevlådan vid expeditionen. Styrelsen "tömmer" båda minst en gång per dag.

**Om problemet är akut och måste åtgärdas inom ett dygn ringer du:
vår vicevärd Mats Jedemo, tel. 073 67 32 700.**

Det är också dags att se över tätningslisterna på fönster och dörrar. Tänk på att bara täta tre sidor på fönstren d.v.s. sidorna och den nedre kanten. Sätter du en tätningslist på den övre kanten kommer det med stor sannolikhet att bildas kondens mellan fönsterrutorna.

Renovering av fönster och byte av värmepannor

Enligt föreningens preliminära underhållsplan för 2011 bör fönstren i Gröna området renoveras och målas tillsammans med områdets fasader. Inventeringen av fönstren visar emellertid att ett stort antal fönster kräver en omfattande renovering. Ett skäl till detta är att många fönsterkarmar ligger nära eller t.o.m. på fönsterblecket. Dessa karmar måste sågas, slipas, fogas, oljas och grundas innan de kan målas. Flera fönster måste helt kittas om. Renovering och målning av fönstren kommer därför att genomföras som ett separat projekt. Arbetet har påbörjats och kommer att avslutas under 2011.

Innan vi kan måla fasaderna i Gröna området måste all panel, som ruttnat, bytas ut. Det gäller främst panel vid elskåpen och på vissa gavlar. Arbetet har påbörjats och kommer att avslutas under första halvåret 2011.

Enligt underhållsplanen för 2010 bör styrelsen pröva om ett antal värmepannor behöver bytas ut. Föreningen har fem olika panntyper. De äldsta värmepannorna kan vara mer än 20 år gamla. Styrelsen behöver ett bra underlag för att kunna bedöma om och i så fall vilka värmepannor, som bör bytas ut för att minimera risken för läckage och vattenskador. Vi kommer därför att kartlägga och dokumentera var de olika typerna av värmepannor finns. Arbetet kommer att påbörjas under oktober. Det innebär att ”inventeringen” av fönstren i Röda och Gula området skjuts fram till 2011.

Har du frågor om det planerade löpande underhållet för 2010 eller 2011? Kontakta gärna Thomas Anagrius, tel. 073-673 20 66 eller Maud Borg, tel. 073-673 20 62.

Problem med svartmyror, silverfiskar, eller getingar?

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

Har svartmyror, getingar eller kanske t ex skogsmöss flyttat in? Föreningen har ett skadedjursavtal med Anticimex. Det gäller utan självrisk. Det innebär att det inte blir någon kostnad varken för dig eller för föreningen om du behöver be Anticimex om hjälp.

Vid problem med skadedjur ringer du **Anticimex Stockholm, tel. 08 517 634 00**. Uppge föreningens namn, Söderbyhus nr 2, och din adress.



Föreningens Festliga Fixardag



Söndagen den 24 oktober är det dags för Föreningens Festliga Fixardag!

Stora som små, alla är varmt välkomna

till stora lekplatsen kl 10.00 för att umgås och fixa, räfsa, rensa och klippa mm.

Liksom på Trivseldagen har vi särskilda aktiviteter för barnen.

Efter fixandet har vår matgrupp, Michéle Carlström, Marianne Mandl och Nora Rasmussen, utlovat en extra festlig avslutning på dagen.

En container för trädgårdsavfall kommer att finnas på plats vid gröna tvättstugan från e.m. fredagen den 22 oktober till söndag e.m. den 24 oktober.

Mer information om bl. a. ”fixargrupper” och containervakter mm kommer i brevlådan i början av oktober.

Bilder från Vår Vårliga Trivseldag

Många slöt upp på Vår Vårliga Trivseldag den 29 maj 2010. Totalt var vi nästan 90 personer, trots att vi inte hade tur med vädret. Regnmolnen hängde tunga redan på morgonen och så fortsatte det. Bäst som det regnade kom det en skur. Fast däremellan var det också en hel del uppehåll. Barnen plockade och sorterade skräp och vi vuxna spikade, skurade, putsade, rensade och lagade.

Resultatet var imponerande!!

De grillade hamburgarna och korvarna smakade underbart. Små problem som att gasolen tog slut fixades lätt av Per Sedin och Hannu Pelkonen. Den försvunna vinstlotten återfanns och Thomas Berntsson blev lycklig vinnare till fruktkorgen från Fukt och Grönt vid Lidl.

Stort tack till alla som var med, till alla containervakter och till vår Fixardagsgrupp!

Bilderna från Trivseldagen finns i bilaga.

Boka in 1:a advent!

Som vanligt kommer vi att fira i Gröna Lokalen med glögg och sång.
Separat inbjudan kommer i november



Vi bakom det här numret av Bybladet