

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – MAJ 2012

Städ- och arbetsdag

Städ- och arbetsdag

Lördag 5/5

Samling vid tvättstugan kl 10

Denna gång kommer vi att ha en container för **enbart** trädgårdsris. Anledningen till detta är att sist så var det mycket lite grovsoppor och tömningskostnaden för en blandcontainer är en onödig kostnad för föreningen. Har du grovsopor så får du själv förpassa dessa till någon av kommunens återvinningsanläggningar, t ex Lövsta eller vid Bromma.

Som trädgårdsris räknas grenar från träd och buskar. Komposterbart material som blomrester, jord, rötter får du **inte** lämna. Inte heller får du lämna riset i platsäckar eller annat emballage.

Ett antal gemensamma aktiviteter har vi också på listan, städning av lekplatser, städning av soprum, trapphus och källare m.m.. Vi ska också ägna oss åt träd och buskar där vi ska göra vissa förnyrningsbeskärningar. Vissa mindre träd framför entréerna till de grå husen ska tas bort för att inte skada fasaderna.

Vid halv ett tiden samlas vi vid lekplatsen för att äta varmkorv och dricka kaffe som vanligt.

Årsstämman 2012

På stämman som ägde rum den 17 april var 33 lägenheter av våra 63 bostadsrätter representerade. Stämman leddes, som tidigare stämmor, av advokat Sören Birkeland. Förutom genomgång av årsredovisningen valdes en delvis ny styrelse. Den nya styrelsens medlemmar och dess funktion hittar

du på sista sidan av detta månadsinfo. Stämmans protokoll kommer att finnas på föreningens hemsida så snart det är underskrivet och justerat. Behöver du en papperskopia och inte kan skriva ut från hemsidan så meddela oss på expeditionen så ordnar vi det.

Som sista punkt på dagordningen stod information och beslut om införandet av IMD (Individuell mätning och debitering) av värme och varmvatten. Stämman beslöt enligt styrelsens förslag att IMD ska införas för samtliga boende med preliminär start 1 oktober 2012. Mer information kring IMD projektet kommer löpande att ges till alla boende.

Under punkten skönhetsråd på agendan utvecklades en debatt kring de boendes uteplatser. Det fanns en klar uppfattning om att många uteplatser inte uppfyllde de riktlinjer och trivselregler som föreningen har. I föreningens trivselregler står:

”**Mark och gemensamma ytor**

Till varje lägenhet hör en uteplats. Denna sträcker sig tre till fyra meter ut från fasaden. Du som bor i lägenheten ansvarar för att din uteplats vårdas och sköts på ett sätt så att den allmänna trivselsn bibehålls. Marken utanför din uteplats är föreningens och du får inte avskilja denna med häckar eller staket, så att föreningens underhåll av gräsytor och buskar hindras eller på sådant sätt att vårt område inte ser trevligt ut.”

Många byggnationer överskrider tillåtna ytor och konstruktioner. Detta gäller även de förändringar som gjorts innan föreningen bildades.

Styrelsen blev ombedd att snarast ta tag i detta och se till att dessa överskridanden rättas till.

De numera ofta förekommande trallbyggnationerna, där trallens golv höjs upp och läggs i liv med altandörren riskerar att skada trä- och putsfasaden p g a vattenstänk och snösmältning. Dessa trädäck förhindrar också underhållsarbeten kring husgrunden (nästa år är målning av grundsockeln planerad enligt underhållsplan för de grå husen). Det är därför av största vikt att den boende alltid får sin förändring godkänd och villkorad av styrelsen innan något arbete påbörjas.

Den 25 april gör Riksbyggen en besiktning av fastigheterna för uppdatering av underhållsplan avseende fasaderna. Eventuella skador eller skaderisker kommer då att påtalas och den boende kommer att beordras att åtgärda dessa. Det kan vara allt från att reparera fasad till att riva byggnationen.

När det gäller uteplatsen så är det inte bara byggnationer som berör trivsel och utseende. Även vad du förvarar på din uteplats (och balkong) ingår i ansvaret vid vårdandet av utemiljön.

Hyressättningen för 2011 är nu slutligt fastställd

Som vi tidigare informerat om strandade hyresförhandlingarna mellan föreningen och hyresgästföreningen förra senvåren. Hyressättningen hänsköts därför till hyresnämnden som kom med ett beslut den 14 november 2011. Beslutet var bruksvärdesbedömning och innebar att föreningen fick höja hyrorna i de grå husen med 1% och **ingenting** för de gula husen. Beslutet var att de nya hyrorna för 2011 skulle gälla från och med 1 november 2011.

Då föreningen är av den uppfattningen att även hyresgästerna ska vara med och betala kostnadsökningar som finns i samhället och som direkt påverkar driften, överklagade föreningen hyresnämndens beslut till Svea Hovrätt. Det fanns fyra punkter i hyresnämndens beslut som föreningen hade tveksamheter kring.

1. Jämförhållande mellan nämndens ledamot Gunilla Rosén och hyresgästen Yvonne Andersson.
2. Hyresnämndens skälighetsbedömning är exakt de belopp som hyresgästföreningen föreslagit.

3. Tidpunkten för hyreshöjningen är satt till första november p g a den utdragna förhandlingen som orsakats av att hyresgästföreningen inte kallat till förhandling inom den tid som förhandlingsförordningen anger (3 veckor). Föreningen gjorde sin framställan om förhandling i oktober 2010 och anser att datum för ny hyra skulle sättas till 1 februari 2011.
4. Föreningen ansåg att underlaget från hyresgästföreningen som hyresnämnden utgått ifrån är för avvikande för att användas som jämförelsematerial liksom att föreningens framlagda material bara har bedömts som felaktigt utan ange vad man inte ansåg vara inkorrekt.

Svea Hovrätt kom med sitt beslut 2012-04-02. Hovrätten beslöt att avslå överklagandet och hyresnämndens beslut står därför fast. Svea Hovrätt angav som skäl till punkterna ovan följande:

1. Jämförhållandet skulle ha påtalats tidigare i samband med ärendets hantering i hyresnämnden.
2. Hovrätten ansåg att hyresnämnden gjort en korrekt bedömning och gjorde ingen ny bedömning baserat på det tilläggsmaterial som föreningen refererat till.
3. Hovrätten ansåg att föreningen skulle ha avträtt förhandlingarna med hyresgästföreningen tidigare. Man ansåg inte att hyresgästföreningens kallelse till förhandling, som kom efter fyra månader istället för högst tre veckor, var skäl för ändring av datum i hyresvillkoren.
4. Bedömningen baserades på vad parterna framlagt i hyresnämnden. Det som föreningen anfört i hovrätten motiverar inte till någon annan bedömning om vad som är skälig hyra.

I och med Svea Hovrätts beslut, som inte kan överklagas, är hyran för 2011 fastställd. Det innebär att de grå husens hyresgäster kommer att få en retroaktiv debitering (8 månader) i samband med nästa utskick av hyresaviser i juni (för tredje kvartalet).

Vad blir då konsekvenserna av utebliven höjning i nivå med kostnadsutvecklingen? Föreningen är av den uppfattningen att man som boende, hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare, ska ha möjlighet att påverka sin boendekostnad. Som hyresgäst har man redan idag VLU som är ett sätt att påverka sin egen kostnad. Styrelsen lägger till årets stämma ett förslag till individuell mätning

och debitering (IMD) av värme och varmvatten. Detta är ytterligare en möjlighet för den boende att påverka sin andel av driftkostnaden. Föreningen har begärt förhandling med hyresgästföreningen om införandet av IMD.

Den höjning som hade behövts för att kompensera direkta taxeeökningar var 3,3%. Den verkliga ökningen för 2011 var 4,6%, framförallt orsakat av en högre energiförbrukning för värme, under vintern 2010/2011 men också generell en högre varmvattenförbrukning.

Eftersom ingen kompensation, mer än 1% för de grå husen, gavs för ökade energikostnader, arbetsplatsindex mm i hyressättningen måste föreningen fördela om hur intäkterna (hyror) används. Av naturliga skäl kan man inte minska värmen eller stänga av varmvattnet. Likaså kan man inte minska på utgifterna för skatter och avgifter som också förändras mellan åren.

Det som kommer att påverka dig som hyresgäst omgående är hanteringen av felanmälningar och åtgärder kring slitage. Du kan läsa mer om detta under rubriken **Föreningens åtagande vid fel**.

Föreningen har den 30 november 2011 lämnat in begäran, till hyresgästföreningen, om hyresförhandlingar för 2012. Någon kallelse till förhandling har ännu efter mer än fyra månader inte kommit. Föreningen har begärt 3,26% som kompensation från och med 1 mars för bl a Fortums fjärrvärmesaxeökning om 3,5% och Stockholm Vattens avgiftshöjning om 9%. Då föreningen samtidigt har begärt förhandling kring införandet av IMD så kan den föreslagna höjningen bli annan då den rörliga delen av uppvärmningskostnaden och varmvattenförbrukningen debiteras efter den verkliga förbrukningen per lägenhet.

Föreningens åtagande vid fel

Fel och brister uppstår alltid någon gång i bostaden. Avhjälpning av fel och brister skiljer sig åt mellan bostadsrättsinnehavare respektive hyresgäster. I grunden är det samma krav som ställs på en bostadsrätt respektive hyresrätt för att den ska betraktas som bostad.

Vi ser det som en självklarhet att det finns vatten, värme, el m.m. Dock är det inte alltid självklart var ansvaret ligger när det blir fel. För bostadsrättsinnehavaren är det enkelt då ansvarfördelningen finns beskrivet i föreningens stadgar. För hyresgästen finns ingen klar

beskrivning mer än att man har ansvaret att vårda lägenheten. Då man som hyresgäst har VLU har det ansvaret utökats med att hyresgästen svarar för allt ytskiktunderhåll, d v s målning, tapetsering, golv m.m.

Föreningen har allt som oftast åtgärdat fel som egentligen hör till den boendes ansvar. För hyresgästerna sker nu en förändring som är påkallad av utkomsten av hyresförhandlingarna. Framöver kommer föreningen att utföra underhåll och reparationer på en miniminivå. Utryckning på fel som inte är fel etc. kommer att debiteras den boende. Inredning som går sönder kommer inte fritt att åtgärdas om det anses vara oskäligt slitage, oaksamhet eller orsakats när livslängdsgränsen inte uppnåtts. Även sådana fel som kommer att åtgärdas kan debiteras den boende beroende på orsaken till felet d v s om den boende anses vållande till felet.

Fel som föreningen inte åtgärdar kan naturligtvis fortfarande anmälas till Riksbyggen som åtgärdar mot faktura direkt till den boende. Ovanstående gäller också bostadsrättsinnehavare i tillämpliga delar.

Om man är osäker om ett fel åtgärdas på föreningens bekostnad eller inte, så kontakta styrelsen på expedition eller skicka ett email till info@staren1.se.

Öppettider föreningens expedition

Inför sommaren begränsar vi öppettiderna enligt nedan på måndagar:

30 april	Stängt
25 juni – 22 aug.	Stängt
29 aug -	Öppet som vanligt

Har du frågor som du behöver svar på under sommaren så skicka gärna ett email till info@staren1.se så svarar vi så fort vi kan.

Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar

Styrelse, revisorer och skönhetsråd 2012

Ordinarie ledamöter	Funktion och ansvarsområde
Anders Sätterberg Starbovägen 23 Tel bost 08-363694 Mobil 070-8150546 anders@staren1.se	Ordförande Juridiska frågor (köp/sälj och hyresavtal) Webmaster / Informationsansvarig
Richard af Klint Starbovägen 10 Mobil 0766-339213 richard@staren1.se	Ekonomi
Tobias Axelsson Rättar vigs väg 39 Mobil 0704-096186 tobias@staren1.se	Sekreterare
Leif Granat Starbovägen 28 Mobil 070-9188811 leif@staren1.se	Fastighetsteknik
Gunilla Eklöf Starbovägen 39 Mobil 070-1881410 gunilla@staren1.se	Externa leverantörer (sopor, renhållning och städning, mark, parkering)
Suppleanter	
Jenny Edqvist Rättar vigs väg 41 Mobil 0733-303749 jenny@staren1.se	
Martin Cederbom Starbovägen 20 Mobil 0739-163032 martin@staren1.se	
Fredrik Höse Rättar vigs väg 89 Mobil 070-8443500 e. 14 fredrik@staren1.se	
Revisorer	
Niclas Wärenfeldt (ordinarie revisor) Leif Andersson (revisor suppleant) BoRevision i Sverige AB Vasagatan 46 2tr 111 20 Stockholm	
Skönhetsrådet	
Tobias Axelsson Se ovan	Styrelsens representant (Sammankallande)
Leif Granat Se ovan	Brf medlem
Anneli Timén Starbovägen 24	Brf medlem
vakant	Hyresgäst

Preliminära datum för ordinarie styrelsesammanträden under 2012 är:
22/4, 27/5, 1/7, 2/9, 7/10, 4/11, 2/12