

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – MAJ 2013

Dags för utevistelse

Årsstämman är nu avklarad och är på sätt och vis också en signal om att vår och varmare väder är på gång. Det finns en hel del att tänka på inför trädgårdsarbete, grillmiddagar och lata dagar. Du kan läsa mer om detta tänkande på andra ställen i månadsinformationen. Vi vill också passa på att hälsa Sara Hilfve välkommen till föreningen. Sara flyttade in på Rättar vigs väg 45 i slutet av april.

På föreningens hemsida kan du se och läsa om den nya lekplatsen som byggs på ången nedanför skolan.

Vid årets stämma skedde några mindre förändringar i styrelsen. Jörgen Ingemarson tog över posten som sekreterare efter Tobias Axelsson. Vi vill passa på att tacka Tobias för arbetet under åren och hälsar Jörgen välkommen tillbaka till styrelsearbetet. Som nya suppleanter valdes Hans-Ove Fritz och Magnus Sundin som ersätter Jenny Edqvist respektive Fredrik Höse. Vi tackar också Jenny för tiden som suppleant i styrelsen och framförallt ett stort tack till Fredrik som var en av initiativtagarna till bildandet av föreningen, utbildningen till bostadsrätt och varit medlem av styrelsen sedan dess.

Lördagen den 18 maj är de dags för städ- och arbetsdag.

Städ- och arbetsdag

Lördag den 18 maj

Samling vid tvättstugan kl 10.00

**Sedvanlig korv och kaffe
serveras under dagen**

Förutom de sedvanliga städuppgifterna så kommer vissa underhållsarbeten såsom målning att påbörjas. Du kan läsa mer om underhållsarbetena på annat ställe.

Till denna städdag kommer det att finnas en container för framförallt trädgårdsavfall men också vissa grovsopor. När det gäller grovsopor så får du **inte** slänga farliga ämnen (färgbar, lösningsmedel, olja mm), batterier, vitvaror och elektronik. Stora föremål ska slås sönder i delar för att kunna packas effektivt. När containern är full så är det stopp. Den får inte överfyllas!

På städdagen kommer vi att göra en hel del förnygringsbeskärningar av buskar. Det är framförallt buskarna på gula husens entrésidor som berörs. Dessa buskar har med åren blivit kraftiga, höga och hänger ut över uppfarten till husen. Detta orsakar problem att komma fram liksom risk för skador på bilar. Förnygringsbeskärning innebär att man kapar av buskarna någon decimeter över marken. Så småningom kommer nys skott och ny spröd grönska. Tyvärr innebär beskärningen att det blir lite kallt under en tid tills buskarna växer upp igen. De hus som i första hand berörs är Starbovägen 2-40 och Rättar vigs väg 2-12.

Att beskära dessa buskar ger mycket ris att ta hand om. Vi räknar med att du som bor i respektive radhuslänga hjälper till med att släpa riset upp till containern. Har du buskar som du själv planterat så kommer de också att beskäras om du inte gör oss uppmärksamma på dessa.

Finns det andra buskar eller något träd som du behöver hjälp med så meddela styrelsen detta innan städdagen så vi kan titta på det. Meddela oss med email info@staren1.se.

Viktig information till dig som har byggt eller tänker bygga trallgolv

Att bygga ett upphöjt golv på uteplatsen har blivit populärt och flera nya golv har tillkommit till varje sommar. Styrelsen har tidigare informerat om att man behöver styrelsens tillstånd till detta. Vissa har fått tillstånd med villkor för bygget och andra har aldrig frågat, utan byggt ändå. I en bostadsrättsförening är det föreningen som äger fastigheten och har därmed det yttre underhållsansvaret. Att bo i bostadsrätt är inte detsamma som eget hem där man själv äger sin del av fastigheten och själv ansvarar för fastighetens skick och underhåll.

Varför tar vi upp detta? Jo, nu har det hänt att ett golv orsakat skada. Det finns i princip två typer av skador som uppstår.

I det nu aktuella fallet har vatten från regn, snösmältning runnit mot fasaden och därefter ned i den kabelkanal där ledningar för bredband, Comhem och ibland telefon går. Kabelkanalen finns på de grå husen och är placerad på grundsockeln. När golvet byggs mot fasaden med kanalen under golvet kommer det förr eller senare in vatten i kanalen som förstör kabel och på vintern kan kablarna frysa sönder. När olyckan är framme så är det inte alltid en själv som drabbas av driftavbrott utan det kan likaväl drabba grannarna. I tillägg till detta står det i avtalet med Comhem att kanalen ska vara åtkomlig för service och inte får byggas in. Hur gick det med denna skada? Kostnaden för reparation uppgick till 18.000 kr som den boende nu får betala.

Den andra typen av skada är fuktinträngning innanför putsen och senare, förutom fuktskadan, frostsprängning. I dess fall rinner eller stänker vatten på golvet mot fasadputs. Putsen tål normalt rimliga mängder av vatten och fukt som senare torkar. Finns det skador på putsen, eller felaktigt gjorda infästningar så kommer vatten in innanför putsen och skadan uppstår. Dessa skador kan bli omfattande och komplicerade att reparera.

Hur uppstår putskadorna? Förutom att husen är gamla och putsen delvis sliten så utsätts putsen för extra och onödigt slitaget när det höga golven ansluts mot fasaden. Golven görs ju av trä och trä rör sig beroende på väder och fuktighet. Där det vid bygget fanns marginal, innebär inte att det finns marginal senare och golvet nöter mot putsen.

Den 2:a maj gjorde Riksbyggen den årliga yttre besiktningen av våra hus. Vid besiktningen fann man ett 10-tal större och 15-20 mindre skador i putsen orsakade av fukt och golv. De större

skadorna måste vi försöka åtgärda snarast för att inte förvärra situationen.

Vad måste du göra?

Du som har golv, oavsett om du byggt själv eller tagit över från tidigare boende, är hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare, måste omgående göra följande:

- * montera anordning som leder bort vattnet från fasaden. Sannolikt är detta ett plåtslagarjobb.

- * ordna så att kabelkanalen är åtkomlig på enkelt sätt. Det innebär att plankorna ska kunna tas bort utan att behöva skruvas bort. Det ska vara 50 cm fritt arbetsutrymme framför kanalen. Detta kan man lösa med lite smarta snickerier.

- * säkerställa att vatten vid kraftiga regn inte stänker upp mot den målade träpanelen under vardagsrummets fönster på de grå husen.

När ska åtgärderna vara slutförda? Senast den 1 juli ska du ha gjort dessa ändringar. Om du inte gör detta så se till att du har en mycket bra försäkring. Den vanliga hemförsäkringen täcker inte dessa skador. Har du otur så kommer vi kanske förbi med motorsågen och hjälper dig ☺.

Vi vill också påminna om att skärmväggar, plank och staket får vara högst 180 cm högt räknat från marknivån och inte från golvetnivå.

Om du har frågor kring ditt golv så kontakta styrelsen snarast så ska vi försöka råda dig.

Ordning och reda

Den yttre miljön påverkar trivseln och fram för allt denna årstid då vi tillbringar mer tid utanför lägenhetens väggar. Utseendet på våra hus och närmiljö är också en värdepåverkande faktor. Det är därför angeläget att vi sköter om och vårdar det yttre kring våra hus. Det är fram för allt balkonger, uteplatser och allmänna utrymmen som ska hållas fria från skräp.

Balkongerna ska hållas rena från skräp och inte användas som förråd eller som skräppupplag. Du som behöver bli av med ditt skräp har möjlighet på städdagen. Är du rökare och brukar du använda balkongen för rökning så släng inte fimpar på marken nedanför, oavsett om det är din uteplats eller allmän mark nedanför. Tänk också på att många lägenhetsbränder startar just bland skräp på balkonger.

Uteplatserna ska hållas snygga och fria från skräp. Liksom balkongerna får du inte använda

uteplatsen som förråd för överblivna möbler och annan skräp. Uteplatsen ska användas till det den är avsedd för. Har du någon typ av staket, skärmar eller andra konstruktioner så ska dessa vara fastsatta rakt och ordentligt. Staket mm behöver också målas och underhållas med jämna mellanrum. Har du flagnande färg eller sneda och vinda staket så ska du omgående rätta till detta eller riva.

Allmänna markutrymmen som carportarna ska hållas rena och fria från skräp och bråte. Carport och biluppställningsplatser får endast användas för uppställning av bil och inte användas som förråd. Det som inte heller är så trevligt är cigarettfimpas som kastas på marken. De absolut flesta rökare tar ansvar men det finns också de som inte plockar upp efter sig. Många rökare röker inte inomhus och går därför kanske ut på entrétrappan eller balkongen för att röka. Vi ber er att inte slänga fimpas på marken utan skaffa t.ex. en kruka med sand i som askkopp. Det är inte heller ok att använda carporten som "rökrum" och slänga fimpas på marken. Det sker ingen städning av dessa utrymmen eller kring entréerna mer än det vi själva utför på städdagarna.

Källare och trapphus i de gula husen ska hållas rena och får inte användas som förvaringsutrymme. Har du behov av mer plats så har föreningen extra förråd för uthyrning. Vid fastighetsbesiktningen den 2 maj fick vi återigen anmärkning på källarna ur brandsäkerhetspunkt. Detta är något som vi påtalat ett flertal gånger och nu måste det en gång för alla bli ordning. På städdagen den 18 maj kommer vi att slänga allt som står utanför förråden i källarna liksom i trapphusen, så har du något som du vill behålla så är det dags att rädda undan detta.

Naturligtvis gäller allt ovanstående alla boende, bostadsrättsinnehavare och hyresgäster.

Hur gick radonmätningen?

Tyvärr har vi ännu inte fått tillbaka alla mätsvar då vi hade några lägenheter som lämnat in puckarna sent. Över lag har de åtgärder vi vidtagit givit bra resultat. Många av lägenheterna har nu kommit under gränsvärdena. Några lägenheter har fått förbättrade värden men nådde inte fram fullt ut. Tyvärr har också fyra tidigare godkända lägenheter nu fått något för höga värden. Orsaken till detta är sannolikt att man tätat "för bra" kring fönster och dörrar för att spara energi. Även att stänga ventiler p g a det kalla vädret påverkar

resultatet markant. Ett exempel är en lägenhet där vi tidigare uppmätt 700 Bq/m³ med stängda fönsterventiler. Genom att som enda åtgärd öppna samtliga fönsterventiler i denna lägenhet har värdet reducerats till 30 Bq/m³. Detta visar hur känslig mätmetoden är och att det är av största vikt att mätningen utförs enligt anvisningarna.

Samtliga mätprotokoll kommer att delas ut så fort vi fått tillbaka de sista mätvärdena.

Arbetet kommer nu att fortsätta med att åtgärda de kvarstående lägenheterna som inte fullt ut nådde ned till 200 Bq/m³.

Underhållsarbeten

Årets underhållsarbeten består i huvudsak av målningsarbeten. Ett av arbetena gäller alla skärmar på uteplatserna. Både de gula och grå husens skärmar ska målas enligt underhållsplan. Detta är ett ganska stort och kostsamt arbete varför styrelsen, som ett försök, har tänkt att varje radhuslänga själva ska måla sina skärmar. Detta gör att vi spar ca 75.000 kr. Färg och verktyg handlar föreningen ut. Arbetet bör göras så tidigt som möjligt innan växterna breder ut sig för mycket. Om vädret tillåter så är det tänkt att denna målning ska äga rum 6-9 juni.

Panelpartiet på utsidan, under de grå husens vardagsrumsfönster ska antingen målas eller bytas ut. Vi återkommer senare med mer information kring detta arbete.

Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd om 6 m² i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 2 juni, 30 juni, 1 september, 6 oktober, 3 november och 1 december.

Styrelse, revisorer och skönhetsråd 2013

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 jorgen@staren1.se	Ekonomi
Jörgen Ingemarsson Rättar vigs väg 61 Mobil 0709-601925 jorgen@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	
Hans-Ove Fritz Rättar vigs väg 69 Mobil 0707-180186 hansove@staren1.se	
Martin Cederbom Starbovägen 20 Mobil 0739-163032 martin@staren1.se	
Magnus Sundin Starbovägen 29 Mobil 070-2062456 magnus@staren1.se	
Revisorer	
Niclas Wärenfeldt (ordinarie revisor) Leif Andersson (revisor suppleant) BoRevision i Sverige AB Vasagatan 46 2tr 111 20 Stockholm	
Skönhetsrådet	
vakant	Styrelsens representant (Sammankallande)
vakant	Brf medlem
vakant	Brf medlem
vakant	Hyresgäst