

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – JUNI/JULI 2013

Sommarlov

Här kommer ett sent månadsinfo med lite information om vad som hänt sedan sist och vad som händer framöver i föreningen. Först vill vi passa på att hälsa Hanna och Kristoffer Rengfors välkomna i föreningen. Hanna och Kristoffer har flyttat in på Rättar vigs väg 41 i början av juni.

Sommar innebär för många ljusa sommarkvällar och ledighet, dock inte för alla. Fina sommarkvällar inbjuder också gärna till fest. Tänk i så fall på att visa hänsyn till de som inte är lediga, framför allt om man festar loss en vardagskväll när grannen kanske ska upp tidigt till jobbet nästkommande morgon. Tänk också på att du är ansvarig för alla i din familj och utomstående personer som besöker dig. Vi vill inte ha det som härom veckan då polisen fick komma för att dämpa stämningen en sen vardagskväll.

I maj hade vi vår sedvanliga städdag. Kul att så många deltog och att även några av våra hyresgäster fann det trevligt att delta. Våldigt mycket blev gjort, allt från städning och rensning av källare till förnyrningsbeskrämning av stora mängder buskar med mera. Vi hoppas på samma goda deltagande till höstens städdag som äger rum lördagen den 19 oktober.

Vi blev också utan varmvatten härom torsdagen. Många fick säkert ett friskt uppvaknande i fredagsduschen. Orsaken till obefintligt varmvatten var att en transformator som försörjer undercentralens styrenhet hade brunnit och därför stannade hela undercentralen. Transformator och styrsystem var levererat av Fortum som åtgärdade detta på fredagen och varmvattnet var tillbaka 12,40.

När händelser som denna inträffar och du vill felanmäla så ska du ringa Riksbyggen, oavsett tid på dygnet. Styrelsen har inte möjlighet att fungera som jour eller informationscentral.

Värme- och varmvattendebitering

Den senaste värmedebiteringen blev fel för alla bostadsrättsinnehavare. Minol som levererar data till Riksbyggen har med den mänskliga faktorns hjälp beräknat fördelningen helt fel. Dessutom har man inte levererat data för maj månad. Felet innebär att alla

grå husen har debiterats för mycket och de gula husen för lite. Den differens som uppstår kommer att jämkas på maj månads förbrukning, d v s den överbetalning som gjorts kommer att reducera maj månads kostnad liksom det för lite debiterade kommer läggas till på maj månads debitering. Maj månads debitering kommer att skickas ut som separat faktura.

Minol som orsakat detta trassel är mycket ledsna för det inträffade och ber alla om ursäkt för det inträffade.

Om någon har några frågor kring dessa felaktiga debiteringar så kontakta Daniel Pettersson på Minol Tel: 040-6083230 eller email d.pettersson@minol.se.

Stängt på föreningens expedition

Expeditionen kommer att vara stängd under sommaren som brukligt. Vi öppnar igen måndagen den 26 augusti.

Har du frågor som du behöver svar på under sommaren så kan du skicka oss ett email till info@staren1.se så försöker vi svara så fort det går.

Ansvarsförbindelse

Många boende har gjort förändringar på det yttre t.ex..monterat markis, byggt terrassgolv etc. Då föreningen enligt bostadsrättslagen är ansvarig för eventuella skador på t.ex. fasad, så kan det bli kostsamt för föreningen när en skada uppstår p.g.a. att en boende förändrat fastighetens grundkonstruktion eller utseende.

Föreningen har, p.g.a. de händelser som hittills inträffat, blivit rekommenderade av Riksbyggen att teckna en ansvarsförbindelse med samtliga boende, bostadsrättsinnehavare och hyresgäster, för att juridiskt säkerställa ansvarsfrågan när en förändring gjorts. Det kommer därför att tecknas en ansvarsförbindelse per förändring, så har man byggt ett terrassgolv och har en markis så blir det två ansvarsförbindelser. Ansvarsförbindelsen reglerar också åtaganden och skyldigheterna när man flyttar från eller säljer sin lägenhet.

Ansvarsförbindelsen lyder som nedan:

Brf. Staren 1 Avtal avseende ansvar vid förändring av lägenhet/fastighet

**Mellan Brf Staren 1 och
Bostadsrättsinnehavaren:
Lägenhetsnummer:
Adress:**

**Har följande avtal träffats angående
förändring:** _____

§ 1
Brf Staren 1 (i det följande benämnd föreningen) medger härmed att bostadsrättsinnehavaren /hyregästen (i det följande benämnd boende) på egen bekostnad får förändra lägenheten/fastigheten, under förutsättning att nedanstående krav uppfylls.

§ 2
Det åligger den boende att se till att förändringen utförs på ett fackmannamässigt sätt samt följer de instruktioner som delgivits från föreningen vad avser infästning. Alla kostnader förenade med förändringen betalas av den boende.

§ 3

Den boende svarar för allt underhåll av förändringen och de delar av fastigheten som påverkas av förändringen

§ 4

Vid nedmontering av förändringen är den boende skyldig att återställa fasad/balkongplatta/övriga delar av fastigheten i det skick fastigheten var innan förändringen gjordes och reparera eventuella skador på huset som uppkommit till följd av förändringen. Detta avtal upphör att gälla när styrelsen eller styrelsens representant godkänt resultatet av nedmonteringen.

§ 5

Den boende ansvarar för skada på föreningens egendom samt för person- eller sakskada på tredje man eller dennes egendom, som orsakats till följd av gjord förändring, rivning/demontering, användande, underhåll eller återställande av platsen till ursprungligt skick. Det åligger vidare på den boende att inneha hemförsäkring/ tilläggsförsäkring som omfattar förändringen och de skador som kan uppkomma enligt ovan.

§ 6

Om den boende inte uppfyller samtliga åtaganden i detta avtal skall förändringen på styrelsens begäran monteras ned på den boendes bekostnad i enlighet med § 4. För det fall förändringen inte monteras ned inom uppställd tid har föreningen rätt att montera ner den på boendes bekostnad.

§ 7

Om föreningens underhåll av fastigheten försvåras eller inte kan utföras på grund av förändringen ska den boende montera ned förändringen på egen bekostnad. För det fall förändringen inte monteras ned inom uppställd tid har föreningen rätt att montera ner den på den boendes bekostnad.

§ 8

Vid överlåtelse av bostadsrätten/hyresrätten åligger det den boende att särskilt tillse att förvärvaren övertar den boendes skyldigheter enligt detta avtal genom att förvärvaren tecknar ett nytt avtal med föreningen. Om så inte sker är den boende i samband med avflyttningen skyldig att montera bort förändringen och återställa lägenheten/fastigheten i enlighet med § 4. I annat fall har föreningen rätt att montera ned förändringen på den boendes bekostnad.

§ 9

Detta avtal löper i fem år från undertecknandet och förlängs automatiskt med ett år i sänder tills det sägs upp. Avtalet kan sägas upp sex månader före förfallodagen av föreningen genom stämmobeslut. Skäl för uppsägning ska vara att föreningen planerar så stora förändringar av fastigheten att förändringen inte längre passar in eller inte längre är möjlig att genomföra.

§ 10

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav föreningen och den boende erhållit var sitt.

Vällingby den	Vällingby den
Brf Staren 1	Bostadsrättsinnehavare/ Hyresgäst
_____	_____
_____	_____

Arbetet med ansvarsförbindelsen påbörjas under sommaren och målsättningen är att samtliga förbindelser ska vara påskrivna under september månad. Har du några frågor kring ansvarsförbindelsen så kan du kontakta Anders på email anders@staren1.se eller någon annan i styrelsen på dennes email. Vi är tacksamma om ni inte ringer nu under sommaren.

Höstens städdag

Som framkom på årsstämman önskades mer framförhållning för den egna planeringen. Höstens städdag är därför planerad till

Lördagen den 19 oktober

Information om radonåtgärder

Som vi tidigare informerat om så nådde vi inte ända fram i alla lägenheter med de åtgärder vi vidtog för att minska radonvärdena. För närvarande har vi 12 lägenheter (samtliga i grå husen) som inte kom ned till godkända värden och sedan har vi 5 lägenheter (4 i grå husen och 1 i gula husen) som varit godkända

men nu kommit över 200 Bq/m³. Flertalet av dessa är just strax över 200 Bq/m³. Detta är i flera fall orsakat av att man tätat fönster och dörrar för bra eller stängt ventiler under mätperioden. Lägenhetens ventilation är mycket viktig och avgörande för mätresultatet. Låt oss ge ett exempel: I en lägenhet sänktes radonvärdet från 700 Bq/m³ till 30 Bq/m³ genom att öppna alla spaltventiler ovanför fönstren som var helt stängda under den tidigare mätningen. Det finns ytterligare ett skäl till att inte manipulera ventilationen och det är den egna hälsan. Dels är det inte bra med för höga radonvärden och frisk luft ger ett bättre inomhusklimat och man mår bättre och känner sig piggare.

Då flertalet av de lägenheter som har för höga värden är i samma längor så har vi konstaterat att ventilationen i kulverten inte är tillräcklig. Vi har därför redan nu i juni förbättrat ventilationen i samtliga grå husens kulvertar. Vi kommer att fortsätta genom att montera fläktar där det behövs.

I vinter kommer vi att göra en ny mätning i de lägenheter som har för höga värden liksom de lägenheter som gränsar till dessa. Innan vinterns mätning kommer vi att göra s.k. korttidsmätning i en del av dessa lägenheter för att säkerställa att vi fått ner värdena tillräckligt innan den stora mätningen görs.

Styrelsemöten

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

