

# BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – JUNI/JULI 2015

---

## Sommar och sol ...

... och stök. Det undgår ingen att vi nu är i full gång med borring för bergvärme. I skrivande stund har man hittills borrarat 5-6 hål av de planerade 28. Det blev ett litet stopp i förra veckan då borren gick av på 120 meters djup när femte hålet borrhades. Det var en hel del arbete med att försöka få upp borrhkronan från det djupet. Hur djup är det? Stockholms stadshus torn är 106 meter högt.

Våra hål blir 240 meter, så ett hål är lika djupt som drygt två stadshustorn är höga. Skulle man borra ett enda hål i stället så skulle det vara lika långt som Europas högsta berg, Mont Blanc, plus ett par kilometer till. I varje hål ska konvektorslangen ned. En upp och en ned. Totalt för de 28 hålen blir över 13 km slang som ska ned i marken, plus slang fram till undercentralen så blir det över 15 km totalt.

Vi vill också passa på att välkomna Christian Jensen och Isabelle Nerevik som flyttar in på Starbovägen 4 nu i månadsskiftet.

---

### Att bo i bostadsrätt

Styrelsen har att förhålla sig till den lagstiftning som reglerar bostadsrättsföreningar verksamhet och styrelsearbete. Föreningens stadgar är ett annat instrument som styrelsen måste efterleva och se till att de följs av medlemmarna. Styrelsen har inte på något sätt en övervakande roll men måste agera på situationer som påtalas av medlem(mar) eller är uppenbara. Styrelsen kan därför inte blunda för medlemmars agerande som strider mot stadgar eller lagstiftning. Likaså måste styrelsen agera eller besluta efter

likabehandlingsprincipen så att ingen medlem särbehandlas.

Tyvärr uppskattas inte styrelsens arbete och beslut alla gånger för att beslutet blir inte vad medlemmen önskar. I vissa fall får man ha överseende med det, då medlemmarna i en förening är ett snitt av samhället i stort och alla kan inte ha samma uppfattning om allt. Det tråkiga är dock när ett missnöje övergår till personliga påhopp och verbal aktivitet som gör att motparten tar illa vid sig. Det hör inte hemma i en förening som vår. Oavsett om man har olika uppfattningar om saker och ting så ska man kunna visa varandra respekt. Styrelseledamoten är också människa och privat person och att arbeta frivilligt som styrelseledamot ska vara roligt, trevligt och ge känslan att man gör något som uppskattas av andra. I annat fall blir det svårt att rekrytera nya ledamöter i framtiden. Styrelsens önskan är att vi möts av respekt och konstruktiv kritik och inte av skäll, subjektiva uppfattningar och omoget beteende. Styrelsens drivkraft är att göra en bra bostadsrättsförening med sund ekonomi och förvalta vårt boendekapital på det mest optimala sättet så att värdet på varje medlems investering i boende utvecklas så bra att vi alla kan vara stolta över vår förening och vårt boende. Det underlättar enormt om

man som medlem följer och respekterar stadgar och beslut.

För den som tycker att det är obekvämt och besvärligt att följa de regler vi har och beslut vi tar så är kanske boendeformen bostadsrätt fel för denna person. Det är kanske ett egna hem man då ska ha, där man då får bestämma allt själv och inte behöver bry sig om det kollektiva.

Att bo i boformen bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening och därmed har möjlighet att nyttja en bostad som ägs och förvaltas av föreningen. Medlemmarna äger genom sitt medlemskap en viss andel i föreningen. Man äger inte sin lägenhet utan vad man köper och säljer är sin andel och sin nyttjanderätt. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening av typen kooperativ, som har till ändamål att upplåta lägenheter i föreningens hus. Till skillnad från en hyresrätt där man hyr är alltså bostadsrättsinnehavaren indirekt delägare i fastigheten, dock är man inte lagfaren ägare.

En nyttjanderätt kan vara värd olika mycket beroende på lägenhetens storlek, standard, läge, marknad mm. Det som reglerar förhållandet mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen är fram för allt Bostadsrättslagen, lagen om ekonomisk förening och föreningens stadgar.

Bostadsrättslagen reglerar vad som får förändras, men ofta är det större ombyggnader och planförändringar som behöver godkännas av föreningens styrelse. Exempel på sådana är förflyttningar av viktiga funktioner såsom kök, badrum eller stamledningar till annan plats i lägenheten, eller ingrepp i fastighetens bärande konstruktion. Övriga åtgärder - som t ex byte av befintligt kök, förändringar av icke bärande väggar eller renoveringar av ytskikt - kan bostadsrättsinnehavaren normalt företa utan att kontakta styrelsen. Bostadsrättsinnehavaren tar också i och med sitt medlemskap i föreningen på sig ansvaret

för att hålla sin bostad i gott skick och underhålla densamma, vilket t ex innebär att reparera eller byta ut fasta installationer i kök och badrum som blivit defekta genom slitage eller åldrande. Sådana åtgärder skall genomföras på ett fackmannamässigt sätt.

Det som lägenhetsinnehavaren ansvarar för kallas inre underhåll. Allt annat så kallat yttre underhåll ansvar medlemmarna gemensamt för genom föreningen. Ansvarsområdet på vissa underhållsobjekt, till exempel fönster och dörrar, uppdelas så att den delen som bör ha enhetlighet (att inte vara en störande bild) är yttre, medan det övriga ofta är inre. Detta innebär att man som bostadsrättsinnehavare inte får förändra någonting av det yttre utan styrelsens godkännande.

Vår förening skiljer sig från de flesta föreningar då våra lägenheter är radhuslägenheter och att vi också har väldigt mycket gårdsmark. Gårdsmark är all mark utanför lägenheten. Till alla lägenheter finns en uteplats på gårdsmarken som lägenhetsinnehavaren disponerar. Uteplatsen ingår inte i lägenhetens nyttjanderätt men i praktiken så används den enskilt. Marken utanför uteplatsen är fortfarande gårdsmark och den marken får inte brukas enskilt. Detta blev också väl belyst i samband med ombildning till bostadsrätter eftersom en bostadsrätts upplåtelsepris bestäms av andelstalet, och mark ingår inte i lägenhetens andelstal. I dagsläget finns en stämningsansökan inlämnad till Tingsrätten i Stockholm då en bostadsrättsinnehavare hävdar att marken tillhör denna med nyttjanderätt och att denna har köpt bostadsrätten med marken.

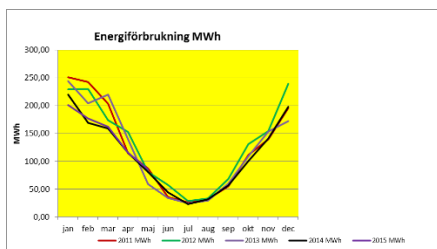
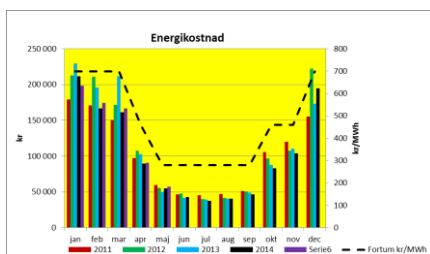
Styrelsen för föreningen väljs av årsstämman och har som uppgift att övergripande förvalta, vårda och driva föreningen. I vår förening ansvarar styrelsen förvaltningen av ca 140 mkr i fastighetsvärde, drygt 50 mkr i lån och en årsomsättning på 5-6 mkr. Det är som ett medelstort företag med

en verksamhet som ska vårda och förvalta sitt kapital genom att vidta rätt åtgärder vid rätt tidpunkt.

---

## IMD och debitering

Maj månad blev lite kallare än normalt och energiförbrukningen blev 45% högre än maj förra året. Tack vara att maj månade är en lågpris månad för energi så blir det inte så stora pengar liksom att det totala antalet MWh är förhållandevis lågt jämfört med vintermånaderna.



Under sommaren så sker ingen debitering av eventuell värme för juni, juli och augusti.

Varmvattenförbrukningen kommer dock att debiteras som vanligt för dessa månader.

---

## En tvättstugepeppinne

För några veckor sedan hände det som inte ska ske. Någon använde en av våra tvättmaskiner i tvättstugan för att tvätta en

ryamatta. Det gick inte bra. Våra tvättmaskiner är inte grovttvättmaskiner och mattor, filter mm som behöver en tvätt så absolut inte tvättas i vår tvättstuga. Nu hände precis det som är anledningen till att man inte får tvätta grovttvätten. Den svarta ryamattan släppte så mycket trådar, fiber och smuts så att maskin stannade. Och inte fick man ut mattan förrän morgonen därpå när nästa tvättpassanvändare ringde tekniker som kom och nödöppnade maskin på förmiddagen. Teknikern fick sedan rengöra och rensa trumma och pump då annars nästa användare skulle få sin tvätt förstörd. Mattan lades ut blöt utanför tvättstugan och försvann strax därefter. Om det var ägaren som smög ut och hämtade eller om det skatorna som tog den, vet vi inte.

Vi vill än en gång påtala att vi inte har någon grovttvättmaskin och grovttvätt därför inte får göras i de tvättmaskiner vi har. När nu detta hände som inter får ske, så är det bästa att meddela oss, även om det känns skamset, så att vi kan fixa till det snabbt. Att stoppa huvudet i sanden fixar inte felet utan skapar bara grund för rykten och spekulationer.

Hur gick det sedan? Efter några missade tvättpass och ett antal tusen kronor i onödigt kostnad så är maskinen fixat och allt är som vanligt igen.

Tyvärr var detta inte första gången tvättstugemaskinerna använts för grovttvätt under åren. Det finns flera som tidigare fått sina tvättar förstörda just för att någon eller några inte inser att felaktigt bruk av tvättmaskinerna får konsekvenser.

---

## Underhållsarbeten



Plan för i sommar är att en del entrétrappor kommer att åtgärdas. En besiktning av samtliga trappor och entréer är gjorda då de olika defekterna är klassificerade med prioritering. De flesta problemen är marktgelet vid de grå

husen, där sättningar har gjort att det blivit snubbelrisk. Även vickande och alltför lutande trappsteg ska också åtgärdas. På några ställen har det blivit frostsprängningar i betongen varför det behövs lappas eller gjutas nytt. Sättningar har också medfört att trappstegshöjden är för hög med snubbelrisk som följd. Många entréer är helt i sin ordning. Alla trappsteg ska luta något för att vattenavrinning ska ske, så om du undrar varför din trappa inte åtgärdas så kan det vara att den ligger inom gränserna.

Genom att laga och justera entrétrapporna så kommer det att se trevligare och bättre ut i vårt område.

Arbetet kommer att utföras av Bygg & Samordning AB, som även tidigare har gjort underhållsarbeten och reparationer åt oss.

Det är vår förhoppning att arbetet ska komma igång under juli/augusti och ber om förståelse för lite stök och bök utanför dörren.

## Hyresförhandlingarna

Årets hyresförhandlingar för våra hyresgäster har nu äntligen slutförts. Överenskommelsen innebär att hyrorna höjs med 1,2% från och med maj månad. Nya hyran och retroaktiv debitering kommer på avierna för fjärde kvartalet med det retroaktiva uppdelat på två månader.

---

## Expeditionens öppettider

Föreningens expedition är normalt öppen helgfri måndag kl 18.30-19.30. Följande datum är expeditionen dessutom stängd. 29 juni – 17 augusti.

Du kan dock nå oss på email [info@staren1.se](mailto:info@staren1.se)

---

## Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger preliminärt rum 23 augusti, 4 oktober, 8 november och 6 december.