

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – MAJ 2016

Årsstämma och nya entreprenörer

Årsstämman är än en gång avklarad och i och med det så är våren på något sätt etablerad även om det ibland kan ske bakslag med snö i maj. I och med att det blir varmare och bättre väder så börjar underhållsarbeten. I tillägg till föreningens projekt har många av oss privata projekt kring var och ens utemiljö. Det finns några saker du bör beakta kring privatprojekten och du kan läsa mer om detta längre fram i månadsinformationen. Vi kommer också vid halvårsskiftet göra förändringar i vår fastighetsskötsel. Du läser med om detta nedan.



Årsstämman

Årsstämma hölls den 25 april i Trygghetsboendets samlingssal. På stämman var 19 (29) av föreningens 65 bostadsrätter representerade.

Som stämмо-ordförande valdes Martin Cederbom.

Några mindre förändringar gjordes i styrelsens sammansättning. På sista sidan i månadsinformationen hittar du styrelsens olika befattningshavare och respektive ansvarsområde inom styrelsen.

Protokoll från stämman finns inom kort på föreningens web under rubriken Stadgar och protokoll.

frågor kring loppisen så kan du kontakta Gunilla i styrelsen, gunilla@staren1.se.

Städ- och arbetsdag

Lördag den 21 maj

Samling vid tvättstugan kl 10.00

Gatuloppis

Lördag den 14 maj kl 10-15

Plats: Lekplatsområdet vid tvättstugan

I år ordnar vi för första gången en loppis i föreningens regi. I skrivande stund är det 17 bord bokade och det finns plats för flera. Loppisen kommer att marknadsföras genom reklamblad, affischering och förhoppningsvis något i lokaltidningen. Är du intresserad att delta eller har

Lördagen den 21 maj har vi årets första av två täd- och arbetsdagar i föreningen. Vi samlas som vanligt kl 10 utanför tvättstugan. Vi kommer inte att ha någon container denna gång utan ris kan läggas på anvisad plats och annat trädgårdsavfall ska läggas i plastsäckar som vi sedan själva kommer att transportera till Lövsta återvinningscentral.

Förutom städning i buskar, carportar och parkeringsplatser kring den egna lägenheten har vi ett antal gemensamma uppgifter vi ska fixa till. Tvättstugan ska storstädas, hänggrännor ska rensas, källarna i gula husen ska städas, alla soprum ska rengöras etc. Listan på arbeten är lång varför vi hoppas på mangrann uppslutning så att vi hinner med allt inom rimlig tid så att vi alla kan gå hem och njuta av sen lördagseftermiddag och kväll i förhoppningsvis fint väder.

Omkring kl 13 träffas vi återigen, i lekparken bakom tvättstugan, där vi bjuder på sedvanlig

varmkorv, kaffe mm. som energitillskott och trevligt umgänge.

I samband med korv och kaffe så kommer vi också att visa vår undercentral för bergvärmern med värmepumpar och tankar för de som är intresserade. En ganska imponerande anläggning.

Ny fastighetsförvaltning

Under de senaste åren har Riksbyggen förvaltat våra hus och skött om det gröna liksom snöröjning. Vi har upplevt vissa kvalitetsbrister i de tjänster som Riksbyggen levererat till oss. Inte så mycket i utförande av arbeten hos boende som i den återkoppling som görs till föreningen. Även kostnadsredovisningen har uppvisat brister. När det gäller skötsel av vår mark har man inte levererat enligt det avtal vi har haft. Sammantaget så har det varit för många saker som styrelsen fått bevaka och korrigera för att det ska bli rätt. Vi tror att en orsak till bristerna är Riksbyggens storlek och organisation som gjort att internkontrollen inte fungerat.

Som en konsekvens av detta sade styrelsen upp avtalet med Riksbyggen strax före jul för att se över avtalsförhållanden och tjänsteleverantör. I den upphandling vi gjort har vi förutom från Riksbyggen tagit in ett flertal offerter från lite mindre leverantörer med goda referenser och höga ambitionsnivåer. I slutändan har detta inneburit att vi nu tecknar avtal med **Storholmens Förvaltning** för fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning. Vår mark kommer fortsättningsvis att skötas av **Idrotts- och Trädgårdsanläggningar** i Solna. Dessa förändringar sker den första juli, d v s Riksbyggen handhar allt till och med juni. Mer information om vart man vänder sig kommer att distribueras under juni månad.

Vår ekonomiska förvaltning kommer tills vidare att stanna kvar med Riksbyggen. Det innebär att Riksbyggen kommer att fortsätta med att skicka ut avgifts- och hyresaviser, sköta om pantsättnings och lägenhetsregister, d v s det som sköts av Riksbyggens bostadsadministration.

Underhållsarbeten



Årets underhållsarbeten kommer i huvudsak att var målning av kvarvarande icke ommålade skärmar. Upphandling av målningsarbetet pågår för närvarande.

Våra gula staket runt lekplatser med flera ställen är väldigt dåliga. Ett projekt pågår för att byta ut dessa. När det i praktiken kan ske vet vi ännu inte men upphandling pågår. Sannolikt kommer staketsektionerna att produceras någon annanstans och sedan monteras på befintliga stolpar. Staketerna ska göras i tryckimpregnerat virke vilket framförallt gör att de kommer att få längre livslängd. Då tryckimpregnerat virke inte kan målas de första åren så kommer de till dess att vara ommålade.

Vi har tidigare berättat om den injustering av värme som ska göras. Vi håller på med projekteringen och upphandlingen av detta arbete som bara kan utföras under månaderna som vi inte behöver värme i elementen. Tidpunkten för detta arbete återkommer vi till och detta berör alla lägenheter. Samtliga lägenheter ska besökas och samtliga element ska åtgärdas. Dels ska strypbrickorna monteras bort samt att nya ventiler och termostater ska monteras. Vid ett senare tillfälle återkommer man sedan för att lufta hela värmesystemet. Detta projekt är ett mycket stort projekt och kräver att alla boende gör tillträde till lägenheterna och ser till att alla element är åtkomliga för värmefolket. Mer information kommer senare separat och alla besök kommer att aviseras med tidpunkter till var och en.

Viktigt om plank, staket och andra tillbyggnader

Under åren har det gjorts byggnationer av plank, staket och uterum till våra lägenheter. I samband med den rättsprocess vi nyligen har haft i tingsrätten kring ianspråktagande av gårdsmark, framkom det vid faktainsamlingen att det saknas bygglov för så gott som samtliga byggnationer. Styrelsen har därefter varit i kontakt med Statsbyggnadskontorets bygglovsavdelning för att kontrollera vad som är tillåtet och inte tillåtet och var vi saknar bygglov. Följande gäller för våra fastigheter:

- De så kallade Friggebodsreglerna gäller enbart för en- och tvåfamiljsfastigheter. Våra fastigheter är flerfamiljsfastigheter varför byggen enligt Friggebodsreglerna inte är tillåtet utan bygglov.
- För flerfamiljsfastigheter är det tillåtet att bygga plank (skärmväggar) om högst 110 cm från markytan. För de grå och vita skärmar som finns mellan uteplatserna finns det bygglov.
- Spaljéer behöver inte bygglov. Med spalje menas t ex ett plank där mellanrummet mellan plankorna är minst plankans bredd.
- Ett altan- eller terrassgolv behöver bygglov om golvet på något ställe är högre än 1,2 meter från den ursprungliga marken. En altan behöver också bygglov om den byggs så att det blir ett rum under, till exempel ett förråd.
- Ett tak ovanför en altan behöver bygglov. Däremot behövs inte bygglov för fällbar markis i textil.

I tillägg till ovanstående gäller föreningens regler kring mark och uteplats.

Styrelsen kommer inte att tillstyrka bygglov som söks i efterhand för nuvarande byggnationer vilket innebär att alla bygglovspliktiga byggnationer omgående måste tas bort av den boende. Om du har tveksamheter om din byggnation så kontakta styrelsen för råd.

Att göra fint på sin uteplats



Inför sommaren börjar många av oss att planera för den uteplats som disponeras av varje lägenhet. Ofta handlar det kanske om att

bygga någon konstruktion, sätta upp en markis eller skapa sin egen tomt. Föreningen har regler för detta och dessa finns i våra stadgar och trivselregler men regleras också i bostadsrättslagen. Den grundläggande regeln är att alla förändringar som sker utanför lägenheten ska godkännas av styrelsen. Den uteplats man nyttjar har man en nyttjanderätt till, men den ingår inte i upplåtelsen av bostadsrätten. Vad innebär det? Enligt föreningens stadgar och trivselregler har lägenhetsinnehavaren

nyttjanderätt till marken som motsvarar den ursprungliga plattbelagda ytan plus en rabatt som om 50-75 cm. Totalt handlar det om ett område som sträcker sig 3-4 meter ut från fasaden beroende på lägenhetens placering. All övrig mark är allas gemensamma mark även om den som bor där kan använda den för olika ändamål. Det man inte får göra på den gemensamma marken är att införliva denna mark med sin uteplats så att den kan ses som en del av bostadsrätten.

Varför tar vi upp detta? Jo, styrelsen har de senaste åren beviljat en hel del byggnationer där tyvärr måttbanden som använts vid bygget har varit av resår. Golv har blivit både större och högre än vad som godkänts. Mark har även tagits i besittning genom avskärmning med staket och/eller växter och träd

Styrelsen har under åren efter ombildning till bostadsrätter sett en ökning av detta marknyttjande i mindre eller större skala. Styrelsen får allt som oftast också kommentarer, som ”min granne har ju gjort så” eller ”den lägenheten har alltid haft så”, kring de avslag eller begränsningar vi ger i tillstånden till förändring.

Vi vill också passa på att påminna om att uteplatsen ska skötas om, underhållas och användas som uteplats. Vissa uteplatser har t ex staket i framkanten av plattsättningen och de allra flesta underhåller för den egna trivseln men ibland behöver man rikta upp staket som börjat luta eller måla när färgen börjar flagna. Uteplatsen skall också hållas städad och får inte användas som förråd eller skräppupplag.

Expeditionens öppettider

Föreningens expedition är normalt öppen helgfri måndag kl 18.30-19.30. Följande datum är expeditionen dessutom stängd.

2 och 9 maj

6 juni

4 juli – 22 augusti

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger preliminärt rum 15 maj, 12 juni, 21 augusti, 2 oktober, 6 november och 4 december.

Styrelse, revisorer och skönhetsråd 2016

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
Marek Kurosz Rättar Vigs väg 47 Mobil 070-5943817 marek@staren1.se	Ekonomi
Jörgen Ingemarsson Rättar vigs väg 61 Mobil 0707-549020 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	
Richard af Klint Starbovägen 10 Mobil 0766-339213 richard@staren1.se	
Revisorer	
Ola Trané (ordinarie revisor) Jörgen Götehed (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