



TROLLHARPAN



Augusti 2009



Brf Högdalen

Ordföranden har ordet

Nu är sommaren snart slut. Hittills tycker jag nog att den varit ganska bra, en hel del regn och lite väl varmt ibland, men på det stora hela ändå ganska bra.

Våra gårdar är just nu väldigt fina med blommor och grönt. Här och var fruktträd som börjar bära frukt, både äpplen och plommon. Jag hoppas att alla låter sig väl smaka.

Lite kritik måste jag komma med. Vid en rundvandring i området kan jag tyvärr konstatera att vissa medlemmar inte bryr sig om regeln att blomlådor ska sitta innanför balkongräcket. Regeln finns ju till för att skydda såväl förbipasserande som odlare. Det har faktiskt hänt att blomlådor trillat ner.

Om olyckan skulle vara framme kan den berörde odlaren bli skadeståndsskyldig om någon skulle skadas, inte särskilt roligt.

Regeln gäller för övrigt även parabolantenner och liknande.

Nä, nog klagat. Jag vill önska alla medlemmar en fortsatt god sommar och dito höst.

Högdalen i augusti 2009.

Rolf Carlsson

Föreningslokalen – ett litet förtydligande

Som framgick av förra numret av Trollharpan kommer pensionärsföreningen bistå med att undersöka föreningslokalen efter uthyrning. Som ett litet förtydligande gäller följande.

När ni bokar föreningslokalen kommer ni att erhålla ett telefonnummer till pensionärsföreningen. De numret ska ni ringa för att bestämma en tid då "tjänstgörande" pensionär kommer ner till lokalen och synar av städningen och kollar inventarierna tillsammans med den som hyrt lokalen.

4 gånger om året genomförs en total inventering av föreningslokalen.

Miljöhusen – inga matrester

Hushållssopor slängs i sopnedkasten som finns i trapphusen. Dessvärre förekommer det fortfarande att hushållssopor kastas i miljöhus. Resultatet är, utöver allmänna sanitära olägenheter så som till exempel dåligt lukt, att dessa hushållssopor drar till sig råttor.

För att undvika att hushållssopor i miljöhusen skapar ett ökande problem med råttor ombedes alla att följa de föreskrifter som finns och alltid slänga sina hushållssopor i sopnedkasten och inte i miljöhusen.

Parkering på gårdarna

Styrelsen vill påminna att det råder parkeringsförbud och det är enbart tillåtet att stanna bilen för på- och avlastning.

Om ni observerar att en bil är parkerad hela dagar, ringa Q-park på tel: 0771-96 90 00. En notering av registreringsnumret förtydligar för Q-park vilken bil ni noterat.

Källargångar

Källargångar ska alltid hålls fria från cyklar, barnvagnar, tv och liknande. Tänk på konsekvenserna vid städning, strömavbrott eller eventuell brandkår- och ambulansutryckning!

Kyl, tv etc. ska bortforslas av medlemmen själv eller så tar leverantören med den gamla apparaten vid köp av en ny vara.

Fastighetsbeteckningar

För er som ansöker ROT-bidrag behöver fastighetsbeteckning anges i ansökan. Dessa fastighetsbeteckningar gäller inom vår förening.

<u>Adress</u>	<u>Beteckning</u>
Harpsundsv. 73-111	Kv Magnoskåpet 2
Harpsundsv. 113-165	Kv Magnoskåpet 3
Trollesundsv. 100-114	Kv Filmcementet 1
Trollesundsv.116-118	Kv Filmcementet 2
Trollesundsv.137-181	Kv Tonlampan 1

Sekreteraren sammanfattar styrelsens arbete genom åren

Sekreteraruppdraget är ett viktigt post i en styrelse. Föreningens sekreterare Jenny Bladh har suttit 6 år på denna post och har hunnit med att se många förändringar inom föreningen. Några av de många arbetsuppgifter som Jenny har är att skriva protokoll vid styrelsemöten, bevaka de beslut som fattas på mötena och uppdatera föreningens verksamhetsberättelse. Det finns inget som slinker igenom en vis sekreterares noteringar ☺

Det har hänt mycket på våra gårdar under de senaste åren! Nedan följer en kort sammanfattning.

Vad har hänt hittills?

En boulebana har anlagts som är till för hela föreningen.

En basketkorg har satts upp, även den till för alla.

Bord och bänkar har placerats ut på alla gårdar.

En ny uteplats har skapats på gården Trollesundsvägen 100-106.

Fasta grillar har placerats ut på de flesta gårdarna och har blivit mycket uppskattade.

Inte mindre än 7 st parkeringsplatser har vi lyckats göra i ordning.

En omfattande takrenovering på alla fastigheter har genomförts.

Olika former av rabatter har anlagts på alla gårdar.

Alla medlemmar har fått erbjudande att få markiser och vindskydd installerade på balkongerna. Tyvärr har inte alla medlemmar följt anvisningen att de **ska vara i fasadens färg**.

Alla medlemmar har även fått erbjudande att få ett eluttag installerat på balkongen.

En grind har installerats i portiken närmast centrum på Harpsundsvägen.

Ett antal väggupp vid vissa infarter har gjorts i ordning.

Lekställningarna vid lekplatserna har bytts ut på två gårdar.

Tre lokaler som tidigare hyrdes ut har byggts om till lägenheter.

Asfalteringsarbeten har utförts på alla gårdar.

Ett antal vattenläckor har åtgärdats.

Råttor - bekämpningen av råttor på Harpsundsvägen pågår fortfarande men beståndet har ännu inte försvunnit. Trollesundsvägen är inte drabbad då marken där består av massivt berg, till skillnad från Harpsundsvägen.

Föreningslokalen har renoverats och ständigt uthyrt.

7 st Miljöhus för källsortering av sopor har byggts. Införandet har visat sig falla väl ut även om **en del medlemmar inte har förstått att matavfall inte får slängas i miljöhusen utan fortfarande ska slängas i sopnedkastet i varje port**.

Papperskorgar har satts upp då det på vissa gårdar är skräpigt. De är till för att användas.

Vad händer härnäst?

Stenar ska gjutas ner i betong under alla balkonger längs med Harpsundsvägen och den del av Trollesundsvägen som återstår.

Fler väggupp vid infarterna är på gång.

Lekplatsen vid Trollesundsvägen 108-112 kommer att göras om då den gården inte har någon lekställning.

Fler parkeringsplatser håller på att planeras. I samband med detta kan det en tid komma att bli lite stökigt vid nuvarande parkeringsplatser. Mer information kommer framöver.

Alla garage kommer att inspekteras framöver då bland annat golven behöver renoveras.

Bastun i motionslokalen håller just nu på att renoveras.

Råttorna fortsätter vi via Anticimex att bekämpa fortlöpande.

Vår personal

Det är i första hand våra egna, helt suveräna, 3 anställda fastighetsskötare som utför det mesta av jobben.

Våra entreprenörer

De tyngre jobben som t.ex. takrenovering, lekplatsrenoveringar och asfaltering måste läggas ut på entreprenad. Detta kostar mycket pengar och tar tid, varför dessa arbeten förbereds och planeras mycket noggrant.

Våra ungdomar

Våra enormt duktiga ungdomar som under sommaren har arbetat med våra anställda har varit väldigt uppskattade. Våra lika duktiga ungdomar som hjälper styrelsen att dela ut information under hela året är lika uppskattade. Stort tack för era insatser - hur skulle vi klara oss utan er?!

Våra pensionärer

Vår egen pensionärsklubb ska inte glömmas i sammanhanget! Dessa personer hjälper styrelsen att avsyna städningen av föreningslokalen tillsammans med den som har hyrt den. Detta görs för att säkerställa att lokalen är ordentligt städad och fräsch till nästa person som ska använda den. Stort tack för era välbehövliga insatser!

Sammanfattningsvis

Vår förening har en mycket god ekonomi som planeras väldigt noga. Om inget oförutsett händer som t.ex. när taken började läcka, kommer vår framtida planering att hålla och informeras om i god tid till alla medlemmar. Alla åtgärder kommer inte att utföras i år då de av ekonomiska och praktiska skäl ligger planerade i ett längre tidsperspektiv.

Du har inflytande i HSB

Hos HSB äger du den verksamhet som sköter förvaltningen åt din bostadsrättsförening. Det är den regionala HSB-föreningen på din ort som har till uppgift att skapa så goda förutsättningar som möjligt för er.

De regionala HSB-föreningarna ger bostadsrättsföreningarna olika former av stöd och erbjuder utbildning, förvaltningstjänster m.m. De är kompetenta och prisvärda entreprenörer med lång erfarenhet inom fastighetsförvaltning, administration och ekonomi för bostadsrättsföreningar. Eftersom medlemmarna äger sin förvaltare är möjligheterna att påverka stora.

En bostadsrättsförenings styrelse ska fatta en mängd beslut och se till att de verkställs. Uppgifterna kan delegeras till egen anställd personal eller lämnas ut på entreprenad. Vanligtvis anlitar styrelsen den regionala HSB-föreningen för den löpande förvaltningen, men avtal kan även skrivas med annan entreprenör.

Alla regionala HSB-föreningar är medlemmar i och äger HSB Riksförbund, som har en årlig förbundsstämma med cirka 200 fullmäktige. Mer än en halv miljon medlemmar bildar organisationen HSB och alla har möjlighet att påverka.

Som bostadsrättens främsta företrädare påverkar HSB ständigt politiker och beslutsfattare för att garantera bra villkor för bostadsbyggande och boende. Medlemmarnas insyn i verksamheten garanteras genom HSBs Kod för föreningsstyrning, som antogs av förbundsstämman 2007.

Du håller lägenheten i gott skick

Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som medlemmarna gemensamt disponerar.

När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som kallas sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och gäster har för sig.

Med nyttjanderätten till lägenheten får du både rättigheter och skyldigheter. Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgarna och Bostadsrättslagen.

I stadgarna anges hur föreningens verksamhet ska vara organiserad, vilken beslutsordning som ska gälla och vilka krav som ställs på dig som medlem. Ta del av stadgarna innan du blir medlem. Som medlem åtar du dig att följa stadgarna.

Som bostadsrättsinnehavare har du ett ansvar för vissa delar i lägenheten som kan bli dyra att ersätta vid skada. Se till att din hemförsäkring respektive tilläggsförsäkring täcker in skada som du måste svara för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. HSB samarbetar bland annat med Länsförsäkringar och där har HSB-medlemmar lägre premie.

Mycket av det som medlemmarna tycker är viktigt för trivseln i boendet regleras varken i lagar eller stadgar. Sådana frågor beslutar man om tillsammans. Tillsammans skapar du och dina grannar den bomiljö ni vill ha.

Det är skillnaden på inre och yttre underhåll

Du svarar själv och på egen bekostnad för det inre underhållet och de reparationer som behövs i lägenheten. Föreningen svarar för det mesta av allt yttre underhåll samt husets installationer av vatten, värme, el och ventilation.

Du avgör själv när det är dags att måla om, byta ut spisen, lägga in parkettgolv och tapetsera eller göra andra förbättringar i lägenheten. Vill du göra större förändringar i lägenheten, till exempel flytta väggar, måste du ha tillstånd från föreningens styrelse.

Till det inre räknas bland annat rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten, glas i fönster och dörrar, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Ledningar och övriga installationer för vatten, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.

Till det yttre räknas bland annat stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar samt rökgångar och ventilationskanaler.

Kontrollera alltid vad stadgarna säger i din egen förening!

En del av din månadsavgift till föreningen avsätts för det yttre underhållet. Många föreningar avsätter också pengar i en fond för inre underhåll. Där fördelas pengarna på varje lägenhet i proportion till lägenhetens andel i föreningen.

På föreningsstämman beslutar medlemmarna tillsammans om ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten.