



TROLLHARPAN



November 2009



Brf Högdalen

Sekreteraren har ordet

Nu när det mörknar tidigare för varje vecka som går och dagarna blir kortare pågår det en febril verksamhet i styrelsen. En av de saker som vi diskuterar mest sedan en tid tillbaka är hur och vad vi ska göra för att väcka ett större intresse hos alla våra medlemmar så att fler kommer t.ex. på våra gårdsmöten och årsstämman.

Vi lever alla i en stressad värld full av olika krav och aktiviteter som ska utföras. Kraven i arbetslivet ökar ständigt och de anställda har fullt sjå att hänga med. När arbetsdagen är över väntar för många en hel del pusslande att hinna med allt som måste göras i hemmet.

De flesta av oss som sitter i styrelsen har heltidsarbeten vilket innebär att allt arbete vi lägger ner för styrelsens räkning – gör vi på kvällar och helger. Det är lite av en utmaning att hinna med sitt arbete, familj och styrelseuppdrag samtidigt som saker i det egna hemmet måste göras. Mot bakgrund av detta förstår vi att våra medlemmar ibland har svårt att komma ifrån och komma på våra möten.

I vår förening är vi ca 860 medlemmar. Till årsstämman kommer det varje år endast mellan 50-70 medlemmar. Den som är snabb i huvudräkning inser då att det alltså är mellan 6-8 % av medlemmarna som deltar. Något år var den endast 1 % som kom.

Vi kliar oss alla i huvudet och funderar – varför är det så få som kommer?

Är resterande medlemmarna så otroligt nöjda med de insatser som vi i styrelsen med personal utför varje år att man inte har något att tillägga?

De flesta medlemmarna förstår inte att ingen av oss äger sin lägenhet. När man köper sin lägenhet så köper man endast en andel i föreningen med rätten att utnyttja lägenheten som bostad. Detta innebär att alla medlemmar är med och samäger alla fastigheter och inventarier.

Varje gång fasaden klottras ner är vi alla med och betalar för reparationen. Likaså när möbler och vitvaror ställs ner runt miljöhusen tvingas vi alla att vara med och betala för bortforslingen trots att det är den enskilde medlemmens ansvar att själv utföra detta och själv ta kostnaden. Under 2008 kostade skadegörelsen som exempel 10 000 kr. Under 2009 har föreningen fram till och med augusti betalat drygt 14 000 kr.

Dessa pengar hade kunnat användas till något bättre och komma alla till del i form av kubbspel, krocket, fem-kamps artiklar så att medlemmarna kan låna dem. Vi hade kunnat investera i nya träd/buskar, eller en ny uppsättning bord och bänkar. Om någon hade velat starta en fritidsklubb av någon form som t.ex. fotoklubben hade vi kunnat lägga dessa pengar i form av bidrag till den klubben.

Gårdsmötena är ytterligare ett tillfälle när deltagandet är väldigt lågt. I somras kom det 6 personer till det första och 7 till det andra. Dessa möten är till för att medlemmarna ska kunna träffa styrelsen på ett mer personligt plan och ställa frågor, lägga fram idéer och synpunkter – kort sagt sätta sig in den verksamhet som styrelsen bedriver.

På senaste mötet för nyinflyttade medlemmar kom det 7 intresserade personer av 85 inbjudna.

De medlemmar som kommer är intresserade och ställer mycket bra frågor. Vi som sitter i styrelsen är förtroendevalda på årsstämman vilket innebär att de medlemmar som närvarar ger oss mandat att arbeta med föreningens skötsel och ekonomi.

Vi informerar löpande vad som gäller när man bor i en bostadsrätt för att försöka nå ut till alla medlemmar. Framöver kommer det information om hur man läser årsredovisningen och vad föreningens stadgar innebär.

Vad mer kan vi göra?

Med bakgrund av detta tar vi tacksamt emot idéer och förslag om hur vi kan förbättra informationen så att deltagandet på dessa viktiga möten ökar. Kom ihåg att styrelsen arbetar för alla medlemmars bästa.

De kanaler vi för närvarande har är: Medlemstidningen Trollharpan, Infomappen, Infoblad och webbsidan förutom alla möten som vi kallar till.

Ni når oss på följande sätt:

Mail till:

hogdalen.sekreterare@bredband.net

hogdalen.styrelse@bredband.net

Eller

Lämna lappar i styrelserummet
Harpsundsvägen 151.

HSB ServiceCenter

Den 1 september öppnade HSB Stockholm ett ServiceCenter.

Har du frågor gällande exempelvis försäljning av bostadsrätt, panter, garage- och p-platser, avgifter, hyror mm så kan du ställa dessa till:

HSB Stockholm ServiceCenter.

Telefon: 08-785 35 00

E-post:

servicecenter@stockholm.hsb.se

Vardagar: 08.00-16:30

Dag före röd dag: 08.00-13.00

Underhållsansvar

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller föreningen, dels ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom olyckshändelse,

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som exempelvis tapetsering, målning, underhåll av badrum samt reparera skador som uppstått så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna utan får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m.

Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som han ansvarar för. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt.

Längre ner i Trollharpan finner du en översikt över ansvarsfördelningen vid underhåll av bostaden.

Källa: Broschyr: Vem ska underhålla bostadsrätten. HSB Stockholm.

Motion



Nu är det dags att motionera inför årsstämman 2010.

Motionen ska vara inlämnad till styrelsen senast den 31 december 2009.

Tänk på att motionen skall innehålla ett konkret förslag till åtgärd. Motionen skickas till styrelsen på e-mail:

hogdalen.styrelse@bredband.net

Det går även bra att skicka din motion till adress:

Harpsundsvägen 153
124 58 Bandhagen

Granar

Snart är det jul!

Lagom fram till första advent kommer fastighetsskötarna ställa upp granar på våra gårdar så att vi kan komma i rätt stämning inför jul.

Julgranar som vi har hemma får INTE slängas ut på gårdarna eller i sopnedkastet. utan kastas bakom den gamla panncentralen.

Squaredance?



Erbjudande till föreningens alla medlemmar!

Måndagen den 1 februari 2010 är du välkommen till en "prova på kväll" kl 18.00–20.00 i föreningslokalen, Harpsundsvägen 85, ingång från baksidan.

Inga förkunskaper krävs och denna kväll kostar ingenting.

En caller med lång erfarenhet av squaredance finns på plats och instruerar de olika turerna i dansen under kvällens gång.

Efter denna kväll har du möjlighet att anmäla dig till en kurs på 10 gånger med ett kraftigt rabatterat pris á 300 kr totalt som är särskilt framtaget för våra medlemmar.

Ta chansen att gå med i Brf Högdalens Squaredansklubb du också!

Anmälan för "Prova på kvällen" och kursen görs på telefon till:

Barbro Eriksson
08-86 43 19

Fotoklubben är återupplivad

Efter en tid av idé är fotoklubben återupplivad. Klubben välkomnar alla intresserad att delta i att hålla klubben levande och inspirerande.

För mer information om klubben, kontakta Karl-Åke Persson tel: 08-86 09 94 eller Tina Stoor tel: 08-99 24 31

Julklappspapper

Allt papper från julklappar ska tas hand om varje medlem själv och inte ställas ut i sopsäckar vid porten.

De flesta julklappspapper ska slängas i behållaren för brännbart avfall i miljöhuset. Detta med undantag för klappar som är inslagna i tidnings- eller miljövänligt papper.

Tack för 2009!

I detta nummer, som är årets sista, vill vi i styrelsen, SFK och valberedningen passa på att tacka alla medlemmar och andra, vilka bidragit till att det händelserika året som har avlöppt i positiv anda.

God jul och Gott nytt år!



Fastigheten ska behålla sitt värde

Det är styrelsen som har ansvaret för att fastigheten underhålls och är i förstklassigt skick. Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Då är det viktigt att fastigheten behåller sitt värde.

Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas och utvecklas både för trivselns och ekonomins skull. Genom att planera och styra underhåll och reparationer, finansiering och lån kan styrelsen se till att fastigheten behåller sitt värde.

Stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten ska repareras vid behov och hållas i gott skick. För att kostnaderna för det periodiska underhållet ska fördelas jämt över åren upprättar styrelsen en långsiktig underhållsplan. Varje år görs avsättning till fonden för yttre underhåll i enlighet med planen. Avlyft sker från fonden i takt med att periodiskt underhåll utförs.

Underhållet av fastigheten anses vara så viktigt att det har en särskild paragraf i stadgarna (§33). Styrelsen ska också varje år göra en besiktning av fastigheten.

HSB-föreningen på din ort ger din styrelse hjälp och råd beträffande fastighetens underhåll och framtida utveckling.

Andrahandsuthyrning

Det kan säkert hända någon gång att du inte behöver bo i lägenheten under en tid. Kanske funderar du på att hyra ut den i andra hand. Men det är mycket du ska tänka på. Framför allt måste du ha styrelsens godkännande.

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. För att hyra ut i andra hand måste du ha styrelsens samtycke och ansökan ska vara skriftlig. På ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem den ska hyras ut och hur lång tid den ska hyras ut. Styrelsen lämnar vanligtvis besked genom ett protokollsutdrag. Tillstånd för andrahandsuthyrning brukar ges för ett år i taget.

Du har rätt att hyra ut i andra hand om det finns beaktansvärda skäl, till exempel om du inte kan använda lägenheten som bostad under en period och har boendet ordnat på annat håll, som exempelvis studier eller arbete på annan ort, längre vistelse på vårdinrättning, militärtjänstgöring m.m.

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och du bör ha ett skriftligt hyresavtal. Hyr du ut på längre tid än två år bör du avtala bort besittningsskyddet.

Om din ansökan avslås ska styrelsen ange skälen för sitt beslut. Därefter har du möjlighet att få frågan prövad i Hyresnämnden. Du gör en ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelsen hos Hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan dock inte överklagas.

Hyr du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Den 1 april 2003 ändrades bostadsrättslagen på några punkter. Bland annat gällande andrahandsuthyrning. En nyhet är rätten att hyra ut lägenheten för att provbo med en partner. Sex månader brukar hyresnämnden anse vara en lämplig tidsperiod för provboende. Regeringen har planer på att åter igen ändra reglerna för uthyrning, så att det exempelvis blir enklare att hyra ut ett rum eller en del av sin bostad.

Källa: HSB Stockholm <http://www.hsb.se/bokunskap>

Ansvarsfördelning vid underhåll av bostadsrätt

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrätthavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

BYGGDEL	BRF:s ANSVAR	BRH:s ANSVAR	ANMÄRKNING
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	■		
icke bärande innervägg		■	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum
Golv			
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	T ex träd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand
Innertak i lägenhet			
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	T ex puts och stuckatur
Dörrar			
Ytbehandling utsida ytterdörr	■		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik
Ytterdörr inklusive ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningssister, lås inkl låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, beslag, ringklocka m m		■	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerrörr		■	
Fönster och fönsterdörr m m			
Karm och båg	■		
Yttre målning	■		
Glas, spröjs, kitt		■	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningssister m m		■	
Inre målning samt målning mellan bågarna		■	
VVS artiklar m m			
Avloppsledning med golvrörr	■		Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvrörr
Klämrörr		■	
Tvättställ, Blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning, Badkar, duschkabin och duschslang, WC-stol		■	
Tvättmaskin, torktumlare, Torkskåp, Tvättbänk		■	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Ventilation och värme			
Ventilationskanaler	■		Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon		■	
Utlufstdon, springventil		■	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		■	

BYGGDEL	BRF:s ANSVAR	BRH:s ANSVAR	ANMÄRKNING
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostad	■		Målning svarar bostadsrätts- havaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork		■	Som bostadsrätts-havaren har försatt lägenheten med
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn, köksfläkt, spiskåpa		■	
El-artiklar			
Säkringsskåp och elledningar i lägenhet		■	Till de delar som försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		■	
Byte av säkring		■	I lägenheten och tillhörande utrymmen
Förråd, gemensamma utrymmen m m			
Gemensamma utrymmen	■		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		■	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt		■	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Mark, uteplats m m			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	■		Om inte annat reglerats i nyttjanderättsavtal med bostads- rätts-havaren
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		■	Samma regler som för underhåll i lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		■	Gäller t ex balkong, altan eller uteplats
Avrinning av dagvatten från takterrass		■	
Balkong och altan			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	■		
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		■	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong /altan		■	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försatt lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brf och brf
Övrigt			
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn		■	
Rensning av rökång för öppen spis m m som föreningen försatt lägenheten med	■		Föreningen svarar inte för rök- gång i kakelugn
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		■	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		■	
Torkställning i badrum		■	
Invändig trappa i lägenhet		■	Även invändig steg till vind
Anordning för informationsöverföring		■	Till de delar som försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare		■	

* Brf = bostadsrättsföreningen Brh = bostadsrätts-havaren



Storstockholms brandförsvar

Om det börjar brinna

Rädda

Det första och viktigaste steget är att du räddar dig själv och andra människor som är i fara. Det gäller oavsett vilken olyckstyp det handlar om. När det brinner är det viktigt att komma ihåg att den säkraste utrymningen sker krypandes på golvet, då den giftiga brandröken stiger uppåt. Vidare ska du stänga dörrar efter dig. Det fördröjer såväl brandens som den farliga rökens spridning.

Varna

Steg nummer två är att du varnar andra i närheten, så att även de också kan sätta sig i säkerhet.

Larma

När alla är i säkerhet ska du larma räddningstjänsten genom att ringa SOS på telefonnumret 112. Där ska du så snabbt som möjligt ge information om vad som hänt.

Släck

Om det rör sig om en brand, och när allt ovan är gjort kan du själv försöka släcka elden. Dock är det mycket viktigt att du gör det på ett säkert sätt och ser till att inte riskerar din egen hälsa.

Om du inte kan släcka, stäng in elden! Det fördröjer brandförloppet.

Storstockholms brandförsvar - vi skapar trygghet!
Läs mer på vår hemsida: www.storstockholm.brand.se



**Storstockholms
brandförsvär**

Stäng dörren – röken dödar!



Stäng in branden!

Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Larma 112.

Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!

Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda! Röken är livsfarlig och dödar snabbt. Larma 112. Räddningstjänsten hjälper dig ut. Din lägenhet kan stå emot brand och rök i 30 till 60 minuter.

Kom ihåg att kontrollera din brandvarnare!

Storstockholms brandförsvär - vi skapar trygghet!
Läs mer på vår hemsida: www.storstockholm.brand.se