



LINDBLADET

Bostadsrättsföreningen Lindgårdens nyhetsblad

För och av oss som bor på gården. Nr. 1 – 2013

Äntligen är våren här!

Efter en lång och kall vinter välkomnar vi nu våren. I detta nummer av "Lindbladet", vår gårds lokala nyhetsblad, skriver vi om vad som är på gång här runtomkring, synpunkter och information från styrelsen, information om felanmälning, datum att hålla reda på och lite annat.

Glöm inte heller att Lindgården finns på Facebook, för er som har det.

Önskar oss alla en fortsatt trevlig vår! Vi ses!



Möten om samarbete i Dalen

I december bjöds alla fastighetsägare i Dalen in på ett möte ovanför Ica för att prata om hur man kan samarbeta. Det var Svenska Bostäder som tagit initiativet och anlitat konsultföretaget "Urban utveckling" för att hjälpa till. Deltagare var alltså representanter från Dalens bostadsrättsföreningar, äldreboendet i centrum och Svenska Bostäder.

Från Lindgården kom Jimmy (ordförande) och Sara (suppleant). Man pratade om hur och om vad man kan samarbeta. De hade med sig en bra karta (inte den på bilden här) där man kan se precis var gränserna går mellan gårdar, staden och parkförvaltningen. T ex att vi på Lindgården har ansvar för bandyplanen och halva gången mellan oss och Pärongården och halva gången mellan oss och Äppelgården. Det gav förstås anledning att prata om hur vi kan dela på snöröjningen.

En annan fråga var grovsopor. Hos oss har vi ju nu ordnat det så att vi har ett grovsoprum som vi öppnar för alla, men så är det inte på alla gårdar. Frågan gick till Svenska Bostäder om man inte återigen kunde få tillgång till deras miljöstugor. Mot en rimlig kostnad förstås. De skulle undersöka saken och återkomma.

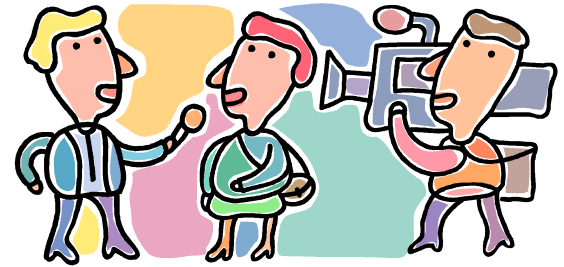
Efter det mötet har bland annat frågan om papperskorgar lyfts, om inte kommunen skulle kunna ta ansvar för samtliga papperskorgar utanför gårdarna i Dalen. Som det är nu hör några till olika BRF och några till kommunen, det kan bli lite oklart kring dem.

I slutet på maj är det dags för nästa möte. Jimmy och Sara har tänkt gå igen och hoppas på att det ska leda till ett ännu bättre Dalen! Om någon kommer på saker som kan tas upp på ett sådant möte får ni gärna höra av er.



Vad är på gång på gården?

Frågor och svar från styrelsen



Det var kallt i en del lägenheter i vintras. Vad har ni att säga om det?

Det har varit en hemskt kall vinter. Flera i styrelsen har också haft riktigt sina lägenheter. Andra har haft väldigt varmt. Det har varit svårt att komma fram till vad det är som orsakar detta, vi har i samarbete med förvaltaren försökt ta reda på vad man kan göra åt det och också frågat de andra BRF i Dalen. Problemet med kyla i lägenheter finns nämligen på många av Dalens gårdar. Fönsterrenoveringen var ett försök att komma tillrätta med detta, och det blev bättre i vissa lägenheter. Eftersom elementen var ojämnt varma har vi bett alla lufta sina element. Vi höjde även värmen i den så kallade undercentralen, som skickar ut varmvattnet till elementen. Det leder tyvärr till väldigt ökande kostnader, så det är inte hållbart i längden utan vi måste hitta orsaken till det och åtgärda på ett hållbart sätt. Vi fortsätter förstås detta nu, även om vintern är över, och förhoppningsvis blir nästa vinter bättre!

kallt i

Allt fler lägenheter drar in fiberoptik, kommer vi att få det på Lindgården?

Fiberoptik verkar bra tycker de flesta, men som vår ekonomi ser ut just nu är det inte läge att göra den investeringen.

Varför står det soppsåsar utanför tvättstugan ibland?

Jaa, det undrar vi också. Systemet i Dalen, sen det byggdes, är att soporna hamnar i långa tunnlar, där det sugas iväg till byggnaden mitt emot Äppelgården och Kastanjegården (vid de nybyggda husen), huset som även kallas "sopkyrkan". Ibland blir det stopp och av någon konstig anledning väljer då folk att ställa sina soppsåsar på marken nedanför sopnedkastet istället för att gå och se om det finns något annat där det inte är stopp (t ex i någon av portarna). Om man slänger stora och eller tunga saker, kan det bli stopp i tunneln, t ex har folk tydligen slängt bilbatterier, de kan inte "sugas iväg" utan blir stående och då blir det stopp.

Får man förvara lite saker utanför dörren i sin port?

Svar: nej. Som vi informerat om flera gånger, får man inte ha saker stående i trapphusen. Nordstaden kommer snart att göra en rondning och gå igenom allt som står både i trapphus och källargångar. De kommer att flytta bort de sakerna. Gäller mattor, cyklar med mera.

Det är alltså av brandskäl som detta görs, alla måste följa de lagar och säkerhetsregler som finns.

I samband med det passar vi på att påminna om **cykelförråden!** Där är väldigt fullt och en del cyklar ser riktigt risiga ut. Ta er en titt om ni har någon kvarglömd cykel där. Det finns flera personer som velat ställa in sin cykel men de har helt enkelt inte fått plats!

Bra information & telefonnummer:

- * Felanmälan om fastigheten sker till Lindgårdens förvaltare, Nordstaden – felanmälan: **08-32 40 60** måndag till fredag mellan kl: 07:00 och 16:00, alt. via www.nordstadenab.se .
- Akuta fel under övriga tider kontakta journumret: 08-587 801 30 (OBS bara för akuta fel som inte kan vänta!)
- * Felanmälan Aptsbrickor direkt till styrelsen styrelsen@lindgarden.net
- * Felanmälan hissar: KONE kundcenter tel. 020-72 20 20. Bemannat dygnet runt.
- * Frågor om avgifter, hyror och annat ekonomiskt: Deloitte – 075-246 46 20
- * Styrelsens mailadress: styrelsen@lindgarden.net
- * Lindgårdens hemsida: www.lindgarden.net
- * Vi har även en Facebook-grupp!
- * Ser det skräpigt ut på gatan eller trottoaren? Man kan göra en felanmälan på www.stockholm.se , klicka på Trafik & stadsplanering och vidare därifrån, eller ring 08 - 651 00 00.





Förtydligande ang. felanmälan till Nordstaden

Man ska vara medveten om att man kan få betala för sin felanmälan, det beror på vad man felanmält och om man är hyresgäst eller bostadsrättshavare. Fråga Nordstaden när ni kontaktar dem med er felanmälan!

Exempelvis - Om du som bostadsrättshavare ringer och felanmäler ett stopp i avloppet till Nordstaden, de åker ut till dig, och det visar sig att stoppet sitter inne i lägenheten och inte i stammarna. Detta skulle du bli debiterad oavsett vem du ringer ut, dessutom måste felet åtgärdas.

Generellt kan man säga att allt som är synligt och inne i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar.

Det är skillnad på att vara bostadsrättshavare och hyresgäst.

Vissa saker måste man även som hyresgäst själv stå för, exempelvis rengöra golvbrunnen i badrummet.

Om man ringer ut förvaltaren för en sådan sak så blir man debiterad.

Fråga gärna Nordstaden direkt vid anmälan.

Lite om styrelsearbete i Brf Lindgården

Vi är en Ekonomisk förening som styrs av lagar

Bostadsrättsföreningen Lindgården är en ekonomisk förening, alla kostnader som föreningen har delas på oss medlemmar. I dagsläget 90 bostadsrätter och 26 hyresrätter.

Styrelsen har i uppdrag att förvalta föreningens (medlemmarnas pengar) och arbeta för att ekonomin är i balans. Den avgiftsökning vi haft de senaste åren på 2 % per år är en del i att öka intäkterna. Att vi hyresförhandlar med Hyresgästföreningen ännu en del. Styrelsen bytte teknisk förvaltare 2012, och sparade på det sättet en hel del pengar. Vi har sedan ombildningen renoverat fönster, tak, träfasader och bytt två hissar. Det har varit nödvändiga och tvingade investeringar. Det finns önskemål om att dra in fiber (till Internet/Tv) i lägenheterna, det är en stor investering som utreds. Men som för tillfället skjutits på framtiden, på grund av vår ekonomiska situation. Vi vill inte tvingas ”chockhöja” våra avgifter för att kunna ha råd med sådant som vi egentligen inte har råd med. De stora fasta utgiftsposterna är fjärrvärmens och räntan på våra lån. Att öka på lånedelen vore ekonomiskt oförsvarbart.

Som bostadsrättsförening styrs vi av lagar, bostadsrättslagen är en. En viktig och stark regel i den lagen är likabehandlingsprincipen. Den principen innebär att styrelsen/föreningen inte får ge någon eller några förmåner eller bättre förutsättningar som inte alla kan få del av.

Vi får till exempel inte gynna vissa bostadsrättshavare på bekostnad av andra, kan till exempel handla om att vissa bostadsrättshavare får mer utrymme till sina lägenheter, som inte alla kan ta del av. En enskild styrelseledamot får inte heller på eget bevåg ge sig själv eller någon annan speciella förmåner. Det skulle vara att missbruka sin ställning som styrelseledamot.

Om en medlem framför klagomål eller synpunkter på en grannes beteende eller något som inträffat så är styrelsen skyldig att agera, man kan inte strunta i det. Styrelsen följer de regler som finns. Det är 116 lägenheter i föreningen, så någon stör sig alltid på någon, men om det inträffar något som bryter mot föreningens stadgar eller att en eller boende stört sig på något så kan styrelsen agera, och måste göra det. Inte alltid kul när vi alla är grannar, men det hör till uppdraget.

Att styrelsen påminner om att hålla trapphus, loftgångar och andra utrymmen i fastigheten tomma på föremål handlar inte om att styrelsen vill jäklas med någon eller några. Utan att vi som fastighetsägare måste hålla dessa utrymmen fria, så att räddningstjänst kan komma fram vid till exempel en brand. Därför får man inte ställa saker i trapphus, loftgångar eller i andra utrymmen i fastigheten än de avsedda.



...och så kunde vi inte låta bli att dela med oss av en text från dagens Nyheter. Hoppas ingen tar illa upp. På förekommen anledning, som det heter, tyckte vi den var bra att läsa!

Boendekrav?

Skrevet av [Magdalena Ribbing](#) Dagens Nyheter 2 april 2013 i kategori [Socialt vett](#)

Fråga: Många med mig är engagerade i en bostadsrättsförenings styrelse. Det är oftast ett trevligt och lärorikt uppdrag. Dock är det tyvärr så att några enstaka medlemmar kan ha väldigt höga krav eller stora förväntningar. Ett problem är när någon ringer i telefonen, ringer på dörren eller skickar ett (uppfordrande) mejl en fredag kväll, lagom när fredagsmiddagen är serverad. Ofta kan det handla om något som medlemmen är missnöjd med och anser absolut måste dryftas just då.

Hur hävdar man på ett professionellt sätt sin integritet utan att vara oförsämd? Ännu bättre om kan låta förstå att tillfället är illa valt.

Om det har inträffat något akut fel eller att någon är i fara är det så klart en annan sak.

Svar: Tråkigt nog är det gott om bostadsrättsinnehavare som inte har förstått att de inte är hyresgäster med fri tillgång till service och pass-upp, utan delägare med gemensamt ansvar. Många tror att de kan kräva portvaktstjänst, reparations- och städinsatser och samtalstid när som helst av de som tagit på sig styrelseuppdrag.

Ett förslag är att ta upp detta på nästa årsstämma, och förklara att styrelsen inte är liktydig med anställd personal.

Ett annat förslag är att ha en brevlåda för meddelanden till styrelsen som då hanterar dessa vid styrelsemötena.

Eller att ha en bestämd tid för frågor och synpunkter, kl 16-17 på söndagar eller liknande, roterande mellan styrelseledamöterna.

Till den bostadsrättsinnehavare som ringer på eller kräver omgående svar på ett icke akut problem kan du säga ungefär så här "Skriv det du vill framföra och lägg i min brevlåda så tar jag hand om det på min styrelsetid". Vänligt, bestämt och med budskapet "jag är inte dygnet-runt-pass-upp till dig".

Magdalena Ribbing

På gång på gården, datum att boka!



Stämma för bostadsrättsföreningen 21 maj.

Kallelse kommer att delas ut separat, men boka in det redan nu.

Vårstädning och fixardag på gården 26 maj!

Föreningen bjuder på grillad korb, kaffe och saft. Vi ska bland annat olja staket och plantera blommor. Har ni idéer om blommor eller annat på gården, hör av er till Sara i 106:an eller maila styrelsen@lindgarden.net