

TerrassNytt

Nr 4 september 2022

Informationsblad för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby



Några ord från ordförande

När jag skriver dessa rader och ser ut genom fönstret slås jag av att hösten verkligen är här. Regnet slår mot rutan och träden vajar i blåsten. Visst hade vi hoppats på en fin september men vem vet, kanske får vi uppleva en brittsommar i oktober istället.

Det är mycket matnyttigt att läsa om här i Terrassnytt. Garage-renoveringen går framåt och jag vet att många ser fram emot att snart få parkera inomhus igen medan andra hoppas på en mild vinter då det blir deras tur att parkera utomhus.

Valet är över och vi avvaktar ett valresultat. Oavsett hur slutresultatet blir kommer kostnader för el och bränsle att vara i fokus. Vi vet att många boende oroar sig för ökade kostnader och styrelsen kommer att initiera en översyn av föreningens kostnader för energiförbrukning, främst varmvatten, värme och elförbrukning, för att minimera föreningens kostnader. Det som vi alla som boende själva kan göra är att se över den egna förbrukningen och göra vad man kan för att minska den.

Maria Fälth, ordförande

Save the date – Infomöte om budgeten

Spara datum och klockslag i din mobil/kalender. Tisdagen den 1/11 kl. 19. Vi återkommer gällande plats.

Höstvisa

av *Elsa Beskow*

Det glimmar i guld och klaraste rött,
det prasslar så sakta i parken,
ty hösten är kommen, och björkar och lönn
de faller nu bladen till marken:
"Så fall, våra blad, fall mjukt och lätt,
vi väver ett täcke så varmt och så tätt,
vi väver sitt täcke åt marken.

Se vintern är nära, och vädret är grått,
nu måste vi värma och lysa!
Vi väver ett täcke så varmt och så gott,
att blombarnen icke må frysa.
Sov gott, alla blombarn, sov gott, sov sött,
vi väver ett täcke i guld och i rött,
vi väver ett täcke åt marken."

Information om garage/betongrenoveringen

På vår hemsida brfterrassen.com finns ytterligare information om stomrenoveringarna i garagen samt ett bildgalleri som fortlöpande kommer att uppdateras under projektets gång.

Informationsbrev september 2022 från Storstadens Entreprenad

Vi har nu kommit i gång igen efter sommaren och hoppas på fortsatt förståelse för de ljud och störande moment ni utsätts för.

Vattenbilning och återgjutning av betongpelare pågår och vi är i de två sista reparationsetapperna i hus 2 och 8.

Några områden kommer att behöva maskinell betongbilning och borring. Det rör sig bland annat om en balkskada och några ställen som behöver stålförstärkas. Mekanisk bilning medför högre stomljud och det kommer periodvis att höras. Vi bilar inte maskinellt mer än nödvändigt.

Mekanisk bilning beräknas ske fram till v 36 sen skall alla betongskador vara åtgärdade.

Därefter påbörjas rivning av kvarvarande asfalt och inläggning av ny asfalt. Det innebär en del buller samt lite fler och större maskiner i området. Ny asfalt kan även lukta något.

Återflyttning av bilar beräknas ske månadsskiftet oktober/november. Mer specifika datum kommer framöver.

Slutligen finns det en möjlighet att vi måste behöva arbeta lite på kväll och helg så här i slutet av garageetappen och hoppas på er förståelse för det.

Uppdatering om betong/garagerenoveringen

Etapp 1 går nu mot sitt slut. Omkring månadsskiftet oktober/november kommer etapp 2, hus 6 att inledas. Då kommer vi att kunna flytta in bilarna i garagen hus 2 och 8. Vi kommer att informera berörda och på anslagstavlor exakta datum när detta kommer att ske. Styrelsen vill redan nu informera om att det är av yttersta vikt att de som nu har bilar på temporära uteparkeringar och de som har bilar i hus 6 är tillgängliga med att flytta in/ut bilar på det datum som blir aktuellt. Styrelsen hoppas på allas förståelse inför detta. Information från Storstaden finns också med i detta Terrassnytt. Ta också en titt på vår hemsida brfterrassen.com där ni hittar information och bilder från etapp 1, hus 2 och 8.

När hus 2 blir färdigt behöver Storstadens en ny etableringsplats istället för den som nu finns utanför hus 2. Den nya platsen blir mellan hus 2 och 4 på gräsmattan mot vägen (Hasselbacken). Den kommer att bli inhägnad liknande utanför hus 2. Storstadens kommer att göra allt för att störningarna för boende skall bli så minimala som möjligt.

Brf Terrassens lånekostnader.

Föreningen har i dagsläget en bra lånebild med räntor mellan 0,6 till 1,5%. En del av vår lånestock sätts om varje år fram till 2026. Med detta sagt är det i dagsläget lånen för betong/garagerenoveringen som kommer att påverkas av det nya ränteläget. Man behöver i dagsläget därför inte vara speciellt orolig för ränteläget för föreningen.

Brf Terrassens elkostnader.

Brf Terrassen har en årlig elförbrukning på c:a 300.000 kWh med ett fast avtal för elförbrukningen som löper t.o.m. dec 2023. Föreningens pris är c:a 0,37kr/kWh.

Till detta tillkommer alla övriga avgifter och elnätskostnader. Idag ligger elpriset för elförbrukning på c:a 3-5kr/kWh för rörliga avtal. Styrelsen kommer nu att se över föreningens elförbrukning och göra allt för att minska den. Bl.a. kommer all belysning ses över och LED kommer att användas där så är möjligt.

Styrelsen kommer också att initiera en översyn av föreningens kostnader för energiförbrukning, främst varmvatten, värme och elförbrukning, för att minimera föreningens kostnader.

Styrelsen uppmanar också alla boenden att se över sin egen förbrukning och göra vad man kan för att minska den.

Terrassarbeten för att minimera vattensamlingar på terrasserna

Under hösten kommer ca 50 terrasser att behöva åtgärdas då problem uppstått med avrinning. Även terrassen under kommer man att behöva få tillgång till. Kortfattat så kommer man att borra ett extra avrinningshål i nuvarande avrinningsränna i berörda terrasser. I terrassen under kommer ett extra rör installeras. Hela arbetet beräknas ta ca 1 dag.

Tider och information kommer att anslås på anslagstavlor i de uppgångar som berörs. Det kommer även att delas ut lappar till de direkt berörda med info så att hantverkarna kan få tillgång till terrasserna. Vi får hjälpas åt så att det går så smidigt som möjligt samt se till att det är undanplockat i hall och terrass så vi slipper förseningar.

Vi beklagar om det blir olägenheter för boende, men detta är en åtgärd som behöver göras innan höstregnen. Det är viktigt att alla berörda ställer upp på detta.

Vi vill även påminna om att boende skall rensa silarna och vattenrännorna på terrasserna. Detta för att vi inte skall få problem med vattenavrinningen från terrasserna nu när höstregnen närmar sig.

//Styrelsen

Öppen expedition

Ta möjligheten att träffa styrelsen mellan 18.30 och 19.30 på styrelseexpeditionen Hb. 35 följande onsdagar under hösten:

- 28 september
- 5 oktober
- 2 november
- 30 november
- 14 december

Nyinflyttade

Det är roligt att vårt område är populärt och att vi får nya grannar då och då. Denna gång hälsar vi följande boende hjärtligt välkomna till Brf Terrassen:

Berit och Georg Sandberg

Hasselbacken 16 1tr

Juridisk information gällande bygglovspliktiga åtgärder för boende. **Bostadsrättshavaren bygglov i kombination med föreningens godkännande.**

En del åtgärder som bostadsrättshavare önskar göra i anslutning till sin lägenhet kräver att bygglov söks och beviljas innan åtgärden kan vidtas. Låt säga att en bostadsrättshavare önskar uppföra en bygglovspliktig altan utanför sin lägenhet. Räcker det med beviljat bygglov för att få uppföra altanen eller krävs även föreningens tillstånd? Hur står sig bygglovet kontra föreningens tillstånd? Vi reder ut begreppen här nedan!(källa: HSB)

Bygglov

Vissa åtgärder som en bostadsrättshavare önskar vidta är som ovan nämnts bygglovspliktiga. Exempel på sådana åtgärder kan vara balkonginglasningar, uppförande av uterum eller annan byggnation på mark utanför lägenheten. Det är inte närmre reglerat om det är bostadsrättshavaren själv eller föreningen som ansvarar för att bygglov söks och beviljas innan åtgärden vidtas. Det finns inget hinder för att föreningen ansvarar för bygglovsprocessen men det är vanligt förekommande att det är bostadsrättshavaren som bekostar och ansvarar för bygglovsprocessen, om bygglov behövs för åtgärd som bostadsrättshavaren tagit initiativ till.

När man ansöker om bygglov prövar byggnadsnämnden om eventuell detaljplan eller områdesbestämmelser tillåter byggnation av det man ansökt om. Byggnadsnämnden prövar också bland annat om byggnaden är lämplig för sitt ändamål, om den har en god form-, färg- och materialverkan och om den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om åtgärden ligger utanför detaljplan eller områdesbestämmelser, prövar byggnadsnämnden om platsen är lämplig för det som önskas om att bygga. Byggnadsnämnden ska i vissa fall underrätta sakägare, till exempel grannar, som berörs av ansökan och ge dem tillfälle att ge synpunkter. Byggnadsnämnden har däremot ingen direkt skyldighet att stämma av åtgärden med föreningen.

Bostadsrättslagen

Enligt 7 kapitlet 4 § bostadsrättslagen ansvarar föreningen för att hålla lägenheten samt föreningens hus och mark i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelsen stadgar således att det är föreningen som ansvarar för bland annat husets fasad och föreningens mark. Det innebär att en bostadsrättshavare som vill göra ingrepp på dessa delar behöver föreningens tillstånd. Här ska understrykas att föreningen, till skillnad från vad som gäller för ingrepp i lägenheten enligt 7 kapitlet 7 § bostadsrättslagen, inte behöver kunna påvisa att åtgärden innebär någon påtaglig skada eller olägenhet för att kunna neka åtgärden.

Bygglovspliktiga åtgärder innebär inte sällan att det behöver göras ingrepp på sådana delar som ligger utanför lägenheten och som föreningen ansvarar för enligt 7 kapitlet 4 § bostadsrättslagen. Som exempel kan nämnas uppförande av balkonginglasning där bostadsrättshavaren behöver göra åverkan på husets fasad för att montera balkonginglasningen på ett säkert sätt. För den typ av åtgärder krävs alltså bygglov och föreningens godkännande i enlighet med 7 kapitlet 4 § bostadsrättslagen.

Räcker det med beviljat bygglov?

En bostadsrättshavare kan alltså inte bygga en altan eller uppföra en balkonginglasning endast med beviljat bygglov, om ingreppen gör åverkan på sådana delar som föreningen ansvarar för. I och med att åtgärderna innebär ett ingrepp på delar som föreningen ansvarar för och som ligger utanför lägenheten krävs således även föreningens tillstånd. Föreningen kan som nyss nämnts neka tillstånd utan att behöva visa att åtgärden medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen, till skillnad från vad som gäller för åtgärder som vidtas inuti lägenheten enligt 7 kapitlet 7 § bostadsrättslagen.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att tillse att man har samtliga tillstånd som erfordras för den åtgärd man önskar utföra. Ett beviljat bygglov innebär inte att föreningen har givit sitt tillstånd till åtgärden utan bostadsrättshavaren behöver, utöver beviljat bygglov, föreningens uttryckliga tillstånd för att få påbörja exempelvis en balkonginglasning.

Om föreningens tillstånd saknas för byggnation som beviljats bygglov är byggnationen att betrakta som olovlig. I en sådan situation kan bostadsrättshavaren anmodas att vidta rättelse genom att antingen ansöka om och beviljas föreningens tillstånd för byggnationen eller genom att demontera byggnationen. Om bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse kan föreningen med hjälp av Kronofogden och särskild handräckning demontera byggnationen. Detta trots att byggnationen beviljats bygglov.

Sammanfattningsvis

Det ska alltså skiljas på bygglov och föreningens tillstånd. Byggnadsnämnden tittar på förutsättningar för byggnationen i förhållande till bland annat områdesbestämmelser och ändamål och beviljar eller avslår bygglov utefter det. Det är emellertid upp till föreningen i egenskap av ansvarig för föreningens hus och mark att godkänna eller inte godkänna huruvida byggnationen eller åtgärderna faktiskt får genomföras.

//Styrelsen

Äntligen städdag

Den 30 oktober är det dags för oss boende att ägna oss åt vår närmiljö utomhus. Styrelsen hoppas att så många som möjligt tar tillfället att umgås samtidigt som det blir höstfint utomhus. Kan du inte vara med av olika skäl, kan du passa på att höststäda din terrass och tömma silarna och vattenrännorna.

Vi möts utanför Hb. 7 kl. 09.00. Välkomna!

Cykelrensning

På städdagen den 30 oktober kommer vi att rensa cykelrum och cykelställ på cyklar som verkar bortglömda. Vill du inte att just din cykel ska försvinna, se då till att den är märkt med namn och lägenhetsnummer.



Fototävling

Vi efterfrågar foton till vår hemsida och därför utlyses en fototävling där man kan vinna ett presentkort/biobiljett. Skicka in fina bilder från vårt bostadsområde, gärna från olika årstider. Maxstorlek på en inskickad bild 5 MB. Max tre foton/tävlande. Mejla till foto@brfterrassen.com senast den 1 december.

Tänk även på GDPR vilket innebär att finns personer med på bilden måste de godkänna att bilden får publiceras.

Hemsidan

Adressen till vår hemsida är **brfterrassen.com**. Ha som rutin att gå in där regelbundet för att kolla av eventuella nyheter eller läsa Terrassnytt digitalt.

Boka tvättstuga/bastu

Nu har det blivit enklare att boka tider för tvättstugan eller bastun. Bokning kan göras direkt vid dörren, via en dator eller mobilen. Gå in på hemsidan för mer info!



Uppdatering åsknedslag

Vi har installerat ett utökat åskskydd. Det fungerar som en extra säkring i varje hus. Det betyder att ett fel som uppstår i ett hus inte så enkelt kan fortplanta sig till andra byggnader. Vi hoppas att detta skall innebära att om vi drabbas igen så ska skadorna inte bli lika omfattande. Det går dock tyvärr aldrig att skydda sig till hundra procent.

Vi kommer även att under hösten ta fram en ny plan för extraordinära händelser där strömavbrott bara är en del.



<p>TerrassNytt</p> <p>Brf Terrassen Hasselbacken 35 19438 Upplands Väsby</p> <p>Ansv. utg. Maria Fälth Redaktör: Kristina Klempt</p> <p>TerrassNytt trycks i 307 ex hos UffeTryckare</p>	<p>Föreningen nås via:</p> <p>Expeditionen: se anslag i trapphusen. E-post: info@brfterrassen.com Hemsidan: brfterrassen.com Nå hemsidan via mobil eller platta med QR-kod.</p> 	<p>Felanmälan</p> <p>All felanmälan görs till RENEW.</p>  <p>Via hemsidan eller app. Tel: (även jourtelefon 17-07) 08-34 38 00</p>
---	--	--