PERSIKO-NYTT

November 2018

**Ordförande har ordet**

Hej

Nu är hösten här på riktigt. Gråmulet och första snön har ju också kommit och tinat bort.
Men annars har det ju varit fantastiskt väder från början av maj ända till och med mitten på oktober. Alldeles för torrt förstås men man kan ju inte få allt.

Nu när Anita och jag flyttat hem från skärgården, så sitter jag och försöker få ihop lite till vårt Persikoblad.

Använd Mitt HSB (på internet) för att få info om HSB eller vår bostadsrättsförening. Om ni inte börjat ännu, så gör det. Där finns mycket bra information. Se nedan.

**Mitt HSB**

Kom ihåg att använda **Mitt HSB,** som är en sida på internet (webben), där alla kan få ta del av information från HSB, både från riksförbundet, HSB Södra Norrland samt även från vår förening. T.ex kan ni där ta del av stämmoprotokoll, information om er bostadsrätt, t,ex hur mycket ni har på er inre fond. Naturligtvis en hel del annat också.

Se den information som ni fått direkt till er tidigare.

Internetadress: [www.hsb.se/sodra-norrland/mitt-hsb/](http://www.hsb.se/sodra-norrland/mitt-hsb/)

Användarnamn: ditt personnummer

Lösenord: Har skickats till er från HSB södra Norrland tidigare. Har ni glömt det eller tappat bort det finns det en länk vid inloggningsrutan där så att man få ett nytt lösenord

**Nya stadgar**

Nu har vi haft vår nya stadgar sedan drygt ett år tillbaka.

Våra stämmor förra året beslutade ju enhälligt att anta de nya stadgarna.

HSB Riksförbund anser att stadgarna skall vara så lika som möjligt i hela Sverige, så att någon som flyttar till en ny HSB-förening skall känna igen sig i bostadsrättsföreningens stadgar. Dvs så lite lokala anpassningar som möjligt.

Våra lokala anpassningar är:

* Insats som beräkningsgrund för årsavgiften. Det är en färdig anpassning som finns i HSB;s normalstadgar.
* Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter. Lika som förra stadgarna och det kan underlätta för valberedningen att söka styrelseledamöter.
* Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Lika förra stadgarna. Se punkt ovan.
* Antal revisorer. Minst en istället för två föreningsvalda revisorer. (Kan underlätta för valberedningen)
* Underhåll av inglasad balkong. (underhållet av eventuell inglasning av balkong ansvarar bostadsrättshavaren för)

Förutom det är väl att den stora förändringen jämfört med tidigare att **bostadsrättshavaren** ansvarar för allt underhåll och reparationer i sin lägenhet. Förutom det vi är vana vid, som målning, tapetsering nya golv, nytt kök, vitvaror, sanitetsporslin t.ex, även reparationer av alla synliga rörledningar i lägenheten, vattenlås, blandare, elektriska ledningar inklusive gruppcentralen (där säkringarna sitter).

Men egentligen tror jag nog att de flesta redan har det här klart för sig eftersom väldigt många rustat sina lägenheter och då redan ändrat på detta.

**Brf Persikan** ansvarar för
Lägenhetsdörren mot trapphuset,
Radiatorer och värmeledningar,

Gemensamma ledningar (så kallade stamledningar) för varmt och kallt tappvatten.
Ventilationssystemet inkl ventilationsdon och spiskåpa/köksfläkt. Det sista innebär t.ex att bostadsrättshavaren inte kan byta köksfläkt utan godkännande av föreningen. Inte heller att ställa om, proppa igen eller ändra på ventilationsdonens inställningar.

Nya stadgarna finns uppsatta i tvättstugan. Dessutom finns Stadgarna på Mitt HSB på webben. Där ligger de under fliken mina sidor/medlemsdokument
( www.hsb.se/sodra-norrland/mitt-hsb/ Hur man loggar in där se ovan.

**Om du har svårt med Webben så maila mig så skickar jag nya stadgarna via e-post.**

Jag har e-post: sg.johansson@me.com

Jag kan naturligtvis också se till att Du får Stadgarna som papperskopia. Ring i så fall eller lägg en lapp i min brevlåda

**Månadsavgift**

12 november hade ett antal brf,er i Söderhamn budgetkonferens på CFL. Vår HSB-ekonom Ola Nilsson hade också skickat ut ”ekonomiskt” material i förväg.
Ola inledde konferensen och gick igenom ekonomiska förutsättningarna för nästa år. Sedan fick varje förening jobba med sin budget och innan kvällen var slut tror jag att de flesta föreningarna hade fått ihop en budget.

Från Persikans styrelse deltog undertecknad, Ove Ek och Per-Arne Gustafsson. HSB-ledamoten Håkan Dahlberg var också på plats.
Och hur blev det då för Persikan. Jo, vi behöver **inte höja avgiften** för nästa år.
Vi beslutade att ta bort avsättningen till inre fonden. Så från 1 jan 2019 avsätts inget till respektive lägenhets inre fond och totala avgiften blir lika som förut.

**De ”pengar” som finns på inre fonden är naturligtvis kvar och kan utnyttjas om ni gör något underhåll i er bostadsrätt.** Du kan kolla på Mitt HSB hur mycket du har på inre fonden.

**Hemsida**

Det finns en hemsida där styrelsen lämnar information om vår förening till oss själva och även till utomstående, som kan tänkas vara intresserade. Till exempel vid försäljning av bostadsrätter. Där kan Du till exempel hitta stämmoprotokoll och stadgar och Persikobladet.
Anita har tagit på sig att vara webbredaktör.
Hemsidan hittar du via HSB Södra Norrlands hemsida.

**Underhålls/driftsfrågor**

**Ventilationen**

Ventilationskanalerna rengjordes under 2017. Vår entreprenör, Hälsinge ventilationsrengöring har gjort ett bra och noggrant jobb så nu klarar sig kanalerna ett tag framåt innan ny rengöring behövs. Enligt entreprenören var frånluften i stort behov av rengöring. Däremot var tilluftskanalerna relativt rena.

OVK-besiktning utfördes för ca ett år sen. Och den blev tyvärr inte godkänd beroende på för mycket o-balans mellan till- och frånluft i lägenheterna. Även vårt problem med matos noterades vid besiktningen.
Efter det utfördes en ny injustering av ventilationen i våras.
Och sedan kom OVK-besiktningsmannen tillbaka nu i höst för att kolla om bristerna åtgärdats. Tyvärr ansåg han inte det, utan menade att nu var det för lite ventilation i lägenheterna. Så nu har ventilationsjusteraren ett ”backjobb” som skall åtgärdas snarast.
Och sen då? Efterkoll OVK-besiktningen igen.

Fortfarande kvarstår dock problemet med matos in i vissa av våra lägenheter via tilluften. Det gäller framförallt lägenheterna i huskroppen med gaveln mot Norrtullsgatan. Men efter rengöringen och första injusteringen säger de flesta jag kollat med att det blivit bättre. Vi utreder vidare.

**Energibesiktning**

Under hösten har vi med hjälp av HSB Värmland gjort en energibesiktning av vår fastighet. Det är ett myndighetskrav och eftersom det var 10 år sedan den gjordes förra gången var det dags nu. Nya lappar visande resultatet av besiktningen är uppsatta i våra trapphus.
Men jämfört med andra lika gamla hus ligger Persikan bra till avseende energiförbrukning, och en låg förbrukning påverkar i högsta grad miljön liksom vår avgift.

**Brandskyddsbesiktning**

Det kallas också för SBA-besiktning. SBA står för systematiskt brandskyddsarbete och det är något som alla fastighetsägare är skyldiga att utföra.
Med bistånd av HSB,s konsult har också en brandskyddsbesiktning utförts. Och konsulten har också hjälpt oss att upprätta rutiner för att upprätthålla brandskyddet genom att själva utföra besiktningar 4 ggr/år. Då kollar vi tex att branddörrar funkar, att det inte finns nåt i trapphusen som hindrar utrymning mm.

**Byte belysning**Styrelsen har också tagit in anbud för att byta elarmaturer i trapphus, utebelysning cch carportar. Naturligtvis LED-belysning, som ju drar mycket mindre el.
I trapphusen blir det så kallade närvarostyrda armaturer, som tänds upp så fort något rör sig i trapphuset.

**Rustning av vår samlingslokal**Där kommer styrelsen att ta in anbud för ommålning, byte mattor och ny belysning. Vi räknar med att påbörja arbetet i slutet av detta år eller början av nästa. (Vi kan ju inte börja förrän vi haft vår julgröt.)

**Tom lokal**

Zonterapin har som ni säkert noterat sagt upp sin lokal vid 23D från 1 januari 2018.
 Fortfarande har vi ännu inte fått napp på nån ny hyresgäst, så om ni känner till någon som söker lokal så be honom/henne kontakta Janne eller mig.
Lokalen i bottenvåningen 23B har också sagts upp men där hyr vi tillsvidare ut till en skolungdom från Järvsö, som studerar på Staffangymnasiet

**Balkonginglasning**

Vi är nu 8 st som beställt och fått inglasning av balkongen. Vad jag vet är det ytterligare en som beställt. Och eftersom vi är en av ”inglasarna” måste jag säga att det till och med blev bättre än vad vi föreställt oss. Tänk bara att slippa skotta balkongen i vinter!
Bygglovet som Persikan har för inglasningen räcker ytterligare ca 3 år. Kontakta mig om ni vill glasa in för att få mer information.

**Gröt**

Boka söndag 9 december för vår traditionella julgröt.

**Övrigt**

Påminner också om vad jag önskade i förra Persikobladet:
Det vore bra om Ni som har e-postadress mailar den till mig.
Min e-post är : sg.johansson@me.com

Då skulle man hädanefter kunna distribuera Persikobladet och även annan information mycket enklare och snabbare. Det blir även billigare eftersom vi då slipper betala för kopieringar. Men ännu är det alldeles för få som lämnat e-postadress till mig för att använda mail för information mm.

**Och naturligtvis: Ni som inte har e-post kommer även i fortsättningen att få information på papper.**

Om det är något Du funderar över, så hör av dig till mig, eller till någon annan i styrelsen.
Ni når mig på telefon 28 48 97, eller på min mobil 070-581 33 90.

Janne nås på 070-309 72 98

Sven-Gunnar