

## Innehåll:

Ordförande har ordet .....	1
Valberedningen .....	2
Teknik .....	2
Trädgård .....	5
Ekonomi .....	5
Avtal och strategi .....	6
Övrigt .....	6

## Vill du vara med och påverka ditt boende?

Valberedningen efterlyser förslag på nya kandidater till brf Segelflygarens styrelse.



Hör gärna av er till

Désirée Solhall, tel 93 46 85  
Gunilla Holland, tel 649 5013  
Torbjörn Lindberg Tel 6058766

Du kan även maila  
valberedningen@segelflygaren.org

## Ordförande har ordet



Våren är här och med den även en årsstämma. På stämman så ska alla medlemmar rösta in nya kandidater till styrelsen. Valberedningen håller som bäst på att ta fram medlemmar som är intresserade av att hjälpa till med styrelsearbetet. Se separat artikel i tidningen om detta.

En sak som jag har reagerat på, är hur många av våra medlemmar som säger "hyra" istället för "avgift". En struntsak kanske man kan tycka men samtidigt så anser jag att det säger lite om vad man tänker om sitt boende. En förening är alla dess medlemmar som då äger en liten del av föreningen och alla hus som föreningen innehar. Som medlem i en förening så har alla möjligheten att påverka sitt boende, oavsett om det gäller den egna lägenheten, trapphuset, den egna trapptäppan eller gården. Alla kan komma med förslag på förbättringar eller ändringar. En god början kan vara att komma med på vårstämningen som är inbokad till den 13 maj.  
Väl mött då.

**Stefan**

## Valberedningen

### VI BEHÖVER DEJ I STYRELSEN !!

Aktiv styrelse = framgångsrik förening.

Detta är ett faktum, hur det än går med räntor, underhåll eller aktivt medlemsarbete så faller allt tillbaka på att vi har en kompetent styrelse. Jag Torbjörn har själv arbetat i vår styrelse under ett par år, och är nu i valberedningen. Det var en både rolig och lärorik tid, vi arbetade fram ekonomiska planer inför framtiden, prioriterade och planerade underhåll, arbetade fram en 5 årig underhållplan mm, mm. Vi hade minst 1 möte varje månad och tillsammans var vi på den årliga konferensen för att planera kommande år. Man lär sig förstå varför beslut tas, får en insikt om det viktiga med framtida planering. Vi har även haft och har en trevlig och kompetent samling människor i styrelsen. Ibland slutar någon i styrelsen, ibland flyttar någon, så det är alltid aktuellt med nya krafter. Det är givetvis ett plus om du har kunskaper om bl.a. ekonomi, teknik, men det viktigaste är ändå intresset.

Ett aktivt styrelsearbete berör oss alla i föreningen i någon form, så har du ett intresse av att arbeta i styrelsen hör mer än gärna av dig till oss i valberedningen. Den årliga stämman hålls i maj och då beslutas om den nya styrelsen. Även medlemmar till valberedningen söks.

Det går åt en del tid till att arbeta aktivt, men man får ett visst arvode för den nedlagda tiden. Se i bokslutet hur mycket detta är årligen för styrelsen. Men det viktigast är ju att man är med och påverkar och kan lära sig mycket om sin förening och föreningsarbete. Vi har ju alla som bor här i Segelflygaren satsat pengar i vårt boende och vill att föreningen ska utvecklas både bra underhållsmässigt och ekonomiskt.

**Så vad väntar du på, lyft luren och ring NU!** (Telefonnummer finns på första sidan)

**Valberedningen**

## Teknik



### **Byggfel i takterrasserna.**

Som vi tidigare informerat om kommer terrasserna först att torkas ut.

Sedan slipas hela plattan och förseglas med en 4 millimeter epoxibeläggning som är akrylbaserad och godkänd för utvändigt bruk. Epoxibeläggning kommer att läggas i två skikt och det översta skiktet kommer föreningen att erbjuda fyra olika kulörer och halkfritt golv.

Reparationsmetoden är väder- och temperaturkänslig därför kommer reparationerna att göras i etapper och gårdsvis med trolig start i mitten av april 2007. Reparationer kommer att genomföras i följande ordning. Samtliga berörda medlemmar kommer att aviseras i god tid.

**Kv. Glidflykten, före sommaren 2007**

**Kv. Ballongen, efter sommaren 2007**

**Kv. Uppvinden före sommaren 2008**

**Kv. Segelflygaren efter sommaren 2008**

Kostnaden för reparationerna kommer att var ca 25 000 kr per terrass och kommer att belasta föreningen och inte den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Kostnaden är budgeterad och kommer inte att påverka avgiften.

Entreprenörerna som kommer att genomföra detta arbete är Humidus AB, Trä och Betongteknik AB och Babic Epoxi Golv.

## Trapphusrenovering

Trapphusrenoveringar kommer att påbörjas vid slutet av mars 2007. Vi räknar med att 15 trapphus renoveras i år och de återstående 17 följande år dvs. 2008.

Vi börjar med **Segelflysgatan 43** i och med att skadegörelsen där har varit omfattande.

**Kv. Segelflygarens** trapphus renoveras under försommaren.

**Kv. Uppvinden** renoveras under eftersommaren.

Avisering av detta arbete kommer att ske en vecka innan arbete påbörjas i respektive trapphus.

I renoveringen ingår rengöring av tegelväggar, målning av samtliga väggar, utbyte av undertakplattor och utbyte av namntavlor i entrén, målning på övriga plan, ny golvmatta i hissen, rostfria sparkplåtar på insidan av hissdörren, i entréplan och målning av trappräcken och hissfronten.

Stortorps Måleri AB har genom anbudsgivning med andra konkurrenter vunnit anbudet att genomföra arbetet. Detta kommer att kosta föreningen ca 60 000 kr. per trapphus., vilket även detta är budgeterat och påverkar inte heller avgiften.



## Besiktning av samtliga våtrum i våra lägenheter

Föreningen har med hjälp av Dry-IT AB genomfört en total besiktning av samtliga badrum och köksavlopp av våra lägenheter. Resultatet av denna besiktning visar att upp mot 35 % av vårt bestånd är i akut behov av renovering och ytterligare ca 25 % är i behov av åtgärder.

Flera lägenheter har lite olika slags fel och problem i våtrum och kök, så som besiktningarna har visat. Då ansvaret för att åtgärda felen ligger hos medlemmarna men det kan vara svårt att veta vart man ska vända sig för att få hjälp så finns det ett behov för både bygg- och projektledning, så att lägenheterna kan bli åtgärdade på ett effektivt och säkert vis.

En konsult är nu upphandlad för detta. Han heter Thomas Otterskog och kommer från Mälartech AB.

Thomas kommer att sköta kontakterna med alla olika parter och är den person som alla medlemmar ska vända sig till i frågor som rör renoveringen.

Redan nu finns en e-post adress till honom, [projektledaren@segelflygaren.org](mailto:projektledaren@segelflygaren.org)

Han ska se till att alla arbeten görs på ett riktigt sätt, så att föreningen inte framöver får nya sådana problem. En kollektiv upphandling är tänkt att ske, varvid medlemmarna får anmäla sitt intresse för att få den här hjälpen genom föreningens försorg.

De som är intresserad att åtgärda sina skador gör en intresseanmälan till styrelsen. Använd då talongen som medföljde besiktningsprotokollet och lägg i styrelsens brevlåda vid föreningslokalen eller skicka e-post på [intresseanmalan@segelflygaren.org](mailto:intresseanmalan@segelflygaren.org)

Tanken är även att man ska kunna få sina våtrum upprustade, även om inga stora problem finns just nu i dem. Då alla ytskikt är mer än 20 år gamla i många lägenheter, kan det vara bra att lite i förtid byta de gamla till nya ytskikt.

Det går även bra att åtgärda felen själv. Tänk då på att arbetet ska utföras fackmannamässigt och att vissa åtgärder kräver särskild behörighet. För att din försäkring ska fortsätta att gälla, krävs det en noggrann dokumentation av arbetet. Är

du osäker på kraven ta kontakt med vår projektledare.

Vitsen med kollektiv upphandling är att en sådan ska både förenkla och förbilliga för medlemmarna att få sina fel i bad- och duschrum samt kök åtgärdade. Desto fler lägenheter som entreprenörerna får in som order, desto lägre blir naturligtvis priset. Styrelsen kommer därför under våren att med konsultens hjälp göra upphandlingar.

Konsulten kommer att anordna **informationsmöten under våren**. Då ska man också kunna få en del råd.

Entreprenörerna får sin betalning av föreningen, som går in som en garant för medlemmarna.

Förhoppningen är att vi kan få fram en fastprislista som gör att alla lätt ska kunna räkna ut hur mycket det kommer att kosta.

För renoveringarna har styrelsen alltså tänkt att en medlem även ska kunna beställa lite mer, än vad skadorna i våtrummen direkt kräver.

Första prioritet är självfallet att de lägenheterna med de värsta felen och skadorna ska bli först åtgärdade. De ska vara avhjälpna under 2007. Därefter kommer de andra önskemålen att tas om hand.

Medlemmarna beställer sålunda genom projektledaren vad som de vill ska göras i lägenheten. Föreningen går då in som garant. De olika entreprenaderna kommer då att bli billigare och bättre, både till kvalitet och till omfattning, än vad som vanligen sker när en enskild medlem gör en enstaka beställning.

När materialet är valt av bostadsrättshavaren skall entreprenören ta fram ett total pris för att genomföra detta arbete. När priset är framtaget och godkänt av alla parter skall bostadsrättshavaren betala in denna summa till föreningen på ett särskilt konto innan arbetet startar.

Den anlitate konsulten ska vara föreningens och dess medlemmars hjälpande hand med det tekniska. Han ska hjälpa till med upphandlingarna, arbetsplanering och kalkyler för vad de olika arbetena kommer att kosta.

**Kom ihåg att!**

**Genom att göra en kollektiv upphandling kan vi pressa priserna per kvadratmeter av genomfört arbete så det är viktigt att så många som möjligt anmäler sig till detta för att slutföra detta arbete så kostnadseffektivt som möjligt.**



## **Garagestädning**

**14 maj kl. 07.00-17.00 plan 3-8**  
och

**15 maj kl. 07.00-15.00**  
**gästparkering, skyddsrummen**  
**med p-platser och markplanet**

## **Renovering av vårt garagegolv (ytbeläggning)**

Då styrelsen tror att garagegolvet är i behov av renovering, men inte har tillräckliga kunskaper för att bedöma detta och en sådan renovering medför stora kostnader har vi anlitat en betongexpertkonsult, CBI (Cement och Betong Institutet). Deras uppdrag är att ta fram en åtgärdsplan efter en analys och besiktning av betonggolvet.

I slutet av mars kommer de ta ut borrkärnor av betong. Kloridanalyser (mätning av salthalt) kommer att göras av alla 61 borrkärnor. **Under den vecka arbetet pågår hoppas styrelsen att ni som parkerar bilen i garaget tar hänsyn till detta arbete.**

Efter denna analys sammanställer CBI en rapport med besiktningsprotokoll och en åtgärdslista för vad vi bör göra. Med denna rapport som underlag kommer styrelsen att fatta de beslut som behövs för upphandling av entreprenad för att renovera vårt garagegolv mm. CBI kommer att stå som projektledare.

## **Ombyggnad av förenings övernattningsrum (uthyrningsrum)**

Övernattningsrummen har byggts om och renoverats med nya golv och målning.

I och med denna ombyggnad har ytorna för övernattningsrummet fördubblats. Det består nu av ett vardagsrum med pentry, ett sovrum, en toalett och en dusch.

Inredning kommer att också att bytas ut med nya sängar, garderober, avlastningsbord, nya möbler till vardagsrummet, nya gardiner mm. Arbetet med denna ombyggnad kommer att avslutas vid slutet av mars och inhandlande av nya möbler till början av april. Vi räknar med att uthyrning av övernattningsrummet är igång igen i mitten av april.

Det nya priset för att hyra rummet blir 200 kronor per dygn.

## **Vår underhållsplan**

Vid den årliga budgetkonferensen uppdaterades underhållsplanen till år 2014.

I och med detta har föreningen en väldigt bra kontroll av vad som behöver åtgärdas.

Åtgärderna är inplanerade i budgeten.

Med tanke på att våra fastigheter är tjugo år gamla och det slitage som blivit under åren så är det viktigt att vi tar hand om våra hus. Ju mer vi vårdar och underhåller desto högre värde får husen och därför är det viktigt med en långsiktig strategi och planering som är kostnadseffektiv.

I nuläget behöver vi göra en del investeringar som kan uppfattas som dyra men de behöver göras ur ett långsiktigt

perspektiv. Det innebär att vi förhoppningsvis kan minska våra utgifter för reparationer på sikt med välvårdade hus.

*Nick, Dick-Einar och Björn*

## **Trädgård**



### **Vårstädning**

Välkomna till föreningens gemensamma vårstädning som är planerad till **söndag den 13 maj**.



## **Ekonomi**



### **Finansiell ekonomi**

Sedan det senaste numret av tidningen har fyra lån satts om, där merparten fick bundna räntor. Ett lån har lösts i sin helhet.

Med detta är föreningens finansiella risker också lägre än förr.

I och med detta har budgeten för räntekostnaderna kunnat i stort sett säkras för 2007 – t.o.m. en bit in på 2008.

## Avtal och strategi



### Avtal

Fyra medlemsavtal har tagits fram och fastställts av styrelsen den 20.12.2006. Det är fyra stycken olika slags brukaravtal.

De gäller för inglasning, nyttjande av loft- eller markgång (tillstängning med lås eller staket m.m.), uppsättning av markis eller parabol. Alla medlemmar som har, utan avtal självsvåldigt tagit över någon del av föreningens allmänna ytor kommer att behöva skaffa sig ett sådant avtal med föreningen.

För att skaffa sig ett avtal tar man först kontakt med HSB Stockholm, som skickar ut alla avtal och bilagor som behövs. Det kan man göra per post, adressen är Fleminggatan 41, 112 84 STOCKHOLM, eller per telefon 08-785 34 51.

Varje medlem, som har gjort eller tänker sig att göra något av detta slag, behöver alltså ett sådant brukaravtal med föreningen.

Utan avtal är det naturligtvis otillåtet att bruka föreningens egendom, precis som gäller i alla andra sammanhang beträffande andras egendomar.

Därför får man inte ha sakerna kvar, fortsatt bruka egendomen på eget vis eller göra några som helst åtgärder betr. föreningens egendomar utan avtal – vare sig fråga är om föreningens allmänna ytor eller delar av byggnader, gårdar och täppor.

Om man har fler önskemål än som omfattas av de f.n. fyra standardavtalen enligt ovan, ska man ta kontakt med styrelsen för att få mer upplysningar.

Trygg Hansa blev det försäkringsbolag som valdes för både fastighetsförsäkringen och de kollektiva bostadsrättstilläggen, som

samtidigt tecknades av föreningen till förmån för alla resp. medlemmars bostadsrätter.

Till de försäkringstilläggen hör en särskild del i form av HusPlus, som Trygg Hansa kallar delen. Den ger bl.a. ett fullvärdesskydd och ett maximalt åldersavdrag om 10 000 kronor under 2007.

### Björn

## Övrigt



### Raketer

Glöm inte att det krävs tillstånd för att skjuta raketer.

Inga raketer är tillåtna på våra gårdar. Raketer och påskmällare avfyras bäst på Skarpabyskolans bollplan.

### Årsstämma

Årets stämma kommer hållas onsdagen den 23 maj, kallelse kommer att sättas upp och delas ut när det börjar närma sig



### Medlemsinformation

För att underlätta för alla medlemmar i föreningen att ta kontakt med styrelsen så har vi en ”medlemskvart” innan våra möten. Då kan du som har några frågor komma ner till föreningslokalen på Segelflygsgatan 18 och ställa dom till styrelsen som kommer att vara där för din skull.

Datum för dessa möten är:

4/4, 9/5

Tiden är 19 -19.15

**Varmt välkomna!**

## Trivselklubben

Efter många år som ordförande i trivselklubben har Anna-Märta Gustavsson efterträts av Siv Meyer. Trivselklubbens övriga ledamöter är Dick-Einar Larsson (sekreterare), Birgitta Engström (kassör), ledamöterna Birgitta Ipsonius och Gertrud Myrman och suppleanterna Kristina Larsson och Berit Bjelke.



## Solveigs tankar

STOLTHET – GLÄDJE – INSPIRATION

Tre grundstenar i allt styrelsearbete oavsett förening.

Stolthet att vara vald att representera andra, att förvalta andras intressen. Att vara vald i förtroende är stort. Att vara förtroendevald förpliktar. Att alltid göra sitt bästa för föreningen.

Vi bor i en stor förening med 374 stycken lägenheter och 485 medlemmar. Det finns

lika många medlemmar som det finns åsikter. Alla beslut som styrelsen tar påverkar även oss själva eftersom vi bor i föreningen. Att arbeta i styrelsen är något som kommer av ett intresse för att det ska gå bra för föreningen. Föreningens välmående är alltid det som styrelsens arbete strävar efter.

Att kunna visa att styrelsen har gjort sitt yttersta ska vi vara stolta över.

Glädjen att möta medlemmarna på möten och fester. Glädje över att styrelsen har gjort ett kanonjobb under verksamhetsåret.

Inspiration att ständigt mötas av nya utmaningar. Nya diskussioner och debatter. Nya arbetsuppgifter att inspireras inför.

Vårt inflytande beror på medlemmarna. Nominera eller bli nominerad? Det bestämmer du men ta chansen att kunna påverka – delta – inspirera.

Vi ses på stämman!

*Solveig*

**Styrelsen:**

**Ordförande:** Stefan Gillback 740 63 47  
**v.ordf:** Kristina Romare 724 21 39  
**Sekreterare:** Håkan Axberg Uppvindsg. 2  
**Lokalansvarig:** Dick-Einar Larsson 070-661 46 78  
**Ledamot:** Håkan Schildt Uppvindsg. 2  
**Ledamot:** Björn Östman Segelflygsg. 20  
**Ledamot:** Mikael Landin Segelflygsg. 39  
**Ledamot:** Nick Perivolaris Skarpnäcks Allé 35  
**Ledamot:** Dick-Einar Larsson Segelflygsg. 27  
**Ledamot:** Attila Kriss (HSB) 785 34 86  
**Suppleant:** Solveig Kotsadam Glidflyktsg. 9

E-post

1: [styrelsen@segelflygaren.org](mailto:styrelsen@segelflygaren.org)  
2: [forlagsladan@segelflygaren.org](mailto:forlagsladan@segelflygaren.org)  
3 [fornamn.efternamn@segelflygaren.org](mailto:fornamn.efternamn@segelflygaren.org)

Medlemsrådgivning i juridiska ärenden  
HSB

Vardagar kl. 11.00-13.00  
Tel: 08-785 36 36

HSB Stockholm  
Tis. och Tors. Kl. 9.00-13.00  
Tel: 08-785 39 50

**Securitas Störningsjour: 08- 657 75 10**

*Förvaltning:***FSS**

**Fastighetsförvaltning** Tel: 657 90 90

**HSB:**

**Administrativ förvaltning** Tel: 785 32 31  
**Förvaltningsassistent** Tel: 785 33 48  
**Lägenhetsadministration** Tel: 785 33 58  
**Hysesredovisning** Tel: 785 34 58

**Felanmälan:**

Mån - fredag kl.: 7.30 - 16.00 övriga tider  
telefonsvarare

**Tel: 08-657 90 90**

**E-post: felanmalan@fss.se**

Övrig tid (journummer)

Tel: 08-18 70 00

**Hissjour:**

Otis hiss

Mån - Fre 7 – 16

**OBS! Övrig tid endast akuta ärenden.**

**Tel: 0200-21 02 21**

**Lås och nycklar:**

Bergs lås

**Tel: 08-86 30 30**

**ComHem (Tv och bredband):**

**Tel: 0771-55 00 00**

**Nästa ordinarie nummer**

Kommer i juni. Till dess hänvisas du till  
hemsidan

([www.segelflygaren.org](http://www.segelflygaren.org)) där de senaste  
nyheterna kan inhämtas.



Ansvarig utgivare:

Redaktörer:

Stefan Gillback

Kristina Romare

Solveig Kotsadam