

Solhemsnytt



HSB – där möjligheterna bor

Till medlemmar i Brf. Ribbyberg, Västerhaninge. Styrelsens mejl: solhemsvagen1@gmail.com

Höstvisa

**Se vintern är nära och vädret är grått,
Nu måste vi värma och lysa!**

**Vi väva ett täcke så varmt och så gott,
Att blombarnen icke må frysa.**

**Sov gott, alla blombarn, sov gott, sov sött
vi väva ett täcke i gyllene rött.
vi väva ett täcke på marken.**

- Elsa Beskow



Styrelsen sedan i våras arbetat med/haft flertalet möten som Styrelsemöten, Förvaltningsmöten, Arbets-, Planerings-, Utbildnings- och Ekonomiska möten. Förutom styrelsens ordinarie uppgifter har styrelsen haft en hel del samtal, inkommande mejl, pappersarbeten och framtagning av informationsblad som satts upp i trapphusen eller delats ut i postfacken. Styrelsen har under våren arbetat med allt som behöver göras och ta fram årsredovisningen, information, kallelse till årsstämman i juni, 2023. Vi har arbetat med offerter, planering och information om service på garageportar och dagar för utlämning av nycklar till låscylindrarna. Styrelsen har efter sommaren arbetat med uppdatering av underhållsplanen, framtagning av nya stadgar, bygglov för 8 st. nya parkeringsplatser. Styrelsen har även under sommaren haft mejldialog med Haninge kommun angående Solhemsvägen och den anlagda gång- och cykelbanan där vi efter sommaren även haft telefonsamtal med Haninge kommun om de svar som vi fick under sommaren, *se mer under senare rubrik.*

Styrelsen har sedan i maj och över sommaren arbetat med målningen av våra loftgångar där vi haft ett antal samtal med entreprenören om olika saker som vi uppmärksammat men också saker som hänt entreprenören och vid målning av loftgångarna. Styrelsen har även arbetat med Tepac gällande felanmälningar och godkänd OVK. Med Dipart om punkter som lyfts innan garantidtidens slut, juli 2022, som fortfarande inte är helt klara. Vi har haft cykelhusrensning i slutet av oktober.

Styrelsen förstår att varje enskild fråga eller önskan inte besvaras så som den boende önskar. Styrelsen måste fatta beslut utifrån en "likhetsprincip" ("*likhetsprincipen*" vilket innebär att ingen boende ska få en fördel eller nackdel som ingen annan har), om vi säger ja till en boende måste detta gälla alla boende. Därför måste styrelsen alltid ställa sig frågan är detta bra för boende eller/och föreningens bästa.

Styrelsen vill påminna om att när man sitter/arbetar i styrelsen sker detta på våran fritid och lediga tid. Det innebär inte att styrelsen är tillgänglig 24 timmar om dygnet, ingen i styrelsen är anställd av föreningen utan arbetar med ärenden på kvällar och helger. Styrelsen tar sitt uppdrag och frågor från medlemmarna på största allvar och arbetar med eller lyfter alla frågor vidare för hantering. Vissa frågor tar längre tid och andra går fortare.





Avgiftshöjning från 1 januari 2024

Med tanke på ytterligare ökade räntekostnader som inte stannat upp eller vänt från Riksbanken behöver föreningen tyvärr ha en avgiftshöjning från 1 januari, 2024. Även föreningens underhållskostnader som löpande- och planerade kostnader ökar när räntorna höjs av Riksbanken. Entreprenörerna och materialkostnader följer med den ökade ränteutvecklingen som också drabbar föreningens underhållskostnader.

Styrelsen förstår att det känns tungt för många plånböcker när föreningen tvingas höja avgiften, men detta beror på rådande utveckling i samhället. Något som styrelsen inte kunnat/kan förutspå eller kan påverka. Styrelsens ansvar ligger på föreningens ekonomi och att föreningen ska fortsätta vara en bra och stabil förening.



Årsavgiften för 2024 kommer höjas med 3 %.

Fristående tvättstugehus med föreningslokal

Styrelsen tog beslut om att skjuta upp byggandet av nytt tvättstugehus med föreningslokal, hösten 2022.

Styrelsen ser inte att vi kommer kunna starta byggnationen de närmaste 4-5 åren och hoppas att boende förstår varför vi flyttar fram byggandet av nytt fristående tvättstugehus med föreningslokal.

Styrelsen har lagt in tvättstugehuset i underhållsplanen med en uppskattade budget på ca 15 miljoner, inkl. moms med en preliminär byggstart 2028.

Nya Stadgar

HSB har tagit fram nya stadgar för föreningar efter flertalet lagändringar från 1 januari, 2023. Stadgarna är i huvudsak baserade på bostadsrättslagen, ekonomiska föreningslagen och HSB Riksförbunds stadgar. Något som föreningen enligt lagtexter måste följa. Stadgarna innehåller även punkter för beslut som stämman tagit för vad som gäller för vår förening, t.ex. om vad som ska ingå i avgiften eller det boende själva får betala för. Men också vissa trivsel- och ordningsregler för föreningen som är baserade på likhetsprincipen och sunt förnuft för allas trivsel och skapa en positiv bostadsmiljö, där alla tar hänsyn och visar respekt till sina grannar.

För att stadgarna ska börja gälla behövs ett majoritetsbeslut vid två stycken stämmor.

Om boende godkänner styrelsen förslag till föreningsstadgar kommer första stämmobeslutet tas **torsdagen den 23 november, 2023** (förutsatt att stämman inte beslutar om revideringar) och det andra beslutet tas på **vårens årsstämma, 2024**.

Sen ska styrelsen tillsammans med HSB:s Riksförbund skriva under stadgarna innan de skickas till Bolagsverket för registrering och då först börjar stadgarna gälla.

- 23 november, 2023
- Årsstämma – Våren 2024





Cykelhusrensning

Styrelsen satte upp information i anslagstavlor den 6 oktober, 2023 om att vi kommer ha cykelhusrensning den 23 okt, 2023 och att boende skulle märka upp sina cyklar.

Styrelsen har ställt allt som inte var uppmärkt eller inte hörde hemma i cykelhusen i respektive gårds sophus.

För att få ut sina saker behöver man mejla styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com och boka dag och tid för öppning.

Föreningen förvarar sakerna i 6 månader. Det som inte hämtats tillbaka inom 6 månader kommer föreningen att kasta.



Målning av Loftgångar

Styrelsen informerade i Solhemsnytt, december 2022 att vi kommer måla om loftgångarna till våren 2023. Entreprenören aviserade 10-14 dagar innan de skulle komma. Informationslapparna sattes upp i trapphuset och på pelarna framför lägenheterna, där det stod datum för målning och mellan vilka tider som boende inte fick gå på loftgången.

Nu är loftgångarna målade med en epoxi 2 färg, med utlagd sand emellan båda målningarna. Styrelsen tackar de boende som respekterade aviseringarna och inte gick ut på loftgången mellan den tid som färgen behövde torka innan vi kan gå på loftgångarna.

Några boende kontaktade själva entreprenören och frågade om de kunde planera målningen så att denne boende hade möjlighet att gå ut lite senare än den aviserade tiden. För de boende som hörde av sig har entreprenören försökt vara tillmötesgående och ändrat var de börjat målat eller på vilken våning.

Styrelsen tackar de boende som var förutseende och pratade med entreprenören och inte bara gick ut på ett nymålat golv.

Tyvärr har det ändå varit boende, i stort sett på alla loftgångar, som inte respekterat aviseringarna och gått på loftgången, åkt med kickbike, dragit en vagn m.m. när det var nymålat. För att sen gå in i trapphusen med färg under skorna som nu hamnat på golvet i trapphusen, man har inte ens gått på skyddspapperet utan gått på sidan av pappret.

Fotspåren, hjulspåren och färgen i trapphusen m.m. är inte något som entreprenören har orsakat och därför inte ansvarar för att åtgärda eller ta bort. För att åtgärda eller ta bort märken på loftgångar och färg i trapphusen kommer bli en merkostnad, pengar som vi kunde gjort bättre saker för.

Styrelsen har varit runt och inspekterat loftgångarna när målningen var klar och sett skador, gropar, fula slipningar m.m. som vi kommer lyfta med entreprenören, saker som de måste komma tillbaka och åtgärda (backjobb).

Luftbubblorna som syns på golvet är ingen fara, epoxifärgen ligger i botten och det som målades överst har också sjunkit ner och ligger som skydd mot betongen.





Trapphusen

(Barnvagnar, Cyklar, Lösa föremål, leksaker bråte, möbler m.m.)

Styrelsen påminner om att man **inte får ha** barnvagnar, leksaker, cyklar, kickbikes, lösa föremål, pulkor, snowracer m.m. vid elskåpen eller under trappen i trapphuset p.g.a. brandföreskrifter.

Trapphusen ska hållas fritt från hinder eftersom det är en utrymningsväg.

Det är tillåtet att ha rullatorer, som man kan låsa fast med t.ex. ett cykellås i stången under elskåpen.



Barnvagnsrummen i trapphusen

Om man vill ha tillträde fyller man i blanketten som finns på brf. Ribbybergs hemsida, www.ribbyberg.se – **under rubriken BOENDEFRÅGOR A-Ö "Barnvagnsrum"**.

Fyll i blanketten och lämna i brevinkastet på fasaden bredvid styrelserummet, bottenvåningen, hus 7 eller föreningens postfack inne i porten, hus 7 alternativt skanna in den ifyllda blanketten och mejla styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com.

Tänk på! Om ni har en barnvagn som ni inte använder, var snäll och ta bort så även din granne får plats med sin barnvagn.



Grillar i Sandlådor

OBS! Sandlådorna är ingen förvaringsplats för boendes grillar.

Styrelsen har uppmärksammat och fått information om att boende inte tar hand om grillen eller plockar bort efter grillning.

Det ligger kol i buskage, på marken, på bord m.m., på något ställe stod fortfarande grillkolspåsen kvar men även en flaska med tändvätska. **Detta är inte OK.**



Tänk om ett barn kommer över flaskan och dricker tändvätskan, ett djur tar sönder flaskan eller ett barn håller ut tändvätskan på marken eller i buskarna och det börjar brinna, ungdomar upptäcker tändvätskan och håller på lekutrustningen för att sen tända på. Tar ni ansvar för detta?? Ingen i styrelsen vill ta på sitt ansvar om olyckan är framme eller att ett barn skadar sig.

Om boende inte tar ansvar för grillarna, håller dem under uppsikt eller städar efter sig kan föreningen komma att ta ett beslut om grillningsförbud.

Grillar som står kvar i sandlådorna efter 30 november, kommer plockas bort.

Grillar som i framtiden står kvar i sandlådorna **efter den 31 oktober** kommer, kommer styrelsen årligen plocka bort grillarna som står kvar efter sommaren.

Grillarna förvars i 6 månader och sen kommer de att slängas.





Service av garageportar

Föreningen har nu haft service på garageportar där vi även bytt alla låscylindrar. Låscylindrarna behöver fungera när det t.ex. blir ett strömavbrott, en säkring har gått eller att HSB eller annan entreprenör är och arbetar i garagen. Nyckeln är då till för att ni ska kunna få ut bilen när ni ska till arbetet, åka och handla eller ska på läkarbesök m.m. Men också för att ni ska kunna köra in bilen när ni kommer hem och garaget är strömlöst.

Anledningen till att föreningen bytte låscylindrarna beror på att HSB och jouren ska kunna komma in i garagen när ni felanmäler. Men också för att flertalet vid återlämnade av fjärrkontroller och nycklar vid uppsägning av garaget eller flyttar från föreningen lämnat tillbaka bara en nyckel eller ingen nyckel alls. Det var även låscylindrar där nyckeln inte fungerade, så boende kunde inte komma in i sina garage när det var strömlöst.

Utkvittering av nycklar aviserades på portarna en vecka innan första utlämningen, lördagen den 14 oktober. Sen satt vi även på söndagen, måndagen och tisdagen och kvitterade ut nycklar. ***Det finns fortfarande några nycklar som inte är utkvitterade.***

För att kvittera ut nycklar måste man mejla styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com eller ringa på styrelsetelefonen på måndagar eller onsdagskvällar för att boka dag och tid för utkvittering av cylindernycklar.

Nu när alla cylindrar är utbytta **får inte** boende byta till en ny eller egen låscylinder. Om man behöver en ny cylinder mejlar man styrelsen som sen debiterar den boendes kostnaden på kvartalsavierna för lägenhetsavgiften.

Om en hyresgäst av garagen inte lämnar tillbaka 2 st. fjärrkontroller och 2 st. nycklar vid uppsägning eller flytt, kommer kostnaden av nya debiteras på den boendes lägenhet.

Kostnad för ny nyckelcylinder och fjärrkontroll:

- En ny nyckelcylinder kostar **700 kr.**
- En ny fjärrkontroll kostar **750 kr/st.**, *då styrelsen har några få gamla modeller kvar.* Sen blir fjärrkontrollskostnaden **1 000 kr/st.**

Trivsel- och Ordningsregler

Styrelsen har arbetat med att ta fram Trivsel- och Ordningsregler för brf. Ribbyberg, reglerna är dels baserade på lagar och regler men också ett förklara närmare det som står i stadgarna eller bara är rent sunt förnuft för allas trivsel i föreningen.

Trivsel- och Ordningsreglerna finns att läsa på föreningens hemsida, www.ribbyberg.se

Styrelsen har också lagt upp på hemsidan vad som gäller vid en störning eller trakasserier från en granne. – **under rubriken BOENDEFRÅGOR A-Ö "Störningsärenden"**





Garage och Motorvärmplatser

Föreningen har noll tolerans mot laddning av el- och hybridbilar.

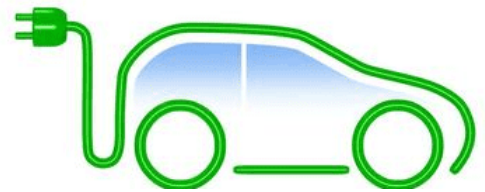
Styrelsen vill påminna om att det inte är tillåtet att ladda el- eller hybridbilar i garaget eller på motorvärmplatserna.

Boende har ett eget ansvar att ha koll på vad som står i hyresavtalen om vad som gäller för laddning, oljeläckage på p-platserna, avställda bilar m.m. **Avtalen finns på "mitt HSB"**

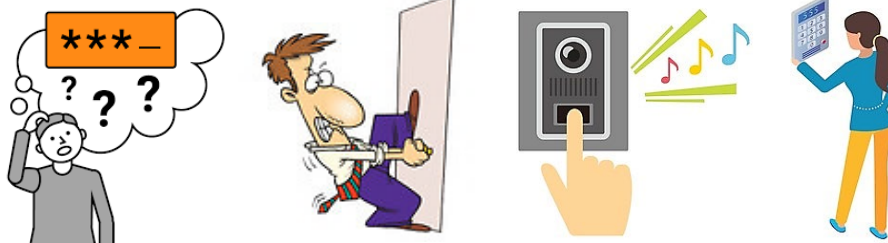
Den framdragna elen och säkringarna är inte gjorda för den typ av laddning och om olyckan är framme kan det orsaka stor skada på den egna bilen men också på grannarnas. Om olyckan riktigt skulle vara framme kan det orsaka en brand som påverkar alla bilar som står i denna garagelänga.

Vid laddning av bilen är det inte den som laddar som betalar för elen utan det är vi alla som får betala den uppladdningen.

Om styrelsens ser på el-fakturorna och får kännedom att en boende laddar sin el- eller hybridbil kommer föreningen säga upp avtalet med omedelbar verkan.



Blippar till portar, tvättstugorna eller öppning till förrådsutrymmena och barnvagnsrum



Mejla styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com vid:

- Blippar som inte fungerar, tappats bort eller vill beställa extra blippar
- Ändringar på något i den digitala informationstavlan i trapphusen eller i porttelefonerna
- Öppning av blippar vid t.ex. tilldelning av hyresförråd eller om man köpt ett förråd.

I mejlet skriver ni:

- Lägenhetsnumret som **står på tidningshållaren bredvid/utanför ytterdörren.**
- Namn
- Adress
- Kontaktnummer

För tillträde till barnvagnsrummet i sitt egna trapphus behöver boende fylla i en blankett som ni hittar på föreningens hemsida www.ribbyberg.se, under **"Boendefrågor A-Ö, Barnvagnsrum."**





Inventering av köpta förråd

Det saknas fortfarande anmälningar om vem som äger förråden här nedanför i skyddsrummen.

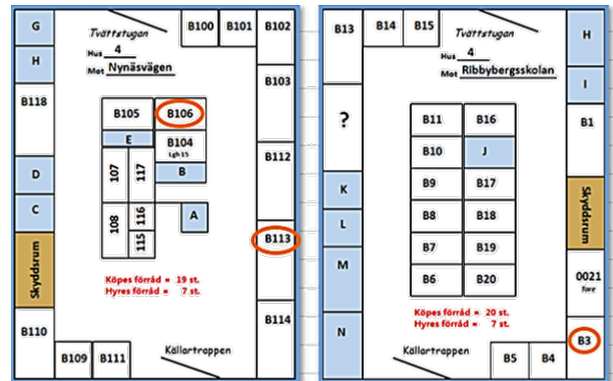
Mejla styrelsen på solhemsvägen1@gmail.com om ni äger något av förråden. Uppge i vilket hus ni har förrådet, vilket nummer som står ovanför gallergrinden, ert namn, vilket hus ni bor i och ett kontakt nummer.

Hus 4 - Mot Nynäsvägen
(till vänster i tvättstugegången)

Förråd nr: B106 B113

Hus 4 - Mot Ribbybergsskolan
(till höger i tvättstugegången)

Förråd nr: B3

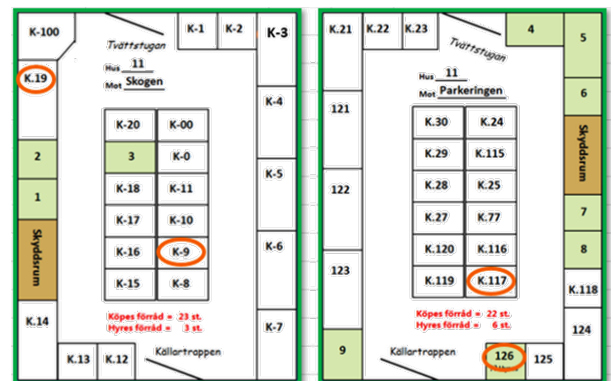


Hus 11 - Mot Skogen
(till vänster i tvättstugegången)

Förråd nr: K-9 K-19

Hus 11 - Mot Parkeringen
(till höger i tvättstugegången)

Förråd nr: K.117 126

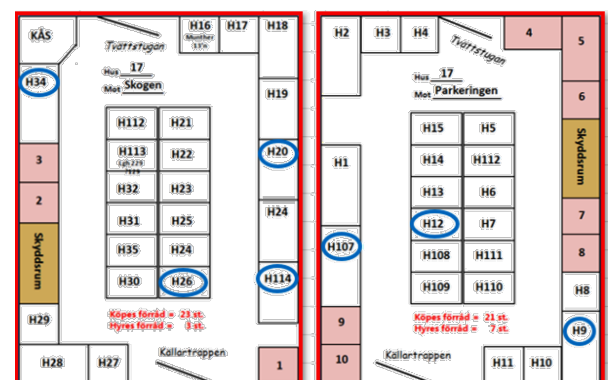


Hus 17 - Mot Skogen
(till vänster i tvättstugegången)

Förråd nr: H20 H26 H34

Hus 17 - Mot Parkeringen
(till höger i tvättstugegången)

Förråd nr: H9 H12 H107

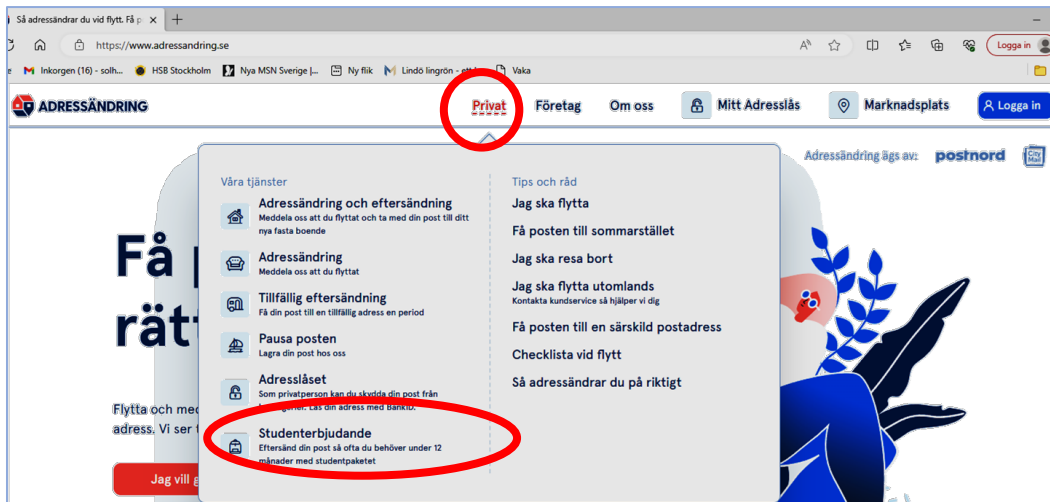




Spärra hos adressändring och Skatteverket med bank-id

Styrelsen tipsar om att boende kan spärra så att inte någon obehörig registrerar sig på eran adress (lägenhet). Tyvärr är det bara de som har bank-id som kan spärra.

Gå in på Adressändrings hemsida – [https:// www.adressandring.se](https://www.adressandring.se)



Adresslåset

Genom att låsa din adress hos oss kan du enkelt och kostnadsfritt skydda dig mot att någon obehörig adressändrar, lagrar eller eftersänder din post. När din adress är låst kan dina beställningar enbart bekräftas med ditt BankID. Dina personuppgifter behandlas i enlighet med vår [integritetspolicy](#).

[Läs mer - Allmänna villkor](#)

ÅÅÅÅMMDD-XXXX

E-postadress

Telefonnummer

Aktivera adresslåset

Du får en varning via SMS och mail om det sker en förändring av din adress.

När du fyllt i uppgifter och klickat på "Aktivera adresslåset" skall du klicka på "Skicka verifieringskod"

**Fyll i raderna
Och tryck på den röda raden.**



När du fyllt i uppgifter och klickat på "Aktivera adresslåset" skall du klicka på "Skicka verifieringskod" Du får då ett SMS med en fyrsiffrig kod som skall skrivas in i formuläret.

Adresslåset

Genom att låsa din adress hos oss kan du enkelt och kostnadsfritt skydda dig mot att någon obehörig adressändrar, lagrar eller eftersänder din post. När din adress är låst kan dina beställningar enbart bekräftas med ditt BankID. Dina personuppgifter behandlas i enlighet med vår [integritetspolicy](#).

[Läs mer - Allmänna villkor](#)

19541201-9999

abcd@gmail.com

0701234567

4572

Jag fick ingen verifieringskod. [klicka här](#)

Aktivera adresslåset



Klicka sedan på "Aktivera adresslåset". Nu behöver du starta Mobilt Bank ID igen.
KLART

Gå in på Skatteverkets hemsida – <https://www.skatteverket.se>

1. Klicka på "Folkbokföring"

The screenshot shows the Skatteverket website interface. The top navigation bar includes 'Privat', 'Företag', 'Förvalningar', 'Offentliga aktörer', and 'Om oss'. Below this, a secondary menu has 'Deklaration', 'Skatter', 'Folkbokföring', 'Fastigheter och bostad', 'Internationellt', and 'E-tjänster och blanketter'. The 'Folkbokföring' link is circled in red. On the left sidebar, 'Spärra obehörig adressändring' is also circled in red. The main content area shows the title 'Spärra obehörig adressändring' and a yellow button with the same text, which is highlighted with a red circle. An arrow points from this button to the next step.



2. Tryck på den gula raden "Spärra obehörig adressändring"

3. Då får du upp sidan där du väljer hur du vill logga in,

The screenshot shows the login page titled 'Logga in på Skatteverket'. Below the title, it says 'För att logga in behöver du identifiera dig med e-legitimation'. There are four login options: BankID, Freja eID+, AB Svenska Pass, and Foreign eID.



4. Markera "Spärra obehörig adressändring" och tryck på "Nästa" för att gå vidare...

The screenshot shows a selection page titled 'Gör ditt val'. It explains that the user can choose how to handle address changes. There are two options: 'Ingen spärr av adressändring' (unselected) and 'Spärra obehörig adressändring' (selected, with the radio button circled in red). A yellow 'Nästa' button is at the bottom right.



Om någon annan står registrerad på din adress:

- **Kontakta inte styrelsen.** Styrelsen har ingen befogenhet att ändra någons felregistrering.
- Om du vet vem/vilka personen/erna är bör du uppmärksamma dem på att anmäla flytt, revidera på Skatteverkets hemsida.
- Om du inte vet vem/vilka personen/erna är kan du meddela på "felaktig bokföring" eller ringa Skatteverket på **0771 – 567 567**.





Solhemsvägen och Haninge kommun

Då styrelsen inte fått någon återkoppling från Haninge kommun på vårt mejl i december, 2022 ang. utmätning om var tomtgränsen går, asfalterat ner på våra gångvägar med fula avslut där vi precis hade lagt ny asfalterat, återställning med matjord och gräsfrön på våra intilliggande gräsmattor, och att plogbilen plogade upp snö på vår mark samt att det då även hamnade grus på våra gräsmattor m.m. Skickade styrelsen den 1 juni, 2023 ett nytt mejl till Helena Hartzell och på Haninge kommuns hemsida för att få ett ärendenummer så att inte våra mejl hamnar i papperskorgen.

Några av de punkter som vi lyfte 1 juni, 2023, med svarsdatum 18 augusti, var:

- Utmätning från lantmäteriet om var tomtgränsen går. Styrelsen har krävt att lantmäteriet kommer och markerar var vår tomtgräns går, något som vi har rätt att begära av kommunen då det är de som gjort ett arbete vid tomtgräns. Dessutom ska kommunen då ta den kostnaden.
- Vi vill att Haninge kommun ska skicka slutbesiktningsprotokollet för gång- och cykelbanan
- Kanthöjningen in till parkeringsplatserna som är för höga
- Våra gångvägar från gamla trottoarkanten och in på området som där det var ny asfalterat innan kommunen anlade gång- och cykelbanan, med fula avslut.
- Återställning – Så gräsfrön på den gräsmattan som ni förstört.
- 2 h regeln dagtid och parkeringsförbud på tisdagar
- Vi vill ta del av snökartan – vårstädningsplan för gång- och cykelbanan
- Snöröjning – Plogar upp snö på vår mark och grus som hamnar på våra gräsmattor
- Guppet vid brandgatan rakt över Solhemsvägen – Vattensamling där barn eller någon som trillar riskerar att drunkna.
- Guppet vid brandgatan – Målning av övergångsränder när de satt upp en skylt om övergång
- Guppet vid brandgatan – Det saknas skylt om att det kommer ett gupp



Styrelsen fick svar från Haninge kommuns Kundtjänsthandläggare för trafik-, väg- och parkfrågor, Kund och verksamhetsstöd, Park och teknik i mitten av juli där några av svaren var:

Gränsutvisning och flytt av belysningsstolpar:

Vi beklagar att ni tror att vi flyttat belysningsstolpar och kan inte göra mer än svara som tidigare att så inte är fallet.

Vi har med säkerhet **inte flyttat några belysningsstolpar**, de är endast höjda en bit och därmed inte breddat gång- och cykelbanan på föreningens mark.

Gränsutvisning behöver alltid bekostas av dem som efterfrågar den. Kommunen behöver vara varsam om skattebetalarnas pengar och använda dem där de gör störst nytta.

Det vore inte rätt att prioritera och bekosta gränsutvisning här när vi inte gör det någon annanstans och vi behöver behandla alla utifrån likabehandlingsprincipen.

Ni har all rätt och möjlighet att beställa en utvisning men ni behöver som vi tidigare svarat också själva bekosta den på samma sätt som alla andra behöver.

Besiktningsprotokoll:

Vad gäller besiktningsprotokoll så finns inget skriftligt sådant vilket hänger samman med att arbetet utförts i kommunens regi med egen projektledning och byggledning och skriftlig dokumentation från besiktningen saknas.



Då kommunen varit både beställare och utförare av jobbet gjordes bedömningen att skriftligt protokoll från besiktning inte behövdes.

Vi lämnar alltid ut offentliga handlingar men någon sådan handling som ni efterfrågar finns inte och kan därför inte lämnas ut.

Fartguppet:

Barn skall inte leka eller vistas själva ute på gator utan vuxnas tillsyn, det är barnens föräldrar / anhöriga som ansvarar för att barnen inte vistas ute på en gata där det är ett flöde av trafik.

Anmärkningen om problem med avrinning av ytvatten vid farthindret har åtgärdats.

Att det inte sitter skyltning som varnar för farthinder är inte ett fel utan behövs inte när hastighetsgränsen är så låg som 30 km/tim.



Solhemsvägen är en återvändsgata och inte en genomfartsgata och utifrån detta torde fartguppet vara känt av de flesta i området.

Fartgupp är till för att bl.a. skydda gångtrafikanter, bilförare skall hålla så låg fart att de ser farthindret i tid och hinner bromsa in.

Den som kör i låg fart, vilket är hela syftet med farthindret slår inte i sin bil. Den som slår i sin bil kör för fort över hindret.

Kanten in till parkeringsplatserna:

Kanthöjningarna följer riktlinjer, åter igen vill jag påpeka att barn inte skall vistas ute på vägen och i detta fall, för att cykla upp på en infart.

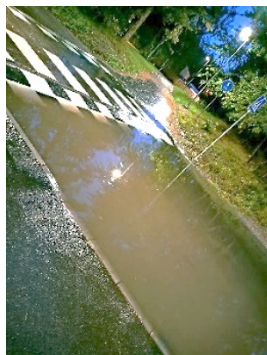
Kantstöd har många användningsområden som påverkar trygghet, trafiksäkerhet och tillgänglighet etc. Vad gäller tillgänglighet används kantstöd t.ex. vid orientering för synsvaga.

Dessutom kan kantstöd leda bort ytvatten, styra/leda/hindra olika trafikflöden samt skapa en avgränsning mellan olika material eller utgöra gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Styrelsen har nu en sista dialog med stadsbyggnadsnämndens ordförande som utreder vad som gjorts och varför vi inte får de dokument som vi efterfrågar m.m. Styrelsen ger nu Haninge kommun en sista chans att hantera sakfrågan istället för att kostsamma jurister arbetar med ärendet.

Styrelsen har gett Haninge kommun fram till 30 november, 2023 på sig till att återkomma om föreningen kommer att få några dokument som besiktningsprotokollet, kartan / utmärkning / rapporten från Lantmäteriet m.m.

Om styrelsen inte får de efterfrågade dokumenten kommer styrelsen kontakta juristen som får ta över ärendet.



VENTILATION OCH FÖNSTERVENTILER



För en bra ventilation ska du se till att:

- dina spaltventiler (tilluftsventiler) är öppna så mycket som möjligt
- rengöra både spaltventiler och frånluftsdon regelbundet

Tänk på att mycket smuts sätter sig i ventiler och ventilationskanaler, främst i frånluftskanalerna i kök och badrum.

SÅ HÄR FUNGERAR VENTILATIONEN I VÅRA LÄGENHETER

Fastigheten har ett fläktstyrt frånluftssystem. Det fungerar så att luften sugs ut via frånluftsdonen i kök och badrum. Frånluftsfälkten är placerad på vinden.

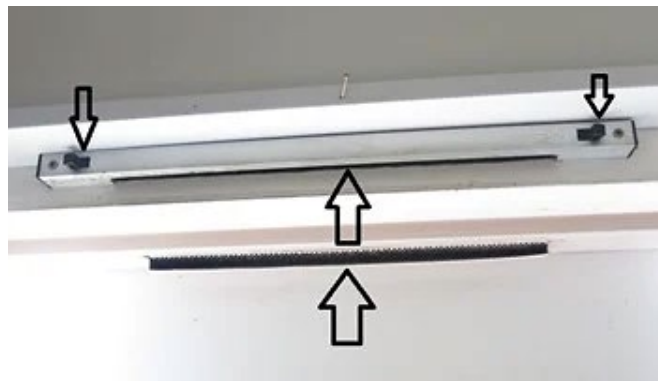
Tilluften sker via spaltventiler, som är placerade i överkant vid fönstren.

Spaltventilerna får inte blockeras, de ska vara öppna och rengjorda så att luften fritt kan strömma in i lägenheten.

Spaltventilerna bör med jämna mellanrum rengöras, minst en gång per år, för att förhindra igensättning och då minska luftflödet.

Om inte spaltventilerna fungerar eller är öppna skapas undertryck i lägenheten.

Vilket kan orsaka att det kan komma ut matos och/eller röklukt i din egen men också till grannens lägenhet.



RENGÖRING AV TILLUFTS-/SPALTVENTILER

Ansvaret för dessa ventiler ligger på dig som lägenhetsinnehavare att göra rent fönsterventilerna.

Ni kan först försöka göra rent genom att använd en smal borste (t.ex. mascaraborste eller en liten flaskborste) och försiktigt dammsuga med det långa platta munstycket (Soffmunstycke) alternativt med en tangentbordsdammsugare.

Fungerar inte detta eller att ni upplever att det inte är ordentligt rent behöver ni skruva isär ventilen och tvättas med mild tvål samt byta filter vid behov.

Filter finns att köpa på nätet eller via ventilationsföretag. Ventilerna som sitter på våra fönster heter "Biobe" och sen antal centimeter.

Gör så här;

Skruva loss de två fästskruvarna och ta loss den invändiga ventilen.

Dammsug ventilen och eventuellt filter. Torka rent ventilens insida och dammsug/torka rent ventilationsspalten i fönstret. Sen skruva försiktigt tillbaka filter och ventilen.

TECKEN PÅ DÅLIG VENTILATION KAN VARA:

- Det bildas kondens på fönstren inomhus
- Luften känns unken, dålig, fuktig eller torr
- Lukt av matos och/eller rök
- Det "tar emot" då lägenhetens dörr öppnas mot loftgången (på grund av undertryck)

ORSAKER TILL BRISTFÄLLIG LUFTVÄXLING/LUFTOMSÄTTNING:

- Spaltventiler har stängts eller har täppts till på annat sätt
- Ventilationsdonen är smutsiga eller igensatta
- Fläktsystemet är ur funktion och då kontaktar man HSB Felanmälan

TIPS PÅ HUR DU KAN KONTROLLERA VENTILATIONEN

- Håll en bit toalettpapper eller liknande papper framför utsuget (frånluftsdonet) i köket och/eller badrummet. Om pappret sugas fast har man en fungerande ventilation.
- Kontrollera att friskluft kommer in i din lägenhet. Är tilluftsventilerna öppna och rena?
- Vädra! Det är det enklaste sättet att byta ut luften inomhus. Vädra med korsdrag under kort tid och då blir också värmeförlusten minimal.
- Vid matlagning och användning av spiskåpan bör du inte öppna köksfönstret för då sprids matos i resten av bostaden. Öppna istället ett fönster i intilliggande rum.
- Kontrollera att filtret i spiskåpan är rent, rengör med jämna mellanrum.
- Torka upp fukt från golv och väggar efter att du har duschat/badat. Ha dörren till badrummet på glänt.
- Kontrollera alltid med styrelsen innan ombyggnad av lägenheten att ändringen är tillåten. Ni kan även läsa föreningens stadgar om vad som är tillåtet eller behöver styrelsens godkännande. Stadgarna finns på föreningens hemsida under "OM BRF RIBBYBERG och sen Protokoll".



Garantiåtgärder efter Stambytet

Om ni upptäcker något fel, uppstår i badrummet eller vid diskbänken ska ni i kontakta:

1:a hand – kontakta Tepac – Louise Larsson på telefon nr. 073-622 4478 eller mejla på louise@tepac.se

2:a hand – vår konsult Mats Stoltenberg, Projektledarhuset på telefon nr. 08-588 1915 eller mejla på mats.stoltenberg@projektedarhuset@se

3:e hand – Styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com



Alla har fått en mapp med sina val efter avslutat stambyte, denna mapp måste ni spara och mappen ska följa med lägenheten vid t.ex. en försäljning.



Vår städentreprenör – "Söder om Söder"

Om ni vill anlita vår städentreprenör "Söder om Söder" för tvättning av fönsterna på balkongerna har föreningen fått ett pris för våra medlemmar.

Söder om Söder utför även hemstädning av lägenheter. Kontakta Söder och Söder ifall ni vill ha en offert.

Fönstertvätt av balkonger:

7 st. fönster	350 kr
10 st. fönster	450 kr

Fönstertvätt i lägenhet:

2 rum och kök	450 kr
3 rum och kök	475 kr



*Priset är efter RUT-avdrag och inkl. moms.
En framkörningsavgift tillkommer på 100 kr.*

Telefonnumret till Söder om Söder 08-572 301 00

VALBEREDNINGENS ARBETE

Är du intresserad av att sitta i styrelsen för vår bostadsrättsförening?

Valberedningen har nu startat sitt arbete att ta fram styrelsekandidater till stämman 2024.

Valberedningen är övertygade om att det finns ett stort antal personer som skulle kunna tillföra både kompetens och nytta till styrelsearbetet.

Vi vill gärna komma i kontakt med er/dem.

Därför vill vi uppmana dig som medlem att föreslå lämpliga kandidater. Det är naturligtvis även möjligt att föreslå sig själv!

Valberedningens kontaktuppgifter:

valribby@outlook.com

Gösta Nilsson,	070-757 4925
Cecilia Pedersen	070-620 6729
Susanne Ohlin	070-877 1777





Planerade projekt för 2024



- **8 st. nya p-platser** – Enligt stämmobeslutet i juni, 2023 beslutades det att föreningen ska anlägga 8 st. nya parkeringsplatser på lekplatsytan på baksidan, mellan, hus 4 och 6.

Stämmobeslutet gällde också vilken typ av parkering som skulle tas fram, skulle det vara hyresparkeringar, laddstolpar eller gästparkeringar. Ett enhälligt beslut var att föreningen behöver gästparkeringar.

Parallellt har styrelsen arbetat med frågan om hur eller vilken form av gatuparkering som vi ska ha. Ska det vara gratis parkeringsplatser, ska boende ha en gästbricka, ska det vara betalparkeringar, om vi har betalparkeringar hur mycket ska det då kosta, hur ska betalning gå till och vem ska ev. hantera betalningen m.m.

Styrelsen har sedan stämman i juni arbetat med att ta fram och skicka bygglovs-handlingarna till Haninge kommun. Det man behöver ta fram till ansökan är bl.a. kartor, markförhållanden vad gäller belysning och brunn för vattenavrinning och det ska tas fram en kontrollplan m.m. Handlingar skickades till Haninge kommun i augusti, 2023.

Första beskedet som föreningen fick i början på oktober, var ett avslag på vår bygglovsansökan. Anledningen till avslaget berodde på att föreningen på den tomten äger "allmän parkmark". Den "allmänna parkmarken är ca 1 m upp i skogen på gaveln av hus 6 mot Ribbybergsskolan. Styrelsen har efter beskedet haft dialog med Haninge kommun och har beslutat att vi ändå vill ha ärendet prövat i Stadsbyggnadsnämndens byggutskott, då parkeringsytan ligger ca 100 m från den "allmänna parkmarksytan".

Så fort styrelsen vet något mera kring bygglovets och om/när vi kan anlägga p-platserna kommer styrelsen gå ut med all information till boende.

- **Målning av trapphus** – Eftersom styrelsen tog beslut hösten 2022 om att skjuta upp byggandet av nytt tvättstugehus med föreningslokal där planeringen var att samtidigt måla våra trapphus, efter att maskinparken flyttats upp från befintliga tvättstugor som kanske skulle skada väggar och golv i trapphusen. Har styrelsen under våren och nu efter sommaren diskuterat om vi ändå ska måla om i våra trapphus då de ser ganska slitna ut. Punkten trapphus fans med när styrelsen diskuterade kostnader för 2024 och har nu budgeterat för att trapphusen ska målas om under 2024.

Målning av våra trapphus finns också med i underhållsplanen och skulle gjorts redan 2020 men som styrelsen flyttade fram p.g.a. av nya tvättstugehuset.

Styrelsen kommer fram tills mars 2024 arbeta med upphandling av entreprenör som får uppdraget att måla om våra trapphus. Planen är att målning av trapphusen sker någon gång mellan maj och september, 2024.



- **Uppfräschning och byte av lekutrustningar i sandlådor** – Då föreningen under några år haft stora projekt att arbeta med som tagit mycket tid för möten, planering m.m. men också garantiåtgärder efter Dipart har tyvärr våra uteområden inte prioriterats. Styrelsen är mycket väl medvetna om att våra lekplatser behöver rustas upp. Många lekutrustningar är slitna och behöver bytas ut. Några av de saker som vi behöver åtgärda är byte och komplettering av viss sand, nya lekutrustningar, inspringskydd till gungor, sarger mellan plattor/asfalt och sandytor behöver bytas ut, plattor riktas upp eller ersätts, staketen runt sandlådorna behöver oljas, många bänkar och bord behöver bytas ut m.m.

Lekplatserna var också en punkt som vi behövde ha med på budgetplaneringen för 2024. Vi kommer inte ha råd att göra stora förändringar eller temaparker, men vi kan ersätta de lekutrustningar som är slitna till något likvärdigt.

Styrelsen kommer nu under vintern att arbeta med lekplatserna och en kostnads kalkyl för att i februari ta in offerter för utförande mellan april-augusti 2024.

Det styrelsen kommer titta på fram tills i februari, 2024 är vilken utrustning som ska köpas in och ersättas i respektive sandlåda, ska vi rikta om plattorna eller ska vi ta bort och ersätta med t.ex. grus eller asfalt, vilka utemöbler ska vi ha vad gäller tålighet att stå ute året runt och visst oljnings och snickeriarbete m.m.



Styrelsens informationskanaler

När styrelsen har något att informera boende om, använder vi trapphusen. Antingen sätts information upp på anslagstavlan, på porten eller delas ut i postfacken. Det finns många som bor i föreningen som inte har dator, kan dator eller inte har Facebook m.m. Styrelsen kan använda Facebookgruppen "Grannar på Solhemsvägen" om det är något akut som måste komma ut eller ligger väldigt nära datumässigt. Men då har även informationen satts upp i trapphusen. Om styrelsen vill använda Facebook skickar vi informationen till administratören som får lägga ut.

Det är ett eget ansvar att hålla sig uppdaterad och läsa det som kommer upp i trapphusen. Sen är det inget som hindrar att man tar kort på informationen och delar med sig på Facebook.

Om boende har något som de vill informera styrelsen om kan ni använda styrelsemejlen, ringa på styrelsetelefonen eller lägga en lapp i brevinkastet bredvid ytterdörren till styrelserummet, bv, hus 7 eller i styrelsens postfack inne i trapphuset, hus 7.





Mark och Parkeringsärenden



Parkering inne på gårdarna

Parkering inne på gårdarna gäller endast för i och urlastning i 7 min.

Visa hänsyn för grannar och blåljuspersonal genom att försöka köra in och parkera mellan hagarna

Tänk på att stänga av motorn (även vänner och bekanta) annars går väcker ljudet de som sover och avgaserna åker in till de som bor på botten, rakt in i deras sovrum.

Detta är inte OK.

Det råder tomgångskörning i **max 1 min.** i hela kommunen.



0771-77 11 00

Mata fåglar och smådjur - Utomhus

Det är **förbjudet inom föreningen att utomhus mata fåglar och smådjur**

På grund av att råttor, möss, kråkor, småfåglar och andra smådjur orsakar skaderisk på fastigheterna. Samt kan medföra en smittspridning som kan vara en risk för din och andras hälsa,

Orsaken / Risken är att skadedjuren kommer in i lägenheterna och in i väggarna hos dig och dina grannar.



Hundrastning

Det finns skyltar i vårt område där det står **"förbjudet att rasta hund inom området"**.

Det finns gott om skog att rasta i.

Det är **koppeltvång** som gäller. Oavsett argumenten att min hund är så snäll han/hon är så lydig och går bara bredvid mig eller han/hon gör inget. Det finns personer som är allergiska eller är riktigt hundrädda.



Om olyckan är framme plockar du självklart upp efter din hund!

Matsortering

Det är **inte** tillåtet att slänga något annat än matavfall i de **svarta** luckorna på sophusen. Slänga inte matavfallet i plastpåsar. Använd papperspåsar.

Påsar finns att hämta gratis i ingången till matbutikerna Coop, Hemköp och Ica.



PRASSLANDE LÖV
svampskog äppelpaj frost
KASTANJER färgprakt
pyssel
VATTENPÖLAR ylletröja
pumpor
FILTAR
älgjakt regnusk:
varm choklad bär
paraply VÄRMELJUS
tända brasa lingon
MYS gummistövlar





Mark och Fastighetsärenden



Skydda dig och ditt hem i jul

Nu är snart julen här och vi tänder mera ljus inne.

Tänk på att kontrollera batterierna i brandvarnarna.

Levande ljus:

- Se till så att ljusen står stadiga
- Lämna aldrig levande ljus obevakade.
- Lämna aldrig barn eller djur med levande ljus.
- Tänk på var du ställer/har ljusen, så att till exempel inte en gardin kan fladdra till och fatta eld.
- Ställa inga ljus på tv:n. Stearin kan droppa ner och antändas.
- Förvara tändstickor och tändare utom räckhåll för barn.
- En god regel är att den som har tänt ljusen ansvarar för dem och släcker dem.

Elektriska LED-ljus:

- Byt ut levande ljus till LED-ljus eller batteridrivna ljusslingor (Köp laddningsbara batterier som ni kan använda flera gånger).
- Olycksrisken med levande ljus försvinner.

Julgranen kan bli en brandfara:

- Julgranen är som mest brandfarlig när den är torr. Se därför till att de alltid finns vatten i granen.
- Se också till att julgransbelysningen är hel och fullt fungerande, att alla kablar och kontakter är hela.
- Släck julgransbelysning, adventsstjärnor och elektriska ljusstakar med strömbrytare – En timer är ett bra hjälpmedel.

Håll koll på spisen

- Torrkokning är bland de vanligaste brandorsakerna, men även bortglömda spisplattor är en vanlig brandorsak.
- Kom ihåg att rengöra köksfläkten kontinuerligt.
- Ta en extra koll efter att du värmt glögg eller kokat knäcken att du stängt av spisen.
- Släck aldrig en spisbrand med vatten! Kväv lågorna med ett kastrullock, en plåt, en matta, eller en brandfilt eller använd en pulverbrandsläckare

Ladda säkert

- Ta för vana att dra ur laddare till elektrisk utrustning när du inte är hemma.
- Använd aldrig elapparater med skadade kablar.



Tvättstugorna



Bokade tvätttider - **efter 1 timme** från starttiden och personen inte påbörjat sitt tvättpass, frisläpps tvättiden och någon annan kan gå in och boka sig på informationstavlan och börja tvätta.

Självklart städar man efter sig som tar bort ludd i torktummlaren, torkar av maskiner och torkar rent på golvet m.m.

**För allas trevnad:
Lämna tvättstugan så som du vill ta emot den.**



Entrédörrar på våning 1 och 2

Visa hänsyn mot era grannar som har lägenheterna bredvid trapphuset.

Var noga att porten stänger efter er, när ni går in och ut från/till loftgången. Annars blir det kallt i trapphusen och vi "eldar för kråkorna".

Plus att de som har lägenheterna närmast trapphusen får ett kallras på den vägg som är mot trapphusen som gör att de får kallare in i sina lägenheter.





Information



BRA ATT VETA

HSB Felanmälan

Sker dagtid till servicecenter på

Telefon:
010 - 442 11 00



Telefon och Besökstider:
Helgfri vardag:
09:00 – 15:00 Lunchstängt 11:30–13:00

Fredagar:
09:00 – 12:00

HSB Jour
08 – 695 00 00

För akuta problem som inte kan vänta till nästkommande vardag.
OBS! Tänk på att jouruttryckningar är en dyr kostnad.

Störningsjouren
När du på jourtid på telefon:
08 – 568 21 400
kontorstid på telefon:
08 – 645 00 36



Styrelsetelefonen

0734 – 17 99 66

Telefontid:
Måndagar och Onsdagar
18.00 – 20.00
(OBS! Ej Aftnar och Röda dagar)

TV och Bredband

Tele2

Telefon: 90 222

Telefontider:
Vardagar 08:00 – 19:00
Lördag 09:00 – 15:00
Söndag Stängt
Helgdagar mån-fre 09:00 – 15:00

Telenor

Telefon: 020 - 222 222

Telefontider:
Vardagar 08:00 – 18:00
Teknisk support:
Vardagar 08:00 – 21:00
Helger 10:00 – 19:00

Digital kö för Parkering, Garage och Förråd

För att ställa sig i kö till parkering, garage och förråd, anmäler man detta under **"Mitt HSB"** på HSB Stockholms hemsida.

Om man inte kan eller har dator kan man anmäla sig till köerna hos **HSB MIDGÅRD**, Och att man vill få lediga objekt manuellt istället.

Telefon:
010 - 442 11 00

Telefon och Besökstider:
Helgfri vardag:
09:00 – 15:00 Lunchstängt 11:30–13:00

Fredagar:
09:00 – 12:00





Information



Omläggning av lån

Om ni har ett lån som ni vill utöka eller lägga om, och får hem en blankett där det står att föreningen/styrelsen ska skriva under.

Så stämmer det inte, papperna ska till HSB Midgård som har mandat att skriva under och hantera den nya pantföreskriften.

Lägenhetsutdrag

Styrelsen kan inte plocka fram/skriva ut ert Lägenhetsutdrag, Det hittar ni under **"Mitt HSB"** och **"min bostad"**

Andrahandsuthyrning

För att hyra ut sin lägenhet i andrahand finns en blankett på HSB:s hemsida eller kontakta HSB Midgård som hjälper till. Ni fyller i blanketten och skickar/lämnar till HSB Midgård som vidarebefordrar till styrelsen för godkännande.

Vid uthyrning tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet/år.

**(Prisbasbeloppet för 2024,
57 300 kr = 5 730 kr/år)**



Cykelhusnycklar, Blippar/Taggar, Postfackscylinder, fjärrkontroll till garage, ej reklam/reklam skylt, skena för namn i postfack och tublock

För att beställa ny cykelhusnyckel, blippar/taggar m.m. mejla föreningen på:
solhemsvagen1@gmail.com

Kostnader:

Fjärrkontroll Garageport	750 kr
Låscylinder Garageport	700 kr
Postfackscylinder	450 kr
Ny Blipp / Cykelhusnyckel	275 kr
Dörrnyckeltublock insida dörr	40 kr
Namnskena i postfack	50 kr
Reklam/ej reklamlapp i postfack	25 kr

* Kostnaden debiteras på er lägenhet, kostanden står på nästa kvartalsutskick lägenhetsavierna.



Visa hänsyn – Ljud förstärks på kvällen/natten.

- Tänk på att inte använda diskmaskinen eller tvättmaskinen sent på kvällen. Fyllning, tömning och centrifugering kan höras till grannen.
- Tänk på volymen på musiken, speciellt bas ljudet.
- Tänk på att alla ljud på golvet som t.ex. spring och hoppning hörs till grannen under.
- Stå inte utanför någons sovrumsfönster och prata högt med vänner och bekanta.
- Visa hänsyn om du kör in bilen på kvällar och nätter. Det ligger grannar och sover innanför fönstren som hör motorn eller smällar i bildörrar.
- Rökning utanför porten, ställ er gärna en bit utanför då röken går rakt in till de som har sovrummen precis bredvid portarna.

