

SOLHJULET RUNT

TEXTERNA ÄR I HUVUDSAK SKRIVNA AV NINNI LUND. REDAKTÖR ÄR FÖRENINGENS KOORDINATOR DONALD SWAHN.

NUMMER 1 FÖR 2021 – ÅRET NÄR FÖRENINGEN FYLLER SEXTIOTVÅ ÅR

Föreningsstämman

2020 blev det första året sedan 1966 som medlemmarna i bostadsrättsföreningen Solhjulet inte samlades för årsmöte och fika. Föreningsstämman fick istället – som allt annat just nu - genomföras på distans. Den begränsning på 50 personer som gällde för möten under den gångna sommaren har nu som bekant skärpts ytterligare till bara 8 personer. Det finns väl inte heller något som direkt tyder på att den begränsningen kommer att tas bort den närmaste tiden.



Mest sannolikt är det alltså omöjligt för föreningen att under början av kommande sommar, samla ihop ett hundratal personer i en trång lokal och sedan låta folk ställa sig upp för att med hög och tydlig röst tala ut över publiken. (Man måste ändå reflektera över hur ett ”vanligt möte”, som var en självklarhet för två år sedan, nu låter som beskrivningen av en ruggig dödsfälla.)

Detta är egentligen inget problem, eftersom riksdagen redan förra året stiftade en särskild lag som gör att bostadsrättsföreningar kan hålla stämma utan fysiskt möte. Den lagen som först var tillfällig under 2020 har nu förlängts så att den gäller även under 2021. Här i före-

ningen genomfördes stämman med ”poströstning” – vilket i allt väsentligt fungerade som en extra boendekät. Styrelsens årsredovisning och underlag från valberedningen kompletterades med en blankett som fylldes i och lämnades in. Det hela fungerade faktiskt alldeles utmärkt – och deltagandet blev till och med något högre än vid ett genomsnittligt årsmöte.

Styrelsen planerar just nu för en repris av förra årets poströstning. Inte heller i år finns några viktiga frågor att behandla förutom alla de standardpunkter som alltid måste finnas med på dagordningen. Och där finns sällan vare sig spänning eller dramatik. Styrelsen har visserligen (hösten 2019) lagt fram ett omfattande förslag till nya stadgar för föreningen – men det går precis lika bra att skjuta upp den frågan ett år till. Som bostadsrättslagen är konstruerad så gäller alltid lagens bestämmelser (även om de ändras) och om det blir en kollision med innehållet i stadgarna så gäller alltid i första hand bostadsrättslagen.

Boendekäten

Föreningsstämman just här i föreningen är kanske också mindre viktig än i många andra bostadsrättsföreningar – eftersom förslag och synpunkter på verksamheten enklare och snabbare kan framföras genom den årliga boendekäten. Varje år är det också fyra eller fem gånger så många, som lämnar in sin ifyllda enkät, jämfört med hur många som deltar på en genomsnittlig föreningsstämma.

Under våren 2021 genomförs den årliga boendekäten här i föreningen. Det finns ingen annan bostadsrättsförening i Sverige som på detta sätt under dryga två decennier följt upp hur de olika entreprenörerna som föreningen

anlitar fungerar, hur styrelsen själv sköter sitt uppdrag, hur informationsarbetet fungerar, men också hur det står till med bland annat värmen i lägenheterna, tryggheten i boendet och skicket på de gemensamma tvättstugorna.



Styrelsen har under dessa två årtionden också använt resultatet från boendeenkäten som kompass för verksamheten i föreningen. Det är till mycket stor del resultaten från boendeenkäten som anger vad styrelsen fokuserar på under kommande års verksamhet. Till det kommer att enkäten innehåller en möjlighet att ge förslag på vad styrelsen bör göra under det kommande året – och i princip allt som styrelsen beslutat att genomföra sedan 1999 är från början just ett sådant förslag i någon boendeenkät.

Lite beroende på när du läser det här nyhetsbrevet så genomförs - eller så har den precis genomförts – den tjuogoandra boendeenkäten i rad. Som vanligt finns (fanns) också en möjlighet att vinna en månadsavgift för den egna lägenheten. Det är Sollentunas största fastighetsmäklare (FASTIGHETSBYRÅN) som även i år, väljer att stöda vårt arbete med enkäten, genom att sponsra denna tävling.

Belysning

I de senaste boendeenkäterna har styrelsen särskilt noterat att betyget för ”belysning kring husen” sjunkit med en dryg tiondel och det två år i rad. Det kan ju låta rätt lite, men i enkät-sammanhang är en ”tiondel” – särskilt när den inte kommer ensam - en ändring som leder till att frågan hamnar på dagordningen för ett kommande styrelsemöte.

Det sjunkande betyget är också skälet till att det i årets boendeenkät finns en specialfråga som gäller just belysning. Där visserligen med betoning på ”idéer på vackra belysningsprojekt”, men styrelsen räknar med att här få in förslag också på mer nyttobetonad belysning.

Men om det är så att Du funderat på att föreslå bättre belysning på parkeringshusets övervåning så behövs det inte – arbetet med att förbättra belysningen där pågår redan. Lampor, liknande de som satts upp vid gaveln på huset längst bort på Kaplansbacken, kommer inom kort att lysa över parkeringen och infarten. Styrelsen förbereder också ett lite större projekt som går ut på att förbättra belysningen i området kring den gemensamma grillplatsen på Edsberget. (Är det så att du redan lämnat in enkäten, men missat att skriva ditt förslag på förbättrad belysning, så är det inte alls försent. Skicka en e-post till föreningens koordinator Donald@solhulet.se med din idé, så kommer styrelsen att utreda om förslaget kan förverkligas.)



Rökluckor

En underhållsåtgärd som just nu genomförs i föreningens hus, där initiativet faktiskt inte kommer från boendeenkäten, är dock utbyte av en massa ”rökluckor”. Det är ju i sig inte så konstigt för ”rökluckor” kommer lyckligtvis väldigt sällan till användning, och de flesta av oss vet nog inte ens att de finns.

Men om det börjar brinna i hus eller lägenhet så kan det hända att trapphuset fylls med rök. För att den här röken ska kunna ventileras bort, så

finns det en lucka i taket högst upp i trapphuset. Brandkåren ska enkelt kunna öppna dessa luckor – men eftersom det samtidigt handlar om en lucka ut mot husets tak så måste den också hålla tätt när det regnar och snöar. I föreningens hus finns ett 40-tal sådana här rökluckor och nu efter 60 år behöver de bytas ut.



Under några år byts ett dussin rökluckor om året – och så även under 2021. Om inget oförutsett inträffar så kommer den sista av våra ”brandgasventilatorer” (som det heter på fackspråk) att bytas i slutet av 2022. Det bullrar kanske lite i omkringliggande lägenheter just när arbetet genomförs, men annars är det ingenting som märks – och förhoppningsvis kommer luckorna inte heller att behöva användas innan det är dags för nästa byte om något halvt århundrade.

Lyckligtvis har bostadsrättsföreningen Solhjulet varit förskonad från bränder. Men det har faktiskt hänt någon enstaka gång att det brunnit på riktigt i en lägenhet och att rökluckan då verkligen använts. Senast (minns en styrelseledamot) var dagen för folkomröstningen om Sverige skulle gå med i euro-samarbetet - så det måste ha varit hösten 2003 - när en lägenhet som var uthyrd i andra hand brandskadades rätt svårt. Det var en diskmaskin som självantände.

Andrahand

Det har ändrats en del i bostadsrättslagen de senaste åren – det är också därför som styrelsen har tagit fram ett förslag till nya stadgar. (Ett förslag som kommer att behandlas när pandemin lugnat ner sig.) En sådan ändring i

lagen, som infördes redan för ett årtionde sedan, är att föreningsstämman kan besluta att en avgift ska tas ut av de som hyr ut sina lägenheter i andrahand. Det handlar då om en avgift som i grunden ska täcka föreningens kostnader – precis som den avgift som tas ut när en lägenhet byter ägare eller pantsätts. Avgiften för andrahandsuthyrning här i föreningen uppgår under 2021 till 1.190 kronor per kvartal och den faktureras i efterhand.

Precis som tidigare behövs naturligtvis föreningens tillstånd för att en lägenhet ska få hyras ut i andra hand. En särskild blankett för detta kan beställas via den ekonomiska förvaltningen (antingen via den självklara epostadressen: administration@solhjulet.se eller så kan man söka Linus, på Y Revision som sköter föreningens ekonomi, via föreningens telefonväxel). Tänk på att det alltid måste finns ett skäl för andrahandsuthyrning och att det kan ta ett par veckor för styrelsen att fatta beslut om tillstånd.



Tillstånd lämnas bara för sammanhängande uthyrning och aldrig för korttidsuthyrning. Har man en lägenhet i bostadsrättsföreningen Solhjulet så finns aldrig möjlighet att hyra ut den via AirBnb eller likande tjänster. (Det är någonting som man ska vara tacksam för som granne och som ägare; eftersom den typen av uthyrning inte sällan skapar störningar som man som uthyrare kan förlora lägenheten över.) Olovlig korttidsuthyrning kan leda till att man helt förlorar sin bostadsrättslägenhet. (Vilket för övrigt gäller all olovlig andrahandsuthyrning oavsett längd.)

Andelsförvärv

En del lägenheter i föreningen är – som en direkt motsats till korttidsuthyrning via AirBnb – uthyrda inom familjen för mycket lång tid. Det vanligaste är att det handlar om bostäder som föräldrar har köpt till sina barn – men också det motsatta förekommer. Det senare har nu också blivit lite vanligare i dessa tider med mycket höga lägenhetspriser och krav på obligatorisk amortering. När den här typen av köp genomförs så kunde tidigare antingen föräldrarna eller barnet bli medlem i föreningen – men inte båda för då handlar det om ett så kallat ”andelsförvärv” och där sätter bostadsrättslagen stopp.

Tanken här är att det kan innebära problem för föreningen om en lägenhet delas upp i andelar – i princip hur många, och hur små som helst – och därför kan föreningen enligt lagen vägra medlemskap. Undantaget är naturligtvis parförhållanden i hushåll (oavsett hur dessa är sammansatta) – som alltid har rätt att äga en lägenhet tillsammans.

Det finns dock möjlighet för styrelsen att bevilja undantag, och låta föräldrar köpa en lägenhet tillsammans med barnen. Det gör det enklare för köparna att få lån, och därmed blir lägenheterna i föreningen lite mer attraktiva för just den kundgruppen. Ett sådant här undantag måste dock gälla alla – styrelsen kan inte godtyckligt ge vissa tillstånd men neka andra. Det är också viktigt att fastighetsmäklarna vet vad som gäller, så att de kan marknadsföra lägenheterna på ett korrekt sätt. Tidigare har önskade andelsförvärv här i föreningen i stället lösts genom det lite krångligare upplägget att föräldrarna fick köpa och sedan hyra ut till barnen i andra hand.

Givet att det nu är många år sedan som en lägenhet såldes för mindre än en miljon och en majoritet av lägenheterna säljs över två miljoner kronor så är det inte rimligt att inte släppa in föräldrar som vill köpa tillsammans med barn i föreningen. Styrelsen har därför beslutat att, från och med 1 januari 2021, så tillåts andelsförvärv när det gäller lägenheter som köps av föräldrar och barn.

Motorvärmare

Det parkeringshus som finns där Kruthornsvägen kraftigt svänger in framför höghuset byggdes i början på 1970-talet. Det kom alltså till ett årtioende senare än de övriga husen i föreningen – först då insåg man att de femhundra parkeringsplatserna inte på långa vägar skulle räcka – och en stämma beslutade att bygga parkeringshuset (på en tomt som i formella sammanhang kallas ”Ensittaren”).

En del av parkeringsplatserna fick uttag för motorvärmare redan när parkeringshuset byggdes – sedan har fler tillkommit – och de har också bytts ut och moderniserats någon gång. Senast i mitten på -90-talet. Antingen från början eller senare har en osedvanligt klantig elektriker varit inblandad – för elinstallatio- nerna kan som mest positivt beskrivas som ”bygg-fusk”.



I samband med en reparation alldeles nyligen noterades nämligen att starkströmsledningar dragits felaktigt och att det bara var tur att motorvärmarestopplar inte blivit strömförande. Dolda ledningar var skarvade på fel sätt, och det gör att det inte finns någon praktisk möjlighet att snabbt åtgärda bristerna. Det är faktiskt bara en slump att en allvarlig olycka inte inträffat och när detta stod klart beslutade styrelsen naturligtvis att omgående stänga av strömmen. Ett trist men tyvärr helt nödvändigt beslut.

Det är i skrivande stund oklart exakt hur stort arbete som krävs för att få igen motorvärmarna igen. Möjligen måste alla elledningar

dras om – även de som finns ingjutna i betongväggar och de som ligger nedgrävda i marken på ovanvåningen. Det är tyvärr inte sannolikt att detta kan lösas före kommande vinter. Det verkar dock som om det inte är så särskilt många som använder motorvärmarruttagen – för när styrelsen analyserade elförbrukningen i den här fastigheten så var det faktiskt svårt att se vilken dag som strömmen till motorvärmarna stängdes av.



Men om det är så att du har en parkeringsplats här i parkeringhuset och inte kan leva utan motorvärmare så kontakta föreningens koordinator Donald@solhjulet.se så ser han till att ditt problem löser sig på något sätt.

Trädgård

När de här orden skrivs är det vitt, mörkt och en massa minus utanför. För att hålla humöret uppe kan man tänka på att det snart är grönt, ljusst och vårvindar. Detta blir också den första våren för föreningens nya trädgårdsmästare – och även om han i alla fall inledningsvis kommer att behöva ligga i för att komma i kapp, så räknar vi med en tydlig förbättring av utemiljön redan i sommar.

En genomgång av samtliga lekplatser kommer också att göras. Detta inte minst eftersom det under senare år flyttat in en massa barn i förening. Gruppen barn i åldern ”noll till nio år” har faktiskt långt mer än fördubblats de senaste tjugo åren – och även nästa kategori i statistiken tio till tolv (som väl i alla någon gång besöker en lekplats) har nästan tredubblats. Det där hänger naturligtvis ihop med att

det sker ett generationsskifte i föreningen – och det märks också på att det nu bor lika många i föreningens tjugo hus som det gjorde i slutet på 70-talet. Det vill säga dryga 1.200 personer jämfört med de precis över 1.000 som bodde här för två årtionden sedan.

Edsberget

Mitt i föreningen finns Edsberget som i praktiken är föreningens egen parkanläggning. Där finns en utsiktsplats med strålande vy över Edsviken men också en hundrastgård och grillplats. Men Edsberget är en trevlig plats att bara ta en liten promenad kring.



Under våren kommer grillplatsen, som i dag är anpassad för att två grupper ska kunna använda den samtidigt, att kompletteras med ytterligare en grill. Även här märks nämligen att det bor fler i föreningen än på länge. I boendeenkäten har det funnits ”synpunkter” på att grillplatsen är svårtillgänglig – och ligger lite väl avsides – för de som har svårt att gå. Den grusade vägen fram till själva grillplatsen är inte heller ett optimalt underlag för en rullstol eller rullator. Detta är ju i grunden en så kallad ”tillgänglighetsfråga” – naturligtvis ska alla kunna använda föreningens gemensamhetsanläggningar - och styrelsen utreder om problemet går att lösa – eventuellt genom ytterligare en grillplats.

Nästa Solhjulet Runt

Numera gör styrelsen och koordinatören nyhetsbrevet »Solhjulet Runt« i egen regi. Tips på vad jag borde skriva om i nästa nummer? Hör gärna av dig till: Ninni@solhjulet.se ■

Funderar du på att renovera badrummet?



Vaxholms byggnadsaktiebolag har anlitats av styrelsen i bostadsrättsföreningen

Solhjulet för att bygga föreningslokalen, gästlägenheterna och hobbylokalen. Vi har också, under det senaste årtiondet, på föreningens uppdrag byggt om lokaler till ett drygt tiotal nya bostadsrättslägenheter.

Och däremellan har vi renoverat några dussin badrum direkt åt bostadsrättshavare i Solhjulet. Alla våtrumsarbeten utförs av hantverkare med utbildning och behörighet enligt BKR, GVK samt SÄKER VATTEN – vilket på vanlig svenska betyder att *vi gör rätt från början*.

Vi har nästan alltid något arbete på gång i föreningen och kan därför erbjuda *fasta rabatter* på både arbete och material. Dessutom vet vi – antagligen bättre än någon annan – hur husen är byggda och vad man bör tänka på när man renoverar badrum just här i bostadsrättsföreningen Solhjulet.

GER DIG KRAFT ATT FÄRDAS FRÄN SOLHJULET (1,1)

NYKOMLING I VÄRLDEN (1,2)

HÄLLIG SAK (1,3)

SA' DET I TV-BYGGET (1,4)

ETUI GÅR PÅ VATTEN PÅ VATTEN (1,5)

AKTIEBOLAG (2,1)

VATTENSJUK FRÄSCHA (2,2)

SVALLVÄG (2,3)

GÖRA PÅLÄGG KLYKA (2,4)

TJUT PROGRAMLISTA (2,5)

MEDELVÄG GNÄLLIG (2,6)

TRUPP DE ÖPPNAR PORTARNA NUMER (2,7)

UPPFÄNGA RÅ OM (3,1)

SLÅ FAST KÖRA MÅNGA (3,2)

STUMP (3,3)

DET FÄR KÖPARE (3,4)

SLARV GROVT SÄLL (3,5)

VÄTE (3,6)

IN-TRESSET ÅKER (3,7)

KAN DU I VÅR BOD (4,1)

VINKA SKINN PÅ NÄSAN (4,2)

ANTYDA SVYDE IHOP OVANLÄDER (4,3)

BÖRT FRÄN (4,4)

DE HAR RE-NOVERATS LÄNGE RAK (4,5)

UTHÄLLIG SLAGIT PÅ LIUS (4,6)

MICKE SOM FIXAR TILL VÅR TRÄDGÅRD (4,7)

STOPPAS I FÖRTID (4,8)

SLADD-RIG (4,9)

VISAR TID TRÄD (4,10)

BELGIEN RAR I FLORA (4,11)

KAN MAN PÅ ÄNDAN PÅ EN HAL VÄG (4,12)

I STORMENS ÖGA (5,1)

PROVAT ÄR SLITEN FRAS (5,2)

ÄLDRE KOMMER FÖRST (5,3)

VID POP-SAADE (5,4)

LYXÅK (5,5)

FINNS FLERA PÅ SPORTFÄLTET (5,6)

ASTAT SÖNDERBRUTEN (5,7)

TING (5,8)

NATTA RUTINE-RAD (5,9)

UTLÖSA (5,10)

KAN FLÄTAS I STALL (5,11)

KAVALLERIENHET FÖRR DAGSMEJA (5,12)

STILLHET (5,13)

MON-TANA GRUS (5,14)

YT-INNEHÄLL (5,15)

VÄNTAT MED ANDRA (5,16)

STURSKA (5,17)

DE FLAMMAR UPP I RYMEN (5,18)

korsordskonstruktör: Britt-Marie Bergman

Den 26 februari 1925 skriver Dagens Nyheter om den amerikanska "puzzle-epidemin" som drar fram över Sverige. Nu är detta ingen medicinsk åkomma man varnar för, utan det handlar om att tidningen "Vårt Hem" publicerat det allra första "korsordet" och nu följer också DN efter.

"Cross-word-flugan", som man kallar det, "är så fängslande, att 'epidemins' oerhört hastiga spridning och 'svårartade karaktär' även för oss snart torde komma att bli lätt begriplig". Och populärt blev det, kan man ju konstatera bra nära exakt 100 år senare.

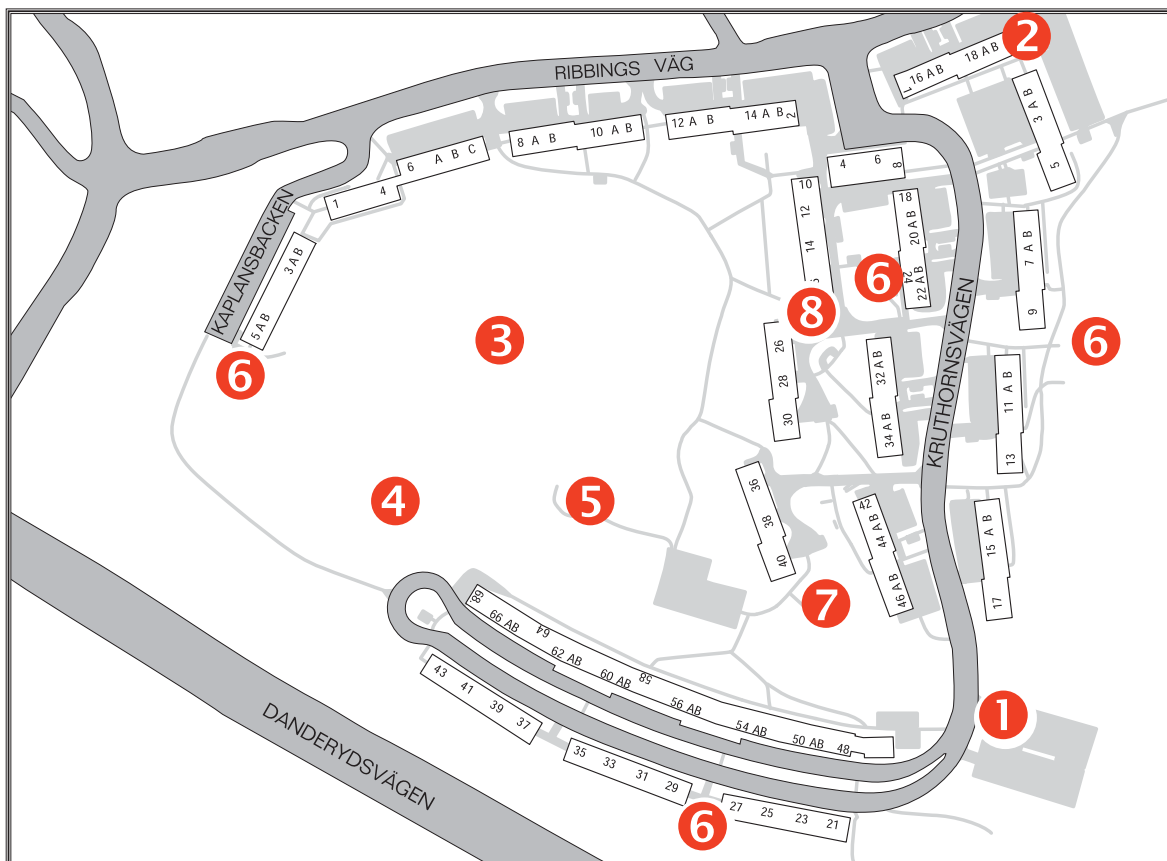
På den tiden skickade man hela korsordet som lösning – men när det gäller korsordet här

ovan så handlar det istället om att komma på det ord som döljer sig i de gröna rutorna. Bokstäverna är då hoprörda, men rätt svar är ett ord som »gläder oss nu«.

De tre första rätta svaren, belönas alla med ett exemplar var av den fantastiska kokbok som Paul Svensson just skrivit. En mångfaldigt prisbelönt bok "Grönsaker A-Ö" som kan vara bra inspiration nu när många av oss sitter hemma och lagar en massa mat på grund av en annan epidemi.

När du löst puzzlet så skicka det eftersökta ordet till SolhjuletRunt@solhjulet.se (eller ring Donald om du inte har tillgång till internet).

HÄR FINNS EN DEL AV DET VI SKRIVER OM I DETTA NUMMER



- 1 Här vid föreningens parkeringshus inleds snart arbetet med att förbättra belysningen.
- 2 Borta i ett otillgängligt hörn av föreningen har nya strålkastare redan satts upp.
- 3 Mitt i föreningen finns en park – Edsberget – som är en trevlig plats för en liten promenad.
- 4 Precis intill den högsta punkten finns en utsiktplats med fin vy över Edsviken.
- 5 Här hittar man också grillplatsen som snart kommer att snyggas till inför sommaren och dessutom byggas ut.
- 6 Runt om i föreningen finns ett antal lekplatser för små människor.
- 7 Särskilt den som ligger här är kul.
- 8 Det finns också en för riktigt stora, nåja gamla. En så kallad seniorlekplats.

Betald annonsplats:

Funderar Du på att sälja Din lägenhet?
Även här i Solhujulet har vi sålt fler lägenheter än någon annan!

Fastighetsbyrån i Sollentuna
Sollentuna@fastighetsbyran.se
Telefon 08-96 30 00

Fastighetsbyrån

