

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 1 av 9

Det var ett långt tag sedan NordgårdsNytt kom ut, nu är det dags. Vi i styrelsen vill passa på att önska alla en riktig trevlig sommar. Grilla lugnt!

Välkomna alla ni nyinflyttade!

Vi vill passa på att hälsa alla nyinflyttade välkomna till vår samfällighetsförening, självklart hoppas vi att ni skall trivas i området. Så än en gång – Varmt välkomna!

Gästparkering och garagekö.

Gästparkeringar är till för gäster som kommer på besök till oss. Om du behöver en plats tillfälligt eller mer permanent är du välkommen att hyra en plats. Bara kontakta styrelsen. Använd sunt förnuft.

Så här ser det ut i dagsläget den 28 juni 2017.

Nummer på respektive gata

- Travtränargatan 5, 21, 30, 31
- Seldongatan 40, 46, 72
- Sadelgatan 74, 91, 110, 114
- Ridlärargatan 129, 139, 148, 150, 156, 170
- Måldomargatan 192, 198, 204, 205, 206

På föreningens webbplats finns alltid uppdaterad aktuell lista, titta på den.

Aktuell garagekö den 28 juni 2017

Boende på	kö sedan
1. Seldongat. 4M	2014-02 (Tackat nej, 2016-08-07)
2. Ridlärargat. 8H	2014-02
3. Sadelgat. 2F	2014-12
4. Måldomargat. 8C	2015-04
5. Måldomargat. 2D	2015-08
6. Måldomargat. 6A	2016-02
7. Måldomargat. 4H	2016-08
8. Måldomargat. 2A	2016-09
9. Ridlärargat. 4I	2016-10
10. Seldongat. 4E	2016-12
11. Ridlärargat. 2A	2017-01
12. Seldongat. 4L	2017-01

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.
Föreningens **e-postadress** är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 2 av 9

Styrelsen lägger ut mycket information på föreningens webbplats som heter www.abynordgardsamf.se

Här läggs information ut, som styrelsen inte måste delge. Då vi tror på öppenhet, vill vi att så många som möjligt ska få del av informationen som berör föreningen, alltså vårt gemensamma.

Vissa av inläggen på webbsidan kommer i NordgårdsNytt i pappersform. Information som styrelsen måste delge, bland annat kallelser och dylikt, kommer alltid i pappersform i din brevlåda.

Det är upp till var och en ifall man önskar ta del av det som läggs ut på webbplatsen, betrakta det som en sorts "informationsbonus" som man får botanisera i på egen hand.

Här kommer delar som är saxat från webbplatsen.

Städhjälp önskas omgående.

Här kommer pekpinningar och ett mejl från en av grannarna.

Pekpinningarna är från mig, Frank.

Var ute för att se över stuprör och de påskjutsrör som i de flesta fall måste monteras, skulle se efter hur många som behövs köpas till.

Jag är ju lite närsynt och det kan vara svårt att se om det finns ett påskjutsrör som redan är monterat eller om det behövs ett. Tittar man ner i lövrensen kan man bli riktigt förvånad hur mycket skräp lövrensen har samlat MEN varför ligger det kvar?

Töm lövrensen så att vattnet inte skvätter upp på din fasad och förstör denna. Har även sett att flera lövrens saknas, så stupröret är kopplat rätt på markröret. Absolut inte bra, måste åtgärdas. Har ni taget bort lövrensen skall ni sätta tillbaka denna.

Man skall ha lövrens för att inte ledningarna skall täppas igen.

Många har synpunkter på att våra gemensamhetsytor ser hemska ut, här måste man hålla med. Det har inte finjusterats ännu. På några ställen ligger det skräp.

Flertalet medlemmar använder detta som avstjälpningsplats. Man kör upp på gräsytor som är mjuka och bildar hjulspår.

Föreningen har ingen/är ingen fastighetsskötare.

Föreningens brevlåda finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens telefon , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens e-postadress är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 3 av 9

Det gör att det *inte* tillåtet att:

Ställa ditt skräp på våra gemensamhetsytor. Renoverar du eller bygger något och får skräp över – förvara detta på din tomt i avvaktan att du skall slänga detta.

Det är samma med ”klippe” från din grönska – på din tomt ska det förvaras.

Soptippen är rätt ställe för det som du inte skall ha och du förväntas flytta dit detta själv.

Det finns många exempel på konstiga saker, farligt avfall – dunkar med glykol eller olja, garderober fyllda med skräp efter renoveringar, säckar med ”skröfs”, gamla altaner blandat med överblivna träbitar, gamla stolpar med betongklump till brevlådan, stenbitar efter kapning osv.

Det finns en hel del andra saker som man skall tänka på som fastighetsägare, saker som du är skyldig att göra. Det gäller att göra rent och snyggt, plocka skräp och klippa växtlighet, både på din tomt och angränsande kommundtomter.

Det står mer att läsa i en broschyr som utgivits av Mölndals Stad, Tekniska Förvaltningen, mars 2015, och den heter [Ditt ansvar som fastighetsägare](#)

Vi har alla ansvar att hålla ordning – städa och klipp även vid din tomt.

Entreprenören som klipper vill inte köra sönder sin maskin och därför klipps det inte på alla ställen vi är vana vid.

Det går alldeles utmärkt att hjälpa till med ”gräsmattorna”, du kommer uppskattas av alla samtidigt som du kan beundra andras arbete.

Tack på förhand.

Har också fått in ett mejl, från en av våra grannar. Så här lyder det:

Ber att få detta publicerat i Nordgårds-Nytt.

Hur kan vårt vackra område ha blivit en soptipp? Vi är alla delaktiga i vårt dräneringsarbete och i detta sammanhang har, uppenbarligen, en bygg-boom inträffat.

Det har byggts om på framsidan med följd att gamla trappor och andra byggrester ligger lite här och där. Även på trädgårdssidan har altaner renoverats med följd att det ligger bråte i mängder utanför tomtgränsen, på samfällighetens mark (=allas vår mark).

Detta gör att vår trädgårdsentreprenör inte kan klippa på vissa områden (även om det inte går att klippa just där det grävts, men då kan väl det ändå åligga varje fastighetsägare att försöka ”hyfsa” till utanför den egna tomtgränsen).

Vi har rättor både här och där och de trivs ju naturligtvis utmärkt i all bråte som slängts.

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.
Föreningens **e-postadress** är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 4 av 9

Jag har också noterat att vid kommunens återvinning på Broddgatan har vissa fastighetsägare ansett att de kan slänga och lägga trädgårdsavfall, som också gjort att det dragit till sig råttor.

Jag måste få säga att jag inte känner igen mig i vårt fina område.....här tycks råda fullständig anarki.

Här mutar man in sitt revir med ytor som tillhör samfälligheten.....är det inte tid att se över om de som så önskar kan friköpa den mark som de nu "mutar in".

Går det bra för en så går det väl bra även för någon annan.....var skall detta sluta. Jag har inte kollat m Stadsbyggnadskontoret, men kommer att kolla upp vad som gäller.

Jag har bott i området i över 40 år, men som det ser ut nu och som det tillåts, har jag aldrig varit med om. Tidigare har vi varit väldigt rädda om vårt fina "luftiga" område, men vi kan inte bara skylla på att vi haft en dränering.....en del av oss har haft det för snart ett år sedan, men ändå.....det är INTE OK!

Jag anser att det är HÖG TID att Styrelsen går ut med en UPPMANING att alla vi 147 fastighetsägare skall se till att vi har det städat kring vår fastighet!

Sedan förutsätter jag att det inte är Samfälligheten som bekostar upprövning från egen fastighet. Likaså att vi får ordentlig ekonomisk redovisning vid årsmötet i september. Med detta önskar jag alla boende en skön sommar med ett fint "städat" Åby Nordgård.

Vänliga hälsningar/Birgitha Thyr, Sadelgatan 8 D.

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.
Föreningens **e-postadress** är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 5 av 9

Motioner

Vi har på föreningens webbplats möjlighet att redan idag skriva in motioner dessutom se de som kommit in.

<http://abynordgardsamf.se/2017/05/19/infor-arsstamman-2017/>

Styrelsen kommer att diskutera de motioner som kommer in, göra en bedömning.

Det är alltid upp till stämman att rösta - bevilja eller avslå motioner.

Alla inkomna motioner redovisas i kallelsen tillsammans med årsredovisningen och annat som vi är vana att få inför stämman, beslut som skall fattas av stämman vara redovisade innan så att alla kan ta del. Inga nya frågeställningar kan tas upp och röstas om på stämman.

Man måste inte fylla i formulär på webbplatsen, man är naturligtvis välkommen med motioner i alla dess former.

Mejl, brev eller baksidan på en servett (om det skulle knipa).

Innehållet i en motion.

Var noga med din beskrivning, försök att ta med alla väsentliga saker som stämman skall ta ställning till.

Typiska exempel är:

- Vem påverkar detta?
- Vem nyttjar detta?
- Kostnad?

Råttbekymmer

Så här skriver Kristian Höglind, Måldomargatan 4:

Kan vi gå ut i ett nyhetsbrev gällande att vi har stora problem med råttor i området. Stort problem är all matning av fåglar som sker i trädgårdarna. Har haft Anticimex här.

Men han säger att det är svårt att göra något när så många matar. Det är rena buffé för dom. Det har även setts spår efter råttor/råttor i källarna.

Råttor har gnagt mycket på vår fasad så isolering kommit fram. Jag ser flera per dag när man tittar ut. De springer i häcken eller i gräset eller på altanen.

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.
Föreningens **e-postadress** är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 6 av 9

Frank Caprin, Måldomargatan 2 tillägger:

Att någon av oss ser råttor dagligdags, då har vi alla problem inom kort. Råttors antal och närhet till oss, ökar beroende på tillgången till mat. Mat i form av fågelmat lockar till sig råttor samt att vi erbjuder husrum åt dem på vintern. Råttor finns här också.

Elisabeth och Owe, Ridlärargatan 8i, tillägger:

Plötsligt...senaste veckan.... har vi sett ett antal råttor springa ut från trädgårdarna här. Inte trevligt.

En lapp i lådan hade nog inte varit dumt då jag vet att flera matar fåglar här. Många som bor här har inte Internet så skriver ni bara här är det flera som missar det.

Kan det ha något med dräneringen att göra? De kanske har bott i de gamla rören?
Vi har bott här sedan 1978 och aldrig sett en enda råtta här.

Oavsett måste alla vara försiktiga med vad de slänger ut och förvarar i trädgårdarna. Gör ni lappar så delar vi gärna ut.

Källardörrar på Måldomargatan.

Vi har också fått flertalet e-mejl om oro kring att inte källardörrarna låses ordentligt. Hantverkare har använt toaletten på Måldomargatan 4 men det är inte bara där som man ser lite lättsinnigt på det där med "att låsa dörren".

Boende på Måldomargatan uppmuntras att tänka på detta, kontrollera att dörren är stäng/låst. Då och då har vi haft inbrott i källarna, det var länge sedan.

Svar från enkäten.

I våras skickade styrelsen ut en enkät som vi skulle besvara, det gällde adresser och ägarandelar för röstlängden, lite parkeringsfrågor etc.

Några tycker att föreningen borde ha "laddplatser" för elbilar på besök. Detta vore naturligtvis trevligt, känns lite modernt. Återkom gärna med en motion!

Några har elbil eller tänker sig en sådan. En spontan tanke är att motorvärmarruttagen inte är till för detta. Här får man förmodligen sätta upp utrustning som är lämplig, så att elenergin kan mätas och betalas för.

Motion är naturligtvis välkommet!

Föreningens brevlåda finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens telefon , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens e-postadress är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 7 av 9

Tänkte berätta lite om eluttag för motorvärmare. Föreningen har idag 74 stycken betalande motorvärmarnyttjare. Av dessa finns det 17 stycken medlemmar som egentligen inte använder uttaget alls, ca 25%. De får ändå betala för el och underhåll med 50kr i månaden.

Upplägget från början var att man fick betala för installation av stolpe och uttag. Var man två på samma stolpe betalade man ca 1 800kr var, ensam på stolpen blev det 3 600kr. Samtidigt förband man sig att betala el och underhåll för all framtid, detta åtagande övergick till nya ägare vid fastighetsförsäljning.

Några av de 17 har naturligtvis fått betalningsansvaret och uttaget genom köp av en fastighet, de andra har inget större behov längre.

Vi har taget emot förslag om att "plugga" anläggningen, stolpen kvar men saknar el.

Styrelsen står lite frågande om att göra så, man får ändå ett underhåll på anläggningen, hur "pluggning" skall gå till är ett frågetecken, vem skall betala detta?

Kanske skall man ta bort stolpe och kabel, på fastighetsägarens bekostnad? Detta vore det rimligaste, eftersom det bara går ut över de som vill ha bort en kostnad för något som de inte använder.

Välkomnar en motion här!

Ventilbyte och värmefördelning

Styrelsen har av flera medlemmar, uppmärksammats på att elementen inne i husen inte är en föreningsangelägenhet. Detta är helt och fullt så sant så. Till och med ventiler är föreningen ansvarsområde, efter ventilen har fastighetsägaren fullt ansvar.

Det var även så då föreningen för si-så-där 10-12 år sedan bytte både ventil och termostatkropp på elementen inne i husen.

Det finns medlemmar som önskar se om denna åtgärd med termostater och ventiler blev energibesparande

Föreningen har ju även medlemmar som bott i området länge och som vittnar om otillräcklig värme i sina hus. Det har inte skett någon som helst ändring på alla dessa år, trots flertalet försök.

Just där är vi nu.

Vissa får otillräckligt med värme, andra får för mycket vilket fördyrar för oss alla.

Vissa är nöjda för att allt är okej.

Sammanfattningsvis kan man med fog säga, lite dyrt – lite dåligt.

Man kan ana att husen "kräver" olika energibehov, att människor inte har samma krav på temperaturer, samt att man vill ha temperaturskillnader mellan rummen. Hela denna

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.

Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.

Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.

Föreningens **e-postadress** är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 8 av 9

tanke med värmebehov och känslorna kring detta är ganska komplext i sin natur.

Föreningen måste se till att alla medlemmar får "rätt mängd" värmeenergi till sitt hus. Ett av dessa sätt är att göra en injustering av alla elementen i hela området men som ni märker av diskussionen ovan kommer detta bli alldeles för komplicerat då viljan till förändring inte på riktigt finns för en injustering av alla områdets element.

Någon ändring måste dock ske.

Lösningen är att placera en injusteringsventil på varje hus så att "samma flöde" är tillgängligt till varje hus. Föreningen säkerställer att alla får samma värmemängd. Detta är viktigt i fördelningssynpunkt då alla betalar samma, det vill säga en 147-del av värmenotan.

Om enskild fastighetsägare "gör något på sin del" av värmesystemet kommer detta inte påverka andra, så som det gör i dagsläget.

I detta sammanhang spelar det ingen roll om husägaren använder all värmeenergi till en handdukstork så att elementen inte får någon värme, eftersom denna obalans endast gäller fastighetsägarens hus.

Mängden värmeenergi ut i systemet kommer värmecentralernas styrsystem hantera.

För ett par år sedan beslutade föreningen att byta ventiler på värmesystemet då dessa fastnat och är oanvändbara. Byte av dessa ventiler kommer att ske utanför "eldningssäsong" och blir aktuellt till sommaren.

Den ventilt teknik som är användbara i detta fall heter STAD-ventiler och tillåter flödesmätning och låsning på specifikt flöde.

Bytet av dessa ventiler, för värmesystemet, påbörjas vecka 33 och kommer pågå i ca 6 veckor.

Det betyder att 1½-planshusen måste släppa in hantverkare och personer för justering i den del av kryputrymmet som ventilerna sitter.

Måldomargatan har ventilerna sittandes i källargången så här blir denna del enklare.

Om ni upplever obalans i ert hus måste ni se till att justera elementen i ert hus, hjälp till detta kan förmedlas. Kostnad för detta kommer belasta fastighetsägaren, eftersom det ligger utanför föreningsansvaret.

Dräneringsprojektet

Detta ligger under semestern nere och startar igång efter sommaruppehållet vecka 33. Då kommer Måldomargatan 8 i fokus, här förmodas det bara bli gavlar och baksidan av huslängan som kommer att dräneras. Framsidan anses åtgärdad, naturligtvis kommer det att kontrolleras.

Föreningens brevlåda finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan. Föreningens telefon , som ofta är bemannad 070-527 81 41. Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande. Föreningens e-postadress är styrelsen@abynordgardsamf.se

NORDGÅRDSNYTT

TILL MEDLEMMARNA I ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

www.abynordgardsamf.se

2017-06-30 Sida 9 av 9

Våra gemensamhetsytor är inte finjusterade som vi skrivit tidigare, dels av kostnadsskäl dels av svårigheter att hitta entreprenörer för detta.

10-talet medlemmar, tycker att allt skulle vara återställt, knyter handen i fickan och är arga. De sista stenraderna invid husets framsida är inte ditlagda ännu, återigen är hantverkare en bristvara. Vi måste utrusta oss med mer tålamod och själv tänka att det till sist kommer bli fint även hos mig.

Några undrar även om rivnings-/återställnings- pengarna? Så här ligger det till:

Från början ville vi göra eventuella debiteringar och krediteringar när projektet tog slut. Dock märkte vi att det skulle ta längre tid än beräknat. Vi ville underlätta för de boende och göra avräkningarna efter varje besiktning.

Tyvärr märkte vi att det inte var möjligt då det ramlar in fakturor som berör alla gator.

För en rättvisande beräkning har vi fått vänta in alla fakturor, för att sedan kunna slå ut kostnaderna på dem det berör.

Nu när alla 1½-planshusen är färdiga så passar vi på och gör alla beräkningar under sommaren.

Kan inte lova exakt när pengar kommer, om man får eller behöver betala, men att vi gör vårt yttersta. Hoppas att ni har förståelse för att vi gör detta på vår fritid och ibland får det tyvärr ta lite längre tid så att det blir rätt 😊

Föreningens **brevlåda** finns vid Måldomargatan 8. Den töms ett par gånger i veckan.
Föreningens **telefon**, som ofta är bemannad 070-527 81 41.
Den är kopplad till telefonsvarare och SMS, och avlyssnas löpande.
Föreningens **e-postadress** är styrelsen@abynordgardsamf.se