

I december har bostadsrättsföreningen Nystaden varit ägare till husen på Nystadsgatan i nästan precis ett år. Stora förändringar har skett i vårt boende – hos en del större efter renoveringar och ombyggnationer på eget initiativ i bostadsrättslägenheterna – andra har sett hur den yttre miljön snyggats till och hur föreningen inlett arbetet med att rusta upp husen.

Vi har under det gångna året fått uppleva hur det är att äga bostadsrätt under lågkonjunktur, bankkras och »ekonomisk vinter«. Vi har pratat med mäklare som säljer bostadsrätter i Kista och Akalla och de berättar att till och med under den »värsta krisen« har priserna varit stabila i vårt område, och priserna har till och med stigit. Idag är det fullt på alla visningar och det är alltid intensiv budgivning vid försäljning. Den som kanske var orolig för ett drygt år sedan i bostadsrättsföreningen Nystaden – förstår idag att de gjorde en bra affär genom att »hänga på« ombildningen.

### Trädgården »renoverad«

Ett kinesiskt ordspråk säger att om en människa vill ha ett *hyfsat* liv så ska hon dricka ett glas vin om dagen. Vill hon ha ett *glatt* liv så ska hon träffa en trevlig partner – men vill hon bli *lycklig* så ska hon anlägga en trädgård.

Precis när vintermörkret började lägga sig även över bostadsrättsföreningen Nystaden blev trädgården färdig. Förändringen har gått från en nedgången förortsträdgård till trädgårdar att njuta av. Idag är alla gamla grönmålade, kreosotimpregnerade, slipers kring gångarna borttagna och ersatta med riktigt gediget murverk som inte bara är bra för miljön utan också är dekorativt och skapar mönster så att trädgården känns intressant även under vintern.

–Lönnarna kring föreningens hus var bråkiga och igenvuxna, berättar Kenth Lindén som är föreningens trädgårdsmästare. Jag har glesat ut en del lövkronor för att få in mer ljus och också tagit bort en del träd som kändes överflödiga.

*Taggiga buskar skapar taggiga människor* – brukar det sägas. Det fanns gott om taggiga buskar i den gamla trädgården – nu växer istället inbjudande, vackra buskar bakom perronen som geranium »Jolly bee« och höstflox. För att få in en skön färg i arrangemanget kommer vi i vår att mötas av blodlönnens mörkröda blad. En tujahäck har planterats som en avskärmning mot förskolan och vi har fått stolar, bänkar och bord att lockas till samkväm av.



»Jolly Bee« eller trädgårdsnäva

–Så fort vi har fått elledningarna dragna kommer gångarna också att kompletteras med punktbelysning och jag tror det blir väldigt fint, avslutar Kenth Lindén.

### Ur det rivna uppstår det nya

Föreningslokalen på Nystadsgatan 1 som var i väldigt dåligt skick håller som bäst på att renoveras. Den måste första saneras och torkas efter fuktgenomslag. Det är idag tyvärr omöjligt att säga exakt när återuppbyggnadsarbetet kan vara färdigt. Under tiden renoveringen pågår finns naturligtvis risk för ett begränsat buller från arbetsplatsen (som alltid när man bygger eller bygger om) och vi beklagar det omak som bullret kan föra med sig.

### Renovering av tvättstugan

Föreningens stora kommande underhållsätgard blir en totalrenovering av tvättstugan. Styrelsen har redan fattat beslutet och just nu pågår en upphandling (vi har därför ingen exakt tidsplan än, men räknar med att renoveringen är klar under våren).



Tvättstugan kommer att målas och trasig inredning kommer att bytas ut. Dessutom köper vi in ett par helt nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp. Med nya maskiner blir det roligare att tvätta, men de nya maskinerna drar också mycket mindre el. Man brukar säga att en ny tvättmaskin betalar sig på några års sikt bara genom minskad elförbrukning.

## Också taket repareras

Bland det allra viktigaste på ett hus är taket och att det är tätt och håller fukt borta från husen. Vattenskador från tak är nämligen både dyra och trista eftersom många lägenheter då oftast drabbas på en gång.

Redan när föreningen övertog husen den 6 november 2008 var vi medvetna om att taken skulle behöva ses om. I besiktningen som gjordes beräknades att en fullständig takrenovering skulle ske inom fem år. Renoveringen av taken är redan långsiktigt budgeterat och vi har därför redan nu tagit in offerter vilket betyder att vi börjar se över våra tak och att vi förhoppningsvis kan börja renovera dem redan under 2010.

## Kodlås - trygghetslås

Ett kodlås för portkoder är komplicerat att installera och tack och lov för det. Det spelar ingen roll om de så sitter på Riksbanken eller i dörarna till husen på Nystadsgatan. Kompliciteten skapar *säkerhet* och det är den som vi är ute efter. Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltningen på Flodafors arbetat för att alla portar i föreningen ska förses med kodlås. Nu återstår bara några få kabelanslutningar för att låsen ska börja kunna användas.

## Värdet ökar trots lågkonjunktur

Under senaste tiden har det sålts mellan 10 och 15 lägenheter i nystadsområdet. De som varit med sedan ombildningen har kunnat räkna in en stor avans vid försäljningen och priserna är sakta på väg upp enligt Kistas ledande mäklar företag Fastighetsbyrån (Swedbank).



-Det känns väldigt bra på marknaden nu – tyvärr är inte utbudet så stort, men det som säljs går bra och säljare får väldigt bra betalt, säger Gabriel Yilmas kontorschef på Fastighetsbyrån Kista.

-Det känns inte längre oroligt på marknaden, det är budgivning på allt och många människor på visningarna. Dessutom säljs allt det vi erbjuder, avslutar Gabriel.

## Julklapp från Fastighetsbyrån

Som en tidig julklapp ger föreningen bort en ny omgång värdecheckar som vi förmedlar från Fastighetsbyrån Kista. Ring 08 - 477 45 70 till fastighetsmäklaren Gabriel Yilmas, som också hjälpt föreningen att sälja lägenheter som blivit tomma, och säg kodordet »Fatima2« så bjuder han på en kostnadsfri värdering av Din lägenhet (värde 2.500 kronor). Värderingen är helt utan förpliktelser och erbjudandet gäller till den 18 januari 2010.

## Roland Lindblad blir Mikael Dagberg

Allt sedan första dagen med egna hus är det Roland Lindblad på Flodafors Fastighetsbolag som hjälpt styrelsen med förvaltningen av husen. Roland har fungerat som föreningens vicevärd. På samma sätt är det Marko Hynninen som faktiskt skött husen – som fastighetsskötare. På Flodafors Fastighetsbolag har man vuxit en del under senare år och man har genomfört en mindre omorganisation. Den betyder att Mikael Dagberg ersätter Roland som vicevärd medan Marko Hynninen fortsätter fungera som föreningens fastighetsskötare.

## Mer information

Har Du några andra frågor så kontakta föreningens vicevärd Mikael Dagberg som nås via växeln på telefon 08-420 17 960. Växeln är öppen dygnet runt årets alla dagar och genom den når man genom att trycka följande siffror på telefonen: (1) Föreningens fastighetsskötare, (2) Jour - när något akut inträffar, (3) Möjlighet att lämna felanmälan på en telefonsvarare, (4) Ärenden som rör hyror, avgifter och överlåtelse, (5) Föreningens vicevärd Mikael som kan svara på alla övriga frågor.

Med vänliga hälsningar

Fatima Salman (ordförande)  
på uppdrag av styrelsen i bostadsrättsföreningen Nystaden