

Hej alla medlemmar

Just nu är det en hektisk tid för styrelsen och säkert också för många medlemmar med tanke på alla arbeten som pågår. I detta informationsblad kommer vi att informera om bl.a.

- Inbrott
- Vattenskador
- Takreoveringen
- Stambytet
- Rotavdrag
- Förtätning
- Allmän information

Inbrott

Tyvärr tvingas vi konstatera att vi haft ett flertal källarinbrott i A-huset. Vi har också haft ett lägenhetsinbrott där tjuvarna tagit sig in i en lägenhet genom balkongen på nedre planet. Vi har diskuterat problematiken med våra entreprenörer och på näst sista sidan i den här informationen finns en checklista på vilka krav som ställs på entreprenören men också på oss medlemmar.

Var uppmärksam på vilka som rör sig i våra källarutrymmen. Entreprenörerna har nämligen logglistor så man kan se vilka personer och underentreprenörer som varit där och jobbat. Skulle ni råka ut för inbrott i förråd eller lägenhet se till att ni anmäler detta till såväl polis, som styrelse och entreprenör.

Vi kommer också att låsa dörrarna tidigare under tiden arbeten pågår i husen och var uppmärksamma på att dörrarna till källaren stängs ordentligt. Om någon dörr står öppen anmäl direkt till entreprenörens platskontor.

Vattenskador

Under året har ett antal vattenskador upptäckts. Detta har naturligtvis orsakat problem för en del av våra medlemmar. Styrelsen har efter bästa förmåga försökt hitta lösningar på problemen. Ibland kortsiktiga ibland

permanenta beroende på skadans art och vilken lösning som för tillfället kan anses bäst beroende på de pågående tak- och stamreoveringarna. Vattenskador kan ta lång tid att åtgärda eftersom betongen ofta behöver stå och torka, vilket orsakat olägenheter för några av våra medlemmar. Vi beklagar detta.

På Mårdstigen 8 har vi dessutom haft ett brott på en större ledning, som lett till att bl.a. avloppsvatten kommit in underifrån i trapphuset och orsakat lukt i hela huset, samt översvämning i källaren och en del förråd. Skadan är nu åtgärdad men det behövs en längre period för att torka den våta betongen vilken under en tid kommer att leda till att luften kan kännas, fuktig eller ”mögelaktig” och där det också kan förekomma andra inslag av fräna dofter.

Takreoveringen

E-huset, Mårdstigen 2, 4 och 8, är nu i stort sett färdigt och arbetet har nu flyttats över till F-huset, Mårdstigen 10, 12 och 14. Arbeten har också påbörjats i I-huset, Mårdstigen 16 och under V47 kommer man att påbörja arbetet i G-huset, Lostigen 1 och 3. Arbetet har flutit på enligt plan med undantag för en försening av beställda fönster som berott på att fönstertillverkaren haft semester och inte kunnat leverera efter den tidplan som först fastställdes. Nu är man dock i fas och t.o.m. före tidplanen

Stambytet

Stambytet har inletts i Mårdstigen 21, 19 och 17. Våra farhågor om att hitta dolda vattenskador har tyvärr besannats. Av de tolv lägenheterna i Mårdstigen 21, hade fyra vattenskador i badrumsgolvet och två i taket. Dessa kommer att åtgärdas men samtidigt kommer det att ta längre tid att få de lägenheter som drabbats i färdigt skick eftersom de måste torkas ut. Även i Mårdstigen 19 har fyra fuktskadade golv hittats. Och i Mårdstigen 17 två fuktskador.

El i lägenheten

I samband med stambytet kommer också trefas-el att dras in i samtliga hus.

Då Våtrumsteknik har råkat på el-installationer som inte alltid har varit korrekt utförda vid deras el-dragning till badrum måste vi upplysa er om att i de fall vi kommer på sådana dragningar kommer det medföra extrakostnader medlemmarna. I upphandlingen har vi köpt en lösning där el till tvättmaskin skall dras fram varför de gamla sladdarna måste bytas ut.

I några lägenheter kan det bli aktuellt med att värmen stängs av under 1-2 veckor. Element kommer då att lånas ut via Våtrumstekniks försorg. I samband med detta har det förekommit diskussioner kring nedsättning av månadsavgiften. Styrelsen anser med hänvisning till de bestämmelser som redovisas i slutet av den här informationen att medlem inte är berättigad till nedsättning däremot till ersättning för extrakostnad för el, som räknas ut som en schablon.

Ni som varit hemma under tiden det bilats och rivits ut i badrummen har säkert upptäckt att det förekommer en hel del störande ljud. Vi vill därför påminna om att lokalen under pizzerian är iordningställd för att kunna användas som dagrum av medlemmarna under stamrenoveringsperioden. Här finns också ett uppsatt standardbadrum och här håller Våtrumsteknik sina trapphusinformationer.

Frågor som kan uppstå mellan entreprenör och medlem ska i första hand tas upp med entreprenörens platsledning, som finns i baracken på det stora grönområdet. Skulle det uppstå problem, som inte kan lösas, får ni höra av er till styrelsen på styrelsen@brfbergshamra.se

Frågan om styrelsen ska få ta över ansvaret för återställandet av tätskiktet, för de som inte gett sitt godkännande, kommer att avgöras i Hyresnämnden den 12 november.

Rotavdrag

Regeringen har ju aviserat att man vill sänka ROT-avdraget från 50 % till 30 %. Detta innebär att, om förslaget går igenom i Riksdagen, så blir badrummen något dyrare för oss medlemmar. Idag beräknas ett standardbadrum kosta ca 37 000 – 38 000 kr, efter ROT-avdraget, med de föreslagna bestämmelserna blir kostnaden omkring 44 000 kr.

Förtätning

I vårt förra nyhetsbrev berättade vi att styrelsen inlett samtal med byggbolaget Besqab om möjligheter till förtätning inom vårt område. Diskussionerna har fortsatt och parterna är överens om att Besqab ska ta fram ett förslag på hur en ev. förtätning skulle kunna göras och vilka för- och nackdelar det kan innebära för föreningen. När ett sådant förslag är framtaget kommer vi att lägga fram detta för vidare diskussioner med medlemmarna, som sedan får komma med synpunkter och förslag innan frågan slutligen avgörs vid en föreningsstämma.

Samtidigt har Solna Stad också fattat beslut om marktilldelning, som bl.a. berör byggnationer på Björnstigen. Vi har fått flera brev från medlemmar,

som bl.a. påpekat att det kommer att bli sämre för dom som bor i Mårdstigen 3-21. Före sommaren frågade vi om några medlemmar kanske kunde vara med och jobba lite med den här viktiga frågan. Vi fick två svar! Eftersom vi i styrelsen varit fullt sysselsatta med de arbeten som just nu pågår har vi tyvärr inte hunnit ägna alltför mycket tid till den här frågan.

Grundinställningen från vår sida är att vi tror att det är bra och nödvändigt att fler människor flyttar till Bergshamra om vi ska kunna upprätthålla en bra närservice, bra kommunikationer och göra stadsdelen attraktiv.

Vi försöker nu få till stånd en informationsträff där företrädare för kommunen kommer till oss och informerar om de beslut som är fattade, vad de innebär för Bergshamra i allmänhet och för oss i Brf Bergshamra i synnerhet.

Information direkt

För att spara pengar, miljö och tid har styrelsen bestämt sig för att i fortsättningen sprida det mesta av vår information digitalt. Du kommer alltså att få informationen direkt till din mejladress. Allt du behöver göra är att anmäla din mejladress på vår hemsida www.brfbergshamra.se så får du informationsbladet i mejlen. Anmälan görs i nedre vänstra hörnet under meny. När du skickat in din anmälan får du ett mejl där du bekräftar, via en länk, att du vill prenumerera. Sedan är det klart! Mer omfattande information, som exempelvis årsredovisning, kommer även i fortsättningen att finnas i pappersform.

Skulle du ha problem med att anmäla dig eller om du saknar mejladress, hör av dig till styrelsen så ska vi hitta en lösning.

Allmän information

Slutligen några korta påpekande där vi alla kan hjälpas åt för att skapa en bättre miljö och bidra till att minska kostnaderna.

Brandskydd

Det är viktigt att trapphus alltid hålls fria från brännbara föremål som barnvagnar, tidningspapper, stoppade möbler och kartonger, eftersom det ökar risken för anlagda bränder. Vid en brand bildas stora mängder rök som försvårar en utrymning då trapphuset kanske behöver användas av både räddningspersonal och boende som utrymmer. Samtidigt som det är mycket folk kan det vara dåliga siktförhållanden med mörker och mycket rök (ofta giftig). Då är framkomligheten livsviktig och därför får inga föremål förvaras så att de kan hindra en utrymning. Barnvagnschassin, rullatorer & sparkcyklar får förvaras i trapphus på ett ställe där de inte

står i vägen för utryckningspersonal som brandmän, ambulanssjukvårdare m.fl. I en del trapphus finns det en avsedd plats invid porten och i andra barnvagnsrum i källaren. Mjukliftar och annat brännbart material måste förvaras i din egen lägenhet. Styrelsen tittar just nu på möjligheten att sätta upp ett antal barnvagnsbodar i området. Vi "jagar" alltså inte småbarnsföräldrar eller andra, som styrelse har vi att följa de lagar och bestämmelser som finns och upplysa våra medlemmar om dessa. Ovanstående gäller också garage, källarutrymmen och utrymmen utanför våra förråd.

Nyligen genomfördes en brandinspektion som resulterade i en åtgärdslista som slutar på drygt en halv miljon kronor!

Containers

För att underlätta att hålla rent i trapphus, källargångar och förråd kommer vi även i år att hyra en container där ni är välkomna att slänga sådant som ni inte använder. P.g.a. byggbodas har vi lite platsbrist och placerar därför våra containers vid Lo30/Frissan. De står där redan nu och t.o.m. söndag den 8/11. Observera att kemikalier, bildäck eller el-skrot inte får slängas i dessa containers.

Tyvärr tvingas vi återigen påpeka att det är absolut förbjudet att slänga isolering, gipsskivor m.m. i den container som finns på Ekorrstigen. Om vi inte ser att det blir någon förbättring, tvingas vi antingen att sätta lås på containern eller ta bort den helt! Syftet med att vi har en container är att medlemmarna ska kunna slänga enstaka grovsopor där och slippa att besöka kommunens miljöstation. Vid större utrensningar eller ombyggnationer måste man dock själv ansvara för att transportera soporna till en miljöstation.

Cykelrensning

För att underlätta inför plogningssäsonger kommer vi att ha den årliga rensningen av cyklar under början av november. Vi ber er därför flytta ner de cyklar ni ej använder under vintersäsongen till cykelförråden. Alla cyklar som ni vill ha kvar, både de som ni förvarar i cykelrummen och de som ni vill ha kvar på gårdarna under vintersäsongen, skall märkas med namn och lägenhetsnummer. Övriga cyklar kommer vi att ta bort, vi utgår från att de då tillhör personer som flyttat från föreningen.

Garaget

Våra garageplatser är bara till för uppställning av bilar, MC och några mopeder. De som har bilplats kan få förvara högst fyra hjul och inget annat får förekomma på parkeringsplatserna. Ni, som vet med er att det finns andra saker (exempelvis färger, oljor, kajaker (?) m.m.) ombeds att ta bort

dessa. Annars tvingas vi att göra en bortrensning under november för att bl.a. klara de brandinspektioner som görs.

Fönster

Vi har många fönster i föreningen som är i dåligt skick varför vi kommer att se över vilka vi måste åtgärda. Det gäller både att byta ut delar och att måla upp dessa. När det gäller fönsterstatus på insidan ansvarar medlemmen själv för denna.

Hösthälsningar

Styrelsen

För undvikande av inbrott har följande åtgärder beslutats:

Entreprenören utser en låsansvarig för trapphusen, som också ser till att dörrarna är låsta när arbetet är slut för dagen.

Entreprenören utser en låsansvarig för källardörrarna, som ser till att dörrarna är låsta när arbetet är slut för dagen.

Lägenhetsdörrarna ska alltid vara stängda och låsta, även när det jobbas i lägenheten och under raster..

Alla på Våtrumsteknik och Tresson, samt deras underentreprenörer ska ha väl synlig ID-bricka (bröstet eller benet)

Du som inte anlitar Våtrumsteknik för återställande av badrum är själv ansvarig för att inhyrd entreprenör följer dessa regler.

Information av reglerna kan entreprenören få genom att kontakta Kjell Johansson, platschef för Våtrumsteknik.

Inga okända personer utan legitimation får släppas in. Fråga i så fall vad vederbörande gör här och kontakta Våtrumstekniks platsledning.

Dörrarna till källaren stänger inte riktigt ibland. Vår fastighetsskötare ser över alla dörrar så att dörrstängare och lås fungerar.

Källardörrar mot baksidan ska hållas låsta i de hus där stambytet befinner sig. Detta eftersom det är en känd smitväg.

Stöldbegärligt material ska snabbt bort från arbetsplatsen.

Om du träffar någon utan ID-bricka fråga vad vederbörande gör där. Eventuellt rapportera till platsledningen. Kan vederbörande inte legitimera sig – se till att han/hon avlägsnar sig.

I händelse av inbrott anmäl alltid till polis, och försäkringsbolag.

Låna inte ut nycklar till utomstående. Mats hjälper normalt inhyrda entreprenörer med detta.

Porten har normalt låsning 21:00. Tiden ändras tillfälligt till 17:00 i de hus där stambytet pågår.

Kontrollera din försäkring!

Se till att du har ett bra lås till din balkongdörr.

Noteringar rörande värmeproblem i lägenheterna under rivningsperioden i stambytet för brf Bergshamra.

Avtal och ansvar mellan förening och brf medlem.

Bostadrättslagen SFS 1991;614

Kap 7, § 1

Föreningen skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt allmän uppfattning i orten är fullt brukbar för de avsedda ändamålet....

HSB Normalstadgar §1

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende. ...Dvs uppfylla myndighetskrav på bostäder.

Myndighetskrav på bostäder regleras i BBR ...BFS 2011;06

I kapitel 6, behandlas krav på hygien, hälsa, och miljö. T.ex. temperaturer i bostäder.

I Kap.6;42 anges att för bostäder skall lägsta operativa temperatur i vistelsezonen

vara 18gr i bostads och arbetsrum, och 20 gr i hygienrum

Variationer får förekomma och man talar om +/- 1 gr.

Merkostnad för el i lgh.

För den merförbrukningen av el skall föreningen ersätta medlemmen.

Här är det lämpligt att använda samma modell som gäller vid uttorkning av fuktskadade rum.

Vi skall utreda om det inte finns vägguttag med elmätare. I annat fall tar vi fram ett schablonbelopp per rum och dygn för denna kostnad.

Notering

Som notering skall nämnas att ovanstående regler är nybyggnadsregler men de har sin grund i socialstyrelsens rekommenderade termiska klimat för bostäder.

Vi har ett hus från 1955 med de byggregler som gällde då.

Avtal och ansvar mellan brf Bergshamra och Våtrumsteknik.

Föreningen har avtalat med Våtrumsteknik att tillfällig värmekälla skall hållas av entreprenören. Berörda lägenheter i stambytet som tycker det är kallt kan kontakta platschefen Kjell Johansson och får då låna tillfällig värmekälla, dvs Elradiator.

Merkostnad för el i lgh.

För den merförbrukningen av el skall föreningen ersätt medlemmen.

Vi föreslår samma modell som gäller vid uttorkning av fuktskadade rum.

Vi skall utreda om det inte finns vägguttag med elmätare. I annat fall tar vi fram ett schablonbelopp per rum och dygn för denna kostnad.