



Brf Hyresgästen 1

Bostadsrättshavare och hyresgäster

I DETTA NUMMER:

1. Nytt telefonnummer
 2. Lediga förråd
 3. Köp av lägenhet
 4. Vad gör styrelsen
 5. Vad är grovsopor
 6. Elförbrukningen
 7. Fastighetsägarna
 8. Hyresförhandlingar
 9. Emvix
 10. Jourmontör
 11. Allhiss Hissjour
 12. Bygglov tvättstuga
 13. Bostadsrättsförsäkring
 14. Anticimex
 15. Vattenskador
 16. Grovsopor
 17. Återvinningscentraler
 18. Byggavfall
-

STYRELSEN BRF HYRESGÄSTEN 1

Karl-Erik Granlund Ordförande
Winfred Nionzima Sekreterare
Teres Suneson Holmberg Kassör
Reine Karlsson Styrelseledamot
Bojan Karlsson Styrelseledamot

Adress:

BRF Hyresgästen 1
C/O Winfred Nionzima
Stupvägen 77 BV
19142 Sollentuna

Mail till styrelsen:

brfhyresgasten1@gmail.com

Telefon till styrelsen

0722-642050

Nytt telefonnummer

Vi har nu ett nytt telefonnummer till styrelsen. Det nya telefonnumret är: 0722-64 20 50.

Vi beklagar att telefonen inte fungerat under några veckor och hoppas att det inte orsakat problem för er boende.

Lediga förråd

Från och med den 1 april finns det lediga förråd att hyra. Förråd hyrs endast ut till boende i vår fastighet. Kontakta Emvix vid intresse.

Köp av lägenhet

Du som bodde i fastigheten vid ombildningen och valde att stanna kvar som hyresgäst har rätt att köpa din lägenhet till den insats som redovisats i ekonomiska planen inom sex månader från den dag som föreningen lämnat köpererbjudande (köpestämmen).

Sista dag för att köpa lägenheten till detta pris plus ett mindre tillägg (upplåtelseavgift) är den 23 februari 2013. Från och med den 16 november utgår tillägg med en årlig ränta av f.n. 3,5 % (Riksbankens referensränta + 2 %).

Styrelsens pågående arbete

Vi jobbar vidare med att förbereda det kommande stambytet. Vi bokar in möten med entreprenörer och tittar på olika lösningar både vad det gäller det tekniska och det ekonomiska genom att ta in offerter och jämföra kostnader.

Vi vill ha hög kvalitet och att det ska vara så smidigt och gå så snabbt som möjligt för våra boende.

Ett stambyte innebär t.ex. att vi under renoveringen får hitta ett alternativ till toaletten och duschen i lägenheten och då är det naturligtvis bra om renoveringen går så snabbt som möjligt.

Stambytet är vår första prioritet och vi söker efter den bästa lösningen för alla som bor i fastigheten.

Vi ser också över belysningen i våra gemensamma lokaler och kollar var vi kan spara el genom olika tekniska lösningar.

Vi gör en översyn av våra nödutgångar så att de är tydliga och uppmärkta. Det är en uppmärksam hyresgäst som uppmärksammat oss på detta vilket vi är tacksamma för.

Vi ser också över olika lösningar vad det gäller inpasseringssystem, dvs. någon form av elektroniskt system där man inte använder vanliga nycklar. Detta kan höja säkerheten i fastigheten och att det blir lättare att administrera.

Elförbrukning och energiinventering

Som ni kanske har märkt så har belysningen i källarkorridorerna tidigare varit tända dygnet runt. Dessa går nu på timer och släcks efter några minuter när någon passerat i korridoren och tänt belysningen.

Av säkerhetsskäl så blir det aldrig mörkt i korridorerna utan det finns alltid ledljus.

I tvättstugorna styrs belysningen av rörelse-detektorer som tänder ljuset när man kommer in.

I tvättstugegången och i soprummet ser vi över belysningen och hur den ska styras.

I våra trappuppgångar kommer vi att installera "närvarobelysning". Det innebär att vi ska installera nya armaturer i trapphusen. Varje våningsplan kommer att styras individuellt och belysningen lyser bara till 10 %. Om man går upp i trapphuset eller kommer ut ur hissen så tänds belysningen till 100 % och går sedan efter några minuter ner på 10 % igen.

På entréplanet ska belysningen på kvällen vara tänd till 100 % och styrs av belysningen utomhus. Det innebär att det är släckt i entréerna under dagen, då det är ljust utomhus, men tänds på kvällen. Det är skönt då man kommer hem sent på kvällen och det lyser välkomnande i entrén, det känns också tryggare om det är upplyst.

Vi räknar med att med dessa åtgärder sparar vi ca 75 % på kostnaden för elen i de berörda utrymmena. Det blir naturligtvis en kostnad för installation av ny armatur i trapphuset, men på sikt kommer vi att tjäna på investeringen.

Vi kommer också att göra en genomgång av fastighetens fläktsystem och fjärrvärmecentral där vi förmodligen också kan spara in en hel del av kostnaderna.

Fastighetsägarna

Vår bostadsrättsförening är medlem i Fastighetsägarna som är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Fastighetsägarna representerar drygt 17 000 medlemmar.

På Fastighetsägarnas hemsida kan man läsa följande: "Genom att vara en rikstäckande organisation ger vi våra medlemmar en styrka att driva frågor på riksnivå mot regering, riksdag och andra organisationer. Det gör att den enskilde fastighetsägarens röst hörs.

Genom att samtidigt arbeta lokalt, och erbjuda en rad tjänster, ger vi våra medlemmar stöd i deras vardag. Allt för att de ska kunna erbjuda sina hyresgäster ett bra boende.

Våra föreningar bedriver opinionsbildning till politiker, myndigheter och media på det lokala planet.

Föreningarna ger också råd i tekniska, ekonomiska och juridiska frågor. Medlemmarna kan till exempel få hjälp vid hyresförhandlingar och vid kontakter eller tvister med hyresgäster och myndigheter." Mer information finns på www.fastighetsagarna.se

Hyresförhandlingar

Inför det kommande stambytet behöver föreningen ingå i hyresförhandlingar med våra hyresgäster.

Några bra telefonnummer att känna till

Emvix Fastighetservice 08-750 80 35. Tar emot felanmälan på fastigheten mellan kl. 8-12 och 13-17 vardagar.

Emvix Ekonomi och administration 08-750 80 35. Om du har frågor gällande t.ex. månadsavgift eller hyra.

Jourmontör Fastighetservice 08-657 77 22. Om det är en akut situation gällande fastigheten under kvällar och helger.

Allhiss Hissjour: 08-85 94 30 Felanmälan dygnet runt om det blir fel på hissen.

Bygglov tvättstuga

För vår tvättstuga har det hitintills bara funnits ett tillfälligt bygglov. Vi har nu fått ett permanent bygglov, så nu vet vi att vår tvättstuga får stå kvar på sin plats.

Bostadsrättsförsäkring

Länsförsäkringars Bostadsrättsförsäkring tecknas av din bostadsrättsförening som ett tillägg till fastighetsförsäkringen. Bostadsrättsförsäkringen gäller för samtliga bostadsrätter. Den kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkringen ersätter inte en hemförsäkring.

Bostadsrättsförsäkringen gäller för dig som bostadsrättshavare och medlem i bostadsrättsföreningen.

Egendomsförsäkringen omfattar om man blir reparations- och underhållsskyldig enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Försäkringen omfattar t.ex. fast inredning inklusive inglasad balkong eller altan som du själv bekostat.

Med bostadsrättslägenhet menar vi bostadens inre, exempelvis tapeter, sanitetsgods och köksinredning. Med andra ord allt det du som bostadsrättshavare själv måste underhålla.

Vid vilka skadetyper skyddar försäkringen?

- Stöld, inbrott och skadegörelse.
- Brand, explosion och nedsotning.
- Läckage från ledningssystem och anslutna anordningar.
- Storm, hagel och blixn.
- Översvämning och naturskador.
- Skada på glas.
- Skada på installation och hushållsmaskiner.
- Skada orsakad av vilda djur.
- Plötslig och oförutsedd händelse (allrisk).

Bostadsrättslägenhet samt fast inredning som du själv bekostat ersätts med högst 500 000 kr. Ersättningens storlek avgörs bland annat av vad som skadats. Avdrag sker på grund av ålder och skick.

En del av skadekostnaden får du stå för själv, det är den kostnaden som kallas självrisk. Självrisk är minst 2 000 kr per skada. Om skada samtidigt drabbar fastigheten och ersätts genom fastighetens försäkring behöver du inte betala någon självrisk.

Mer information och de fullständiga villkoren i försäkringen får du om du vänder dig till Länsförsäkringar Stockholm på tel. 08-562 834 00.

Hemförsäkring

Både hyresgäster och bostadsrättshavare ska ha en hemförsäkring som täcker skador på eller förlust av den privata egendomen i lägenheten.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter inte en hemförsäkring för dig som är bostadsrättshavare.

Anticimex

Om vi får ohyra i våra lägenheter så ringer vi Anticimex på 08-51 76 34 00 som hjälper oss att sanera.

Vattenskador

Tyvärr har vi drabbats av vattenskador i fastigheten. På förskolan Björken, på baksidan av vår lägre fastighet, har avloppet svämmat över på grund av stopp i avloppet ut mot parkeringen.

Förskolan Björken som är vår hyresgäst fick ganska omfattande fuktskador och sanitära obehag som nu håller på att hanteras. Denna översvämning av avloppet drabbade även ett förråd och källarkorridoren i låga huset.

När snön försvinner ska vi rensa och spola avloppsrören så att inte stoppet upprepas.

En av våra boende i låga huset har också drabbats av en mindre vattenskada som berodde på läckage från taket.

Nytt rum för elavfall

Grovsoprummet har vi delat av med en vägg och från och med nu ska allt elavfall lämnas i utrymmet till höger där den ena containern för grovsopor stod.

Öppettider för lämning av grovsopor och elavfall:

Grovsoprummet kommer att vara låst. Måndagar mellan 18-19 kan grovsopor slängas då någon i styrelsen finns på plats och låser upp.

Elavfall är allt som har en sladd eller någonting som drivs med batteri.

Vad som räknas som grovsopor beskrivs nedan.

Vänligen, lämna inte grovsopor eller elavfall utanför burarna.

Grovsopor

Hantering av grovsopor är kostsam. När du slänger grovsopor, tänk på att utnyttja utrymmet i containern så effektivt som möjligt. Skruva isär, eller slå sönder, skåpar, sängar och annat skrymmande. Åk gärna själv till en återvinningsstation om du har möjlighet.

Om det ligger elavfall (någonting som har sladd eller drivs med batteri) så får föreningen en straffavgift när grovsoporna hämtas.

Man får absolut inte ta med sig sopor från landet och slänga bland grovsoporna. Grovsoprummet är bara till för hushållen i vår fastighet.

Återvinningscentraler

Närmaste återvinningscentraler i Sollentuna är Hagbytippen och Smedby Återvinningscentral. Hagbytippen ligger efter vägen mot Täby kyrkby (man åker i tunneln vid Edsberg), öppettider må.-tors. 06:00-20:00 fre. 06:00-16:00 lör.-sön. 09:00-16:00.

Smedby Återvinningscentral i Upplands Väsby öppettider må.-tors. 07:00-20:00 fre. 07:00-16:00 lör.-sön. 09:00-16:00 detta är centraler där man slänger allt från möbler till byggmaterial.

Vad räknas som grovsopor?

- Mindre möbler av trä och plast, husgeråd, emballage av trä och cellplast.
- Skidor, pulkor och andra större leksaker av trä och plast.
- Möbler med metallstomme och större möbler av trä, madrasser och möbler med resårdynor, cyklar, barnvagnar, kälkar och lekredskap med metallram.
- Trävirke i små enheter och mindre mängder från hobbysnickeri.
- Julgranar (ska sågas/klippas ned och buntas ihop eller läggas i säck då de annars tar för stort utrymme).

Grovsopor är det material som är för stort för dig att få ner i soppåsen eller kärlet. Elavfall, metall och glas ska lämnas i avsedd container.

I den fria hämtningen av grovsopor ingår inte följande:

- Fast monterad utrustning i huset, t ex värmeelement, rör, diskbänk, badkar, toalettstol och tvättställ samt fasta garderober.
- Virke från rivning eller ombyggnad.
- Jord, grus, sten, asfalt och betong.
- Bildelar, motorcyklar, mopeder, motorgräsklippare.
- Trädgårdsavfall, ris och buskar från sommarstugan.
- Wellpapp, tidnings- och förpackningsmaterial (lämnas i föreningens container för papper och kartong).
- Farligt avfall, t.ex. målarfärg, kemikalier, mediciner, bilbatterier eller annat som kan skada människa eller miljö ska lämnas till en återvinningscentral.
- El- och elektronikskrot är inte grovsopor utan ska lämnas i elavfallsrummet.
- **Fast monterade köksskåp/stommar är inte grovsopor utan räknas som byggavfall**

Byggavfall

Byggavfall som blir när du renoverar din bostadsrätt ska inte kastas i grovsoporna utan ska transporteras till närmaste återvinningscentral (se ovan).

Kyl, frys och spis klassas inte som grovsopor utan ska lämnas i elavfallsrummet.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen BRF Hyresgästen 1, Stupvägen 51-83



