

Information till bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Juni 2003

Vi hälsar nyinflyttade välkomna till föreningen och hoppas att ni ska trivas!
Ta gärna del av tidigare information genom hemsidan www.brfherden.se.

Protokollet från föreningens årsstämma bifogas.

- **Föreningens hemsida uppdateras – www.brf.herden.se**

2002 års Verksamhetsberättelse finns nu på vår hemsida. Vi håller också på att uppdatera alla övriga uppgifter på hemsidan. Nedanstående rutin för hantering av försäljningar kommer också att finnas på hemsidan. Ursprunglig bygginformation finns nu också tillgänglig på hemsidan.

- **Telefon till styrelsen i sommar**

Under sommarsemestern kan det hända att styrelsens mobiltelefon (070-314 85 00) är avstängd. Man kan dock alltid på dagtid ringa till Uffe Mattsson, vår förvaltare från Ecuero, eller hans vikarie, på tel 08-610 36 00.

- **Felanmälan – inte längre via webb**

Den tidigare möjligheten att anmäla fel direkt på Arsenalens hemsida (via länk på föreningens hemsida) har upphört. Felanmälan kan därför endast ske per telefon.

- **Anmäl alltid fel till felanmälan**

För korrekt hantering och uppföljning måste alla fel anmälas till felanmälan och inte till fastighetsskötaren eller till styrelsen.

- **Tider för störande arbeten**

Trots att vi tidigare tagit upp frågan om störande arbeten i lägenheterna så får vi fortfarande en del klagomål. Tänk på att alltid och i alla sammanhang visa era grannar hänsyn!

Från och med nu gäller följande tider gäller för störande arbeten.

Störande arbeten får endast förekomma på följande tider:

Vardagar: 08.00–19.00; Helgdagar: 09.00–17.00

- **Gården – vad händer nu?**

Valet av entreprenör – dels för den kontinuerliga skötseln av gården och dels för den mer genomgripande renoveringen av gården som inleds med det stora området runt fontänen – har dragit ut på tiden. Det beror främst på vårt ekonomiska samarbete med Stadsmissionen som äger den intilliggande fastigheten (gamla skolan), men också på att entreprenörernas offerter inte kommit in i tid.

Detta kommer tyvärr innebära att renoveringen inte kommer igång förrän i september. Ritningsförslag på gårdens utformning kommer att göras tillgänglig för alla senast i augusti och idéer och kommentarer kommer att vägas samman, vilket ovillkorligen innebär kompromisser.

Märk att gården ska vara till för alla. Det har varit och är vårt självklara mål.

• Vem vill ansvara för flaggningen?

Finns det någon i föreningen som vill ta på sig ansvaret för flaggning på allmänna flaggdagar och eventuellt även på vanliga söndagar? Hör i så fall gärna av er till styrelsen!

• Målning av grå staket och plank

I augusti kommer alla föreningens grå staket och plank att målas. Den 4 augusti börjar vi med tvättning av alla staket och plank. Samtliga berörda boende (på entréplanen med uteplatser) måste ta bort allt som kan vara i vägen för målaren, dvs. blomlådor och möbler mm. Själva målningsarbetet kommer att ske mellan den 4:e och 18:e augusti om vädret tillåter. Alla berörda kommer i god tid att få information från styrelsen och målerifirman.

• Grodorna i fontänen får inte matas

Som ett säkert värtecken är fontänen igång igen! Tyvärr sprutar grodorna lite olika mycket vatten. Detta beror på att de matas med pinnar och grus av såväl små som stora barn. Hjälpt oss att informera alla att grodorna inte ska matas!

• De nya träden på gården

Som de flesta av oss har lagt märke till ser ett av de två nya träden på gården inte särskilt levande ut. Stockholms kommun ansvarar ännu så länge för dessa och om det inte går att återuppliva trädet kommer det att ersättas med ett nytt.

• Cyklar och barnvagnar – nu gör vi oss av med dem

De cyklar och barnvagnar som inte märkts med klisterlapp har samlats ihop på olika ställen i garage och cykelrum. Den 7 juni har det gått 6 månader sedan vi samlade ihop dem. Enligt rättspraxis tillfaller därmed dessa övergivna cyklar och barnvagnar föreningen.

Föreningen planerar nu att forsla bort de cyklar och barnvagnar som vi anser vara skrot. De som fortfarande kan användas kommer föreningen att låta sälja.

Nu är alltså sista möjligheten att rädda hem sin cykel eller barnvagn!

Kontakta Gunnar Severin eller Mikael Callander, vår fastighetsskötare, om ni tror att er cykel eller barnvagn råkat komma med i den stora insamlingen

• Grovsoprummet – container för grovsopor, pappersförpackningar och kartong

Föreningens kostnader för sophantering är fortfarande för höga. Vi har också en del problem med att det blir stökigt i soprummet när boende letar efter användbara saker utan att ställa i ordning efter sig.

Tillsammans med SITA har vi kommit överens om att på prov ställa in en container. Containern, som är försedd med dörrar, är avsedd för grovsopor, kartong samt pappersförpackningar. Kartonger måste vi även i fortsättningen vika ihop innan vi slänger dem i containern. Containern kommer att levereras inom den närmaste tiden.

Vi fortsätter källsortera färgat/ofärgat glas, hårdplastförpackningar, metall, batterier, elektronik, glödlampor/lysrör samt tidningar.

Det får absolut inte läggas några hushållssopor i grovsoprummet!

- **Vädring och skakning av mattor och sängkläder**

Häng inte mattor och sängkläder på era balkonger! Det som ni skakar av era grejer riskerar att hamna på någon grannes balkong eller komma in genom ett öppet fönster!

- **Balkongerna – inte tillåtet att måla om själv**

Styrelsen har fått frågor från boende om de får måla om taken och väggarna på balkongerna. Det är föreningen som har ansvaret för underhåll av fastighetens exteriör, till vilken balkongerna hör. För att måla om väggplank och de avskiljande planken på balkongerna krävs dessutom bygglov. Det är alltså inte tillåtet för en enskild boende att måla om på "sin" balkong.

- **Nät på balkongerna mot duvor?**

Många boende har problem med duvor på balkongerna. En lösning att hålla duvorna borta är att montera nät på balkongen. Styrelsen har beslutat att ge generellt tillstånd för alla som önskar montera nät på sina balkonger.

Intresserade medlemmar får själv beställa nät (inkl montering) av Pasi Pöllänen, Anticimex tel 08-517 633 31, 0708-19 00 14, fax 08-517 634 43. Är Pasi upptagen – lämna meddelande på hans telefonsvarare så ringer han tillbaka!

Priset för montering av nät (oavsett balkongens storlek) är ca 4 690 kr och betalas av respektive bostadsrättsinnehavare, dvs inte av föreningen. I priset ingår också, vid behov, grovrengöring av balkongen inklusive desinficering. Vatten används inte eftersom detta rinner ner till grannens balkong och sprider föroreningarna.

Leveranstid uppges vara ca 2 veckor. Ibland har montörerna en ledig stund över vilket kan innebära att näten kan monteras redan samma dag som Pasi får er beställning. Ett tips – nät måste också monteras över "spjälorna" på balkongen. Annars blir man inte av med duvorna.

- **Bort med dörrmattor på städdagar! – Ev. klagomål till felanmälan/städledaren**

Vi påminner om att dörrmattor ska tas bort på städdagarna (måndagar på Mariebergsgatan och S:t Göransgatan, tisdagar på Arbetargatan. Utebliven eller undermålig städning kan rapporteras till felanmälan eller direkt till städledaren. Hans nummer finns angivet på anslagstavlor.

- **Internet via bredband till alla lägenheter? Enkät kommer i sommar**

Styrelsen undersöker just nu möjligheten och förutsättningarna för att installera bredband med högre kapacitet i fastigheten än det som vi kan få via kabelbolaget UPC (Chello). Kontakt har tagits med två stora Internetleverantörer – Bredbandsbolaget och Bostream. En särskild enkät kommer att delas ut under sommaren till samtliga boende. Vi ber alla svara på frågorna så att styrelsen får ett bra underlag innan beslut fattas om hur vi ska gå vidare med denna fråga!

- **Sen med hyres- eller avgiftsinbetalningen – ring inte styrelsen!**

Ring i förekommande fall direkt till Ecuero Ekonomiförvaltning i Uppsala, 018-66 01 60 (vardagar 08.30 – 12.00). Påminnelse att betala kommer, enligt de rutiner som gäller, att skickas i alla fall.

- **Försäljning av lägenhet – skicka handlingarna till Ecuero i Uppsala**

Ska ni sälja er lägenhet – uppmana då er mäklare att skicka överlåtelsehandlingarna direkt till: Ecuero Ekonomiförvaltning AB, Box 307, 751 05 Uppsala – så går hanteringen smidigast.

Styrelsen och Ecuero tillämpar följande rutin vid överlåtelser av lägenheter:

Mäklaren	<ul style="list-style-type: none"> ● skickar överlåtelsehandlingar direkt till vår ekonomiförvaltning, ISS Ecuero i Uppsala.
Ecuero	<ul style="list-style-type: none"> ● kollar först mot lägenhetsregistret att det är rätt personer som säljer ● kollar köparen mot en SK spannsida (en form av kreditkontroll) ● skickar ärendet till styrelsen
Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> ● beviljar/avslår köparen medlemskap ● skickar ärendet tillbaka till ISS Ecuero.
Ecuero	<ul style="list-style-type: none"> ● registrerar nya ägaruppgifter i lägenhetsregistret ● uppdaterar medlemsregistret, samt ● informerar mäklaren om styrelsens beslut (som i sin tur informerar köpare/säljare).
Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> ● skickar ett välkomstbrev till köparen.

• Vem bedriver olovlig "hotellverksamhet" i vår fastighet?

I gratistidningen Stockholm City fanns nyligen en artikel om olovlig uthyrningsverksamhet. Av bilder och text framgick att det förekommer olovlig uthyrningsverksamhet i vår förening. Styrelsen vill därför informera om vilka regler som gäller.

Att hyra ut ett rum till en inneboende (samtidigt som man själv bor i lägenheten) är tillåtet under förutsättning att det inte medför men för föreningen eller någon medlem. Tillstånd från styrelsen krävs inte.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand för "självständigt brukande" (lägenhetsinnehavaren bor inte själv kvar i lägenheten) kräver alltid styrelsens tillstånd. Detta gäller oavsett om upplåtelsen avser endast en natt, en vecka eller flera månader. Tillstånd fordras oavsett om man upplåter lägenheten mot ersättning eller om man lånar ut den helt gratis.

Den som hyr ut (lagen säger "upplåter" eftersom det alltså inte behöver vara mot ersättning) sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd riskerar att förverka sin nyttjanderätt. Detta innebär att en hyresgäst kan bli uppsagd. För en bostadsrättsinnehavare innebär ett förverkande att kronofogden säljer lägenheten och att man tvingas flytta.

Konsekvensen av att hyra ut i andra hand utan tillstånd kan alltså bli mycket kännbara.

Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning ska lämnas skriftligen till styrelsen. I ansökan måste man redogöra för anledningen till varför man vill hyra ut. Dessutom ska man bifoga en kopia av hyreskontraktet (med andrahandshyresgästen).

Styrelsen är relativt välvilligt inställd, men vi ger inte tillstånd till uthyrning i andra hand för längre tid än 1 år. Självfallet ger vi aldrig tillstånd för "ennattsuthyrningar" (dvs. för den typ av hotellverksamhet som tidningsartikeln beskrev).

Har du frågor eller funderingar kring upplåtelse i andra hand är du välkommen att höra av dig till någon i styrelsen, till vår förvaltare eller till hyresavdelningen på Ecuero.

Styrelsen i juni 2003