



HSB – där möjligheterna bor

Nyhetsbrev Brf Västerby, november 2018

Elektroniskt passersystem

Systemet består av flera delar:

- Elektroniska lås till entrédörrar och yttre källardörrar samt inre källardörrar
- Tryckknapp för att lås upp entrédörrar
- Porttelefon för att kunna ringa boende och släppas in
- Informations- och bokningstavla finns i trapphusen
- Bokning av tvättstuga via internet och appen: Electrolux Vision Mobile
- Brytskydd har monterats
- De gamla mekaniska låsen har ersatts med nya mekaniska lås samt i del fall har låskistor bytts ut eller anpassats
- En del nya stäldörrar har monterats
- Elektroniska lås för sopbehållare.

Projektet är, som ni väl känner till, kraftigt försenat och har haft många problem med färdigställande samt driftsättning. Vidare har skadegörelse inträffat av porttelefoner m.m.

För stunden pågår slutbesiktning. De anmärkningar som har lämnats vid besiktning kommer att åtgärdas och därefter är projektet avslutat.

Vad gäller elektroniska låssystem för sopbehållare så kommer först en provmontering göras på en sopbehållare för att testa funktionen innan andra sopbehållare får de nya elektroniska låsen monterade.

Det är viktigt att boende är noggranna med att stänga entrédörrar och källardörrar. Det förekommer att personer ställer upp dörrar eller stänger inte källardörren ordentligt. Om inte detta görs så blir det möjligt för obehöriga att komma in och risk finns för t.ex. inbrott och skadegörelse.

Tegelgavelväggar

Projektet består i:

- Rivning av gamla teglet och isolering

- Isolera om och stabilisera fönster på gavelväggarna
- Laga sprickor
- Montera ny isolering och tegelväggar
- Montera belysning på gavelväggar.

Även detta projekt är kraftigt försenat och har haft många problem med färdigställande.

För stunden pågår slutbesiktning och de anmärkningar som har lämnats vid besiktning kommer att åtgärdas och därefter är projektet avslutat.

Beskärning av föreningens träd

Utifrån den Trädvårdsplan som vi tidigare beställt har arborister anlåtats för att beskära föreningens träd. Arbetet pågick under två dagar i oktober.

Ett träd bedömdes vara i sådant skick att det behövde tas bort p.g.a. risk för att det skulle kunna blåsa omkull och orsaka skador. Flera träd har kraftigt beskurits, bland annat har päronträdet fått ny fin form efter årets fantastiska skörd som tyvärr ledde till att flera grenar bröts till följd av tyngden av päronen.

OVK – obligatorisk ventilationskontroll och ventilationsarbeten

Föreningen har låtit utföra OVK i resterande delar av husen. Det har uppmärksamrats en del brister i ventilation i flera lägenheter. I några lägenheter kommer bristerna att behöva undersökas vidare. Det har i några fall förekommit svårigheter för OVK-företaget att få tillträde till lägenheter.

I en del fall beror bristerna på avsaknad eller underdimensionerade ventiler i vissa rum. Dessa brister kommer att åtgärdas av det företag som föreningen anlitat. Berörda är informerade.

I en del fall beror bristerna på att boende vid renoveringar av kök t.ex. täckt för ventiler eller kopplat på köksfläktar på ett sätt som stör ventilationen i lägenheten eller i andras lägenheter. Dessa boende har anmodats att avhjälpa bristerna och därefter kommer dessa lägenheter att åter kontrolleras.

I en del fall har luftflödena i rum varit för höga och i sådana fall har OVK-firman begränsat flödena i ventilkanalet eller täckt ventiler.

Det är viktigt att flödena i lägenheterna följer de gränsvärden som finns så att den aktuella lägenheten eller närliggande lägenheter får rätt luftflöden. OVK görs för

att säkerställa en bra och säker inomhusmiljö för de som bor eller i övrigt vistas i våra hus.

Det är viktigt att boende inte själva ökar eller minskar luftflödena i ventilationen eftersom detta t.ex. kan försämra ventilationen i den egna lägenheten eller i grannars lägenheter. Det är också viktigt att boende ger tillträde till lägenheten så att inspektion av ventilation kan utföras.

Fasadbelysning

Föreningens fasadbelysning t.ex. vid entréer och källartrappor bedöms behöva ersättas med ny belysning.

En provmontering av ny fasadbelysning finns uppsatt på Månadsvägen 41 samt Veckovägen 33 gatusida.

Avgiften för 2019

Vid budgetmöte har styrelsen beslutat att höja avgiften för 2019 med 2 % för lägenheter.

Grovsophuset vid Månadsvägen 30

Det är viktigt att vi alla respekterar öppettiderna på grovsophuset och inte lämnar soporna utanför sophuset eller i källargångar. Det som lämnas utanför eller källargångar måste fraktas bort av vår fastighetsskötare. Detta medför mycket extra kostnader och dessa påverkar ekonomin för föreningen.

Öppettiderna

Måndagar och torsdagar 07.00 - 09.00 samt 17.00 -19.00

Plantering av vinbärsbuskar och plommonträd

Föreningen har under tidigare år haft fler träd och buskar t.ex. bärbuskar än vad som i dag finns på innergården.

Under åren har många bärbuskar dött och vid markarbeten har en del träd och buskar fått tas bort t.ex. för att träden funnits för nära husen eller kunnat riskera att falla och orsaka skador eller behövts tas bort för att utföra arbetet.

Föreningen har nu beställt:

- vinbärsbuskar (vita och svarta vinbär). Dessa kommer att planteras där det tidigare har funnits vinbärsplanteringar, längs med gångvägen i närheten av pallkrageodlingen
- plommonträden (2 stycken - blå/röd respektive gul). Dessa kommer att planteras nära lekplatsen med bordtennisbord.

Planteringsarbeten beräknas utföras i november.

Gårdsodlingen

I maj drog föreningens gårdsodling igång sin verksamhet. Pallkragarna oljades in och plantering sattes igång. Ett tiotal boende har hittills engagerat sig och tagit ansvar för vattning, rensning och plantering. Gårdsodlingen blev en succé under sin provperiod. Den har genererat många fina möten mellan grannar. HSB Norra Storstockholm gjorde i augusti ett litet reportage om odlingen (se www.hsb.se/norrastorstockholm/om-hsb/nyheter/lyckat-tradgardsprojekt).

Just nu håller vi på att förbereda odlingen inför vinter/vår, men under tidig vår kommer vi att kalla till ett uppstartsmöte där vi pratar kring nästa odlingssäsong.

Pallkrageodlingen är en för föreningens boende gemensam gårdsodling, där alla som är intresserade kan vara med. Det som odlas tillhör alla i Brf Västerby. Alla har rätt att komma och smaka på några grönsaker och ta med sig lite hem. Då odlingen är relativt liten är det viktigt att skörda hållbart, det vill säga ta lite för nöje och glädje samtidigt som man ser till att andra också har möjlighet att kunna skörda lite. Du behöver inte ha några förkunskaper för att engagera dig i gårdsodlingen. Kontakta Malin Hansen om du vill veta mer om odlingen eller bli en del av odlingsgemenskapen.

Kontaktuppgifter: malinhansen72@gmail.com, 073-650 42 81

Andrahandsuthyrning

Styrelsen arbetar aktivt att reglera andrahandsuthyrningar. Dessa är tidskrävande. I en del fall av andrahandsuthyrningar har funnits eller finns störningar t.ex. uppställda dörrar, sopor som läggs på fel ställen och störande fester. Det finns också en risk att lägenhet som hyrs ut i andra hand hyrs vidare till andra personer utan att bostadsrättshavaren har kännedom om detta

Inom styrelsen finns det en arbetsgrupp som skall ta fram tydligare riktlinjer och rutiner för andrahandsuthyrningar. Föreningen har i några fall anlitat HSB-jurister för hantering av ärenden om andrahandsuthyrningar.

Andrahandsuthyrning måste alltid godkännas i förväg av styrelsen. Principbeslut är att vi godkänner bara 6 månader åt gången om det anses finnas godtagbara skäl.

Det är viktigt att boende som önskar hyra ut lägenhet innan uthyrning ansöker om tillstånd hos föreningens styrelse. Vid otillåten andrahandsuthyrning kan styrelsen förklara bostadsrätten förverkad och säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning. Ansökningsblankett och information finns på HSB:s Norra Storstockholms hemsida.

Uthyrning av tomma lokaler

Styrelsen arbetar med att hyra ut en del tomma lokaler och förråd som finns/funnits i föreningen. En del är uthyrda men har ni behov av extra förråd eller kontor hör gärna av er till oss.

Vänliga hälsningar
Styrelsen
genom
Kirsi Kiviluoto, Informationsansvarig
infobrfvasterby@gmail.com