

MyrmaImnsnytt-Julnummer 2013-12-21

Ännu ett år närmar sitt slut. Styrelsen vill passa på att välkomna de som flyttat in till oss under året. Hoppas att ni kommer att trivas hos oss! Kontakta gärna styrelsen om ni har frågor som rör ert boende. Vi vill även tacka alla våra boende för ett gott samarbete under året.

Viktig information för alla boende

Styrelsen ber dig att noga läsa igenom det här brevet. Det innehåller mycket viktig information som påverkar ditt boende. Den nya styrelsen har jobbat i ett halvår. I våras var det stort pådrag med mätningar på alla våra fönster inför förestående åtgärder för att dämpa bullret från flygplatsen. Många undrar säkert vad som hänt med fönsterrenoveringsprojektet. Nya medlemmar och hyresgäster har tillkommit som behöver bli upplysta från början. Därför är fortsättningen kanske väl utförligt för de flesta.

Varför händer det inget med fönstren?

En dom från förra året ålägger Swedavia, som driver flygtrafiken på Bromma, att få till stånd åtgärder så att boende i fastigheter i närområdet inte drabbas på ett oacceptabelt sätt. I domen fastställs det gränser för de ljudnivåer som får förekomma. Swedavia åläggs också utredningsansvaret. Efter de mätningar som gjordes i våras drog man sig tillbaka och räknade på saken över sommaren. I augusti presenterades ett förslag till åtgärder på våra fastigheter för styrelsen. I korthet går det ut på att förbättra befintliga fönster genom att byta innerglaset mot ett tjockare. Styrelsen har noga övervägt detta förslag, gjort en del egen research och kommit fram till att det dels är frågan om så stora värden, dels ett så stort ingrepp i boendet att detta föranleder en extrastämma. Vi anser också att det finns för oss betydligt bättre alternativ med tanke på att Swedavia tidigare visat sig vara öppna för konstruktiva förslag.

Kallelse till informationsmöte och extrastämma

Det är lite för omfattande att här delge er all information som finns när det gäller alla detaljer.

- Därför planerar vi ett informationsmöte till början av nästa år. Vi kommer på det mötet att utförligt berätta om våra alternativ och de effekter de har för vår ekonomi hur de kommer att inverka på vårt boende.
- Därefter kallar vi till en extra stämma någon vecka senare som får besluta om de åtgärder vi slutligen genomför.

Meddelande om tider och platser för dessa möten kommer snart i er brevlåda och kommer även anslås i trappuppgångarna.

Vad är det annars på gång?

Styrelsens huvuduppdrag är att sköta om fastigheterna och deras ekonomi så att värdet bevaras eller ökar. En viktig faktor när det gäller våra bostäders värde är föreningens ekonomi. Vi jobbar nu med att få en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen.

Förvaring i trappuppgångar och källarkorridorer.

En hel del av problemen är nu lösta men det står fortfarande en hel del saker i källargångar och utanför förråden. Kan ni vara snälla att åtgärda detta. Eventuellt kvarvarande "bråte" kommer att slängas när vi röjer de förråd vars ägare inte har identifierats. Klart vecka två.

Återvinning

Vi vill påminna om att det är viktigt att sopsortera. Vi har observerat att en hel del återvinningsbart fortfarande hamnar i hushållssoporna, de gröna plastkärlen vid porten. Under 2014 kommer soporna att vägas och brister i ansvarstagande från oss kan innebära stora och onödiga kostnader för föreningen. Kostnadsökningar på detta område kan komma att leda till öknings av hyror och avgifter. Vi påminner om att kärl finns på många ställen runt fastigheterna för återvinning av tidningar, glas och metallförpackningar. För pappersförpackningar (rena ursköljda) eller wellpapp/kartong finns återvinningskärl mitt emot närbutikerna.

Ordningen i grovsoprummet lämnar en del övrigt att önska. Allt för ofta kaos! Där kan man lämna avfall som inte går att återvinna i de mindre kärlen. Vi ber er att hålla er till den skyltning som finns i rummet. Står det "Ej brännbart" är det frågan om metaller, keramik eller dylikt. Observera att vissa saker måste man själv ta till återvinningsstation. T.ex. möbler, köksmaskiner, färgrester, bilbatterier och annat miljöfarligt.

Fågelmatning

Trots det trevliga med fågelmatning vill styrelsen åter påminna om att det inte är tillåtet att göra detta från sin balkong. Skälet är hygien. Det är ofrånkomligt att grannar blir lidande av spilld mat och spillning för att inte tala om stök från skator och ekorrar. Matningen drar också rättor till sig. Även om du matar i skogen bakom husen måste du se till att det inte blir en sanitär olägenhet.

Störningar

Det finns saker som styrelsen har skyldighet att ta tag i.

Styrelsen har skyldighet att agera om personer:

1. Är störande för grannar.
2. Orsakar skada eller andra olägenheter (nedskräpning, lukt, skadedjur etc.)
3. Inte betalar sina avgifter.

När det gäller störande ljud citerar vi från Hyresgästföreningens hemsida:

Om du bor i ett flerfamiljshus måste du acceptera ljud och andra störningar som hör till ett normalt liv, men ständigt pågående och allvarliga störningar behöver du aldrig tåla.

Prata med grannarna, om du inte redan har gjort det. De kanske inte ens är medvetna om att de stör dig. Om det inte hjälper bör du ta upp frågan med värden.

Om inte heller det får slut på störningarna kan du vända dig till hyresnämnden. Hyresnämnden kan då besluta att värden ska göra något åt saken. Det gäller dock bara om störningarna är så allvarliga att de klassas som en störning i lagens mening. Du

kan i så fall också eventuellt ha rätt till nedsatt hyra under den tid som störningarna pågår, räknat från tidpunkten då du anmälde störningarna till värden.

Hyressänkningar gäller i stort sett endast störande byggarbete och dylikt.

§25 i hyreslagen som nämndes ovan säger bl.a.

- När hyresgästen använder lägenheten skall han/hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar.

Lagen säger inget om tider eller ljudnivåer. Den praxis som utbildats i olika rättsfall kring denna fråga om gränsdragning är att man i princip inte ska höras till grannarna men att man i lyhörda hus (som vårt) måste acceptera normalt liv i huset. Mellan kl. 22.00 och 07.00 måste särskild hänsyn tas till att folk ska få sova i fred. Andra tider får man ha fördragsamhet med "normalt" ljud.

Om du vill ha hjälp av styrelsen måste det kunna visas att:

- Störningarna har varit många och kan betraktas som ständigt återkommande.
- De ljud du besväras av har varit särskilt höga. Det krävs oberoende vittnen.
- De tidpunkter du har blivit störd har varit mellan 22.00 och 07.00.

Det bästa är att du själv pratar med dina grannar om att de stör dig, de kanske inte alls är medvetna om det. Om detta inte hjälper uppmanar Styrelsen dig att göra en skriftlig anmälan till oss. Se till att bifoga en lista med tidpunkter och art av störning. Det kan, om störningarna inte upphör, även vara aktuellt att kontakta någon ur styrelsen för att i din lägenhet avlyssna graden av störning. Styrelsen måste nämligen ha handfasta bevis för att kunna vidta åtgärder. Vi lovar att göra en saklig bedömning av anmälan. Om du upplever att du inte får rätt stöd hos oss kan du alltid gå vidare till hyresnämnden.

I övrigt ber vi er att läsa igenom föreningens ordningsregler som finns anslagna vid entrén.

Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand får enligt lag endast ske om man ansökt hos föreningen om det. Blankett för ansökan får man om man tar kontakt med styrelsen. Lagen talar om andrahandsupplåtelse vilket innebär att man själv inte nyttjar lägenheten.

Policy:

Styrelsens hållning är att vi för att få aktiva, ansvarstagande boende måste ha det så att en absolut majoritet av de boende bebor sina lägenheter. Annars faller arbetet med de gemensamma angelägenheterna till slut på för få personer och det blir för jobbigt. Hur skulle det gå med föreningen om alla skulle hyra ut? Därför gäller en restriktiv acceptans som föreningens policy. Saker händer i livet så att man **tillfälligt måste** bo någon annan stans.

Ordet **tillfälligt** ska tolkas som att det gäller en kort period och att man sedan kommer tillbaka. Därför medger styrelsen bara uthyrning i andra hand ett år i taget.

Ordet **måste** ska tolkas så att något av följande skäl föreligger:

1. Du ska bedriva studier/arbete på annan ort.
2. Du ska "provbo" i en ny relation.
3. Du ska genomgå medicinsk behandling på annan ort.

Vidare förbehåller sig föreningen sin lagstadgade rätt att pröva föreslagna hyresgästers lämplighet. Därför ska deras kontaktuppgifter finnas med i den skriftliga ansökan som alla måste inkomma med. Vi i styrelsen vill även personligen träffa de tilltänkta hyresgästerna. Vi vill känna igen dem som bor hos oss.

Tänk på.

- Otillåtet upplåtande av lägenheten i andra hand kan utgöra grund för att förlora sin lägenhet. Styrelsen kommer att följa upp detta i början av nästa år.
- Du som hyr i andra hand. Tänk på att fråga den du hyr av (Du har väl kontrakt?) om de har tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand. Det finns alltid ett skriftligt besked från styrelsen som man kan be att få se. Du riskerar annars att förlora din bostad.
- Förstahandsinnehavaren ansvarar för att avgift/hyra blir betald samt att den andra hands boende inte stör. Sköts inte detta kan innehavaren bli uppsagd.

Namn på dörrar och porttavlan

En stor oreda råder när det gäller namnskyltar. Gamla inaktuella namn står kvar på vissa dörrar. Klisterlappar och tejpbitar har avlöst varandra. Det behövs en uppräckning.

Styrelsen har beslutat att en enhetlig skyltning ska genomföras över hela bostadsbeståndet.

Tänk på! Namnskylten är en service för besökande och post. De som bor i lägenheten ska stå på dörren, även sambor. Är lägenheten uthyrd i andra hand med styrelsens godkännande ska de **boende** stå på dörren.

För detta behöver Delagott som ska utföra saken en lista med aktuella uppgifter. Vi ber er därför att **snarast fylla i talongen** sist i Myrimalmsnytt. Riv av den och lägg den på föreningens brevlåda bredvid tvättstugans ytterdörr på gaveln av Stångjärnsvägen 13.

När allt är klart gäller: Vid förändringar av vilka som bor i lägenheten åligger det de boende att anmäla detta till Styrelsen som beställer omskyltning. Kostnaderna står föreningen för.

Målet är att alla namn ska stämma med de boende i lägenheterna innan 2014-02-01 och att inga tejpbitar eller klisterlappar finns kvar då. Obs! Lägenhetens innehavare ansvarar.

Styrelsen önskar en god helg!

Om du har frågor:

Kontakta styrelsen via telefon 076-909 41 22, e-post: brf.myrimalmen@gmail.com

Vill du skriva ett brev kan du lägga det i vår brevlåda på gaveln av Stångjärnsvägen 13 bredvid tvättstugans ytterdörr.

Vår hemsida är under konstruktion men ännu inte klar att använda.

Namn som ska anslås på dörr och tavla vid entrén

Lägg blanketten i brevlådan på gaveln av Stångjärnsvägen 13 snarast, senast 31/12-2013.

Stångjärnsvägen nr:..... trappor

Lägenhetsnummer: GammaltNytt

Namn på bostadens innehavare.....

Namn på de boende i lägenheten:.....

1.

2.

3.

Förslag på text på dörrskylt (obs! kortfattat pga litet utrymme, efternamn räcker)

.....

Förslag på text på anslagstavlan vid entrén (kortfattat, men lite mer plats finns där)

.....

Datum:.....Underskrift:.....

Innehavare