



BJÖRNÖBLADET

MARS 2022

VIKTIGA NUMMER

Polis akut/brand: 112

Polis (övriga ärenden): 114 14

Servicefrågor (HSB):

Mail: service.stockholm@hsb.se

Växel: 010 – 442 11 00

Felanmälan

<https://felanmalan.hsb.se/>

eller tel 010-442 11 00,

växel: 010-442 10 00

Telefontid: mån-fre 08:00-16:30

Jour: 08-695 00 00

Akuta ärenden under helgfri vardag 16.30-08.00 samt helger.

Felanmälan (för försäkringsfrågor)

- Folksam (bostadsrättsförsäkring): 08-772 80 20.

Ange föreningens organisations-nr 716416-3870 vid skadeanmälan

Träfflokalen

Bokningsansökan via vår webbsida under: Gemensamt → Föreningslokalen.

Lokalhyran är 500 kr/kväll, 500 kr lämnas som deposition. Hyrs senast till kl 22:30.

Webbsida: <http://brfbjorno.se>

Facebook: "Vi som bor i Brf Björnö"



ÅRSSTÄMMA 30 JUNI

Årsstämman är bokad till 30 juni, Kista kyrka (Kryptan), kl. 19:00 (med lättare fika fr.o.m. kl. 18:00).

Medtag giltigt legitimation/äganbevis och eventuell fullmakt.

"GARAGEPROJEKTET" – INTE BARA GARAGEN

Vi har haft en stående punkt i Björnöbladet där vi informerar om vad vi kallar garageprojektet - men vad är egentligen garageprojektet och varför gör vi det?

Våra bilar sliter hårt på garagegolvet, och framför allt drar de in salt som förstör betongen. Golven i samtliga våra garage var efter 40 år i dåligt skick med hål i golvet på flera ställen. Efter många års lappande och lagande bestämde vi oss för att ta in en betongkonsult som skulle bedöma skicket på våra garage, vilket skulle hjälpa oss att fatta beslut om lämpliga åtgärder. Det visade sig då att garagen var i betydligt sämre skick än vi kunde ana. Betongen innehöll salt som gör att betongen vittrar sönder och armeringen var nästan helt bortrostad. Dessutom var de mellanväggar som finns mellan garageplatserna (skivpelare) skadade. Detta bedömdes som allvarligt då det är skivpelarna som bär upp hela huset. Det var till och med så allvarligt att utrymning av ett av husen diskuterades, men detta kunde slutligen undvikas till följd av vissa tekniska lösningar. Vi bestämde att en renovering av garagen var av högsta prioritet. Nu var det inte bara garagen som skulle renoveras utan det handlade om att ta hand om hela fastigheten.

Vi tog in anbud som med hjälp av konsulter analyserades och därefter bestämde vi oss för att Dipart skulle få göra renoveringen.

Vi började med garaget under Hg 51 och fortsatte sedan med Hg 35, därefter Hg 34 och sist Hg 50. När Dipart hade bilat bort golven visade det sig att husen hade stora brister i grundkonstruktionen. Dessa brister var olika för varje hus. T.ex. fick vi påla om ett hus då skivpelarna som huset vilade på inte var direkt förankrade i marken utan bara stod på betonggolvet. Dessa brister har gjort att renoveringen dragit ut på tiden och ökat våra kostnader.

I samband med renoveringen har vi också varit tvungna att dränera och tätta runt husen för att förhindra att det kommer in vatten utifrån in i våra garage. Det innebär att våra gårdar har varit uppgrävda och saknat både buskar och blommor under en lång period. Efter att jorden har återställts måste den sätta sig under ca ett år innan vi kan börja plantera något men både nya och gamla buskar är nu på ingång.

Garagen är nu nästan klara. Det som återstår nu är dränering och tätskikt runt garagen i Hg50 och Hg34 som redan har påbörjats. (...)



KONTAKT MED STYRELSEN

Ring eller skicka ett e-postmeddelande till styrelsen@brfbjorno.se

Alla i styrelsen tar emot frågor och synpunkter och för dem vidare till den i styrelsen som har ansvar för frågan.

Telefonsamtal efter kl 21.00 bör ske endast i brådskande fall.

Styrelsemedlemmar

- *Christer Pettersson*
Ordförande, tfn: 08-750 93 35
- *Maya Khullar*
Vice ordförande, webb, gym
tfn: 08-750 92 48
- *Kuldeep Singh*
Föreningslokalen, medlemsmöten
- *Ulla Lindbom*
Trädgård & Mark
- *Hana Khan*
Medlemsmöten, städ, projekt
- *Navid Soltani*
Björnöbladet, webb, bredband, tv
- *Mats Hagström*
Sekreterare, Projekt

Suppleanter

- *Petra Henningsdotter*
Trappombud, Trädgård & Mark
- *Mikael Barnerud*
Projekt
- *Björn Svensson*

HSB-representanter

- *Hans Öhman*
- *Sara Halef*

Valberedning

Göran Gustafsson

Revisorer

Ordinarie: *Alexandros Tsitinidis*
Suppleant: *Daniel Bernhardsson*

"GARAGEPROJEKTET" – INTE BARA GARAGEN (forts...)

Vi förstår att det har varit en jobbig tid med allt ljud, uppgrävda gårdar, ont om parkering etc. men vi vill också på det här sättet informera om vikten av det som har gjorts och att det inte bara handlat om att renovera garagen utan också säkerställa att våra hus kommer att hålla i många år till.

Dipart är nu i stort sett klara med varmgaragerenoveringen. Det som återstår är arbete av en underleverantör i Hg50. Vi kommer dock fortsättningsvis att få se Dipart i området, då de nu flyttar över till grannföreningen som ska göra en liknade renovering av sitt garage. Se nedan vad som är på gång hos oss:

Färdiga renoveringar: Hg 51, Hg 35, Hg 34

Pågående renoveringar: Hg 50, Dräneringsarbete Hg 34

Väntande uppstart: Kallgaraget Hg 38

E-POSTPRENUMERATION

Som ni kanske har noterat har styrelsen mer och mer börjat informera via mail. Vi kommer även fortsättningsvis att informera via anslagstavlan men kombinera det med mailutskick som når betydligt fler och är snabbare.

Om du inte har fått mail av oss kanske det beror på att vi inte har din mailadress. Om du äger eller är delägare i bostadsrätten och medlem i HSB, loggar du in på HSB/Mina sidor och uppdaterar din mailadress där. Om du inte är medlem i HSB eller inte står som ägare till lägenheten anmäler du din mailadress på adress news@brfbjorno.se. Glöm inte att ange namn och lägenhetsnummer.

Detta är helt frivilligt och viktig information samt Björnöbladet kommer fortsättningsvis ges i tryckt format och även finnas tillgänglig på vår webbsida.

NYRENOVERADE TVÄTTSTUGOR

De renoverade tvättstugorna har mottagits med mycket glädje! Många har kvitterat ut de nya brickorna, och glädjande nog går det även nu att boka digitalt via länken på: <https://www.brfbjorno.se/tvattstugorna/> Instruktioner för bokning och regler för tvättstugorna finns i länken.

Brickor kvitteras ut på HSBs Kontor i Akalla

Finlandsgatan 10, 164 74 Kista, Tel: 010-442 11 00

Öppettider:

Måndag och Onsdag 8-12, Tisdag och Torsdag 13-18,
Fredag stängt

Endast bostadsrättsinnehavaren kan kvittera ut nyckel.
Medtag giltig legitimation.



VÅRA SKYDDSRUM

Det har börjat komma förfrågningar om skyddsrum för boenden i Björnö med anledning av det krig som just nu pågår i Europa. Skyddsrum finns i garagen Hg35, Hg34 och Hg50. Längst in i dessa garage finns en skyddsrumsdörr med en skyddsrumsdörr som går att stänga om det behövs. I skyddsrummen finns tillgång till vatten och el. I samband med garagerenoveringen har vi även renoverat skyddsrummen.

Om skyddsrummen skulle behöva användas kommer de bilar som står i den delen att evakueras. Tänk på att det inte är tillåtet att förvara något annat än bilen i garaget. Detta är extra viktigt för er som står i skyddsrummet.

TRÄDGÅRD

Under ca 3 års tid har genomfört stora garagerenoveringar vilket också inneburit arbete med dränering runt loftgångshusen. Detta har gjort att buskar och träd försvunnit. När dräneringsarbetet är gjort jord fyllts på så måste marken "sätta sig" i ca 1 år innan det går att fylla på med mer jord och börja plantera växter. Det som återstår nu är gården mellan Hg34 och Hg38 samt runt Hg50 där vi kommer att dränera och byta tätskikt. Det innebär att marken kommer att grävas upp och buskar och träd kommer att försvinna. Vi har därför väntat med att förnya våra buskar och växter där.

Vi väntar nu ivrigt på att få göra fint på de gårdar som är klara. Några buskar och träd sattes redan förra året och kommer att kompletteras med mer under våren och sommaren. Lekplatsen på gården utanför Hg51 ska också återställas. Vi vill alla kunna njuta av en trevlig närmiljö med mycket växter och blommor på våra gårdar.

OLOVLIGA ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

En bostadsrätt upplåts under förutsättningen att **ägaren/ägarna själv(a) bor permanent i lägenheten**. Dock kan situationer uppstå då man för en kortare tid inte kan bo i lägenheten, t.ex. vid arbete eller studier på annan ort eller provboende med partner. Ekonomiska skäl, exempelvis svårigheter att sälja bostadsrätten, är inte giltigt skäl för uthyrning. Det kallas andrahandsuthyrning om en boende hyr ut eller lånar ut (upplåter) sin lägenhet till någon annan person som kan använda lägenheten självständigt. Det **räknas som andrahandsuthyrning oberoende av** hyresperiodens **längd, avgift** andrahandshyresgästen betalar eller **vem** som hyr (t.ex. familjemedlem som inte är delägare räknas också som andrahandsuthyrning om de bor ensamma).

Att hyra ut en del av en lägenhet och själv bo kvar i resten av lägenheten kallas för att ha inneboende. **En inneboende disponerar inte lägenheten självständigt**. Därför kräver detta inte styrelsens godkännande. Det är dock viktigt att bostadsägaren själv bor kvar i lägenheten, är skriven på adressen och har sina huvudsakliga tillhörigheter där.

Uthyrning av en lägenhet i andra hand kräver ALLTID styrelsens godkännande i FÖRVÄG. Sker en andrahandsupplåtelse utan tillstånd kan bostadsrätten sägas upp om bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte upphör med uthyrningen.

Andrahandsuthyrning beviljas normalt för en begränsad tid, t.ex. 6 mån eller 1 år i taget. Därefter måste ny ansökan göras om förlängning önskas. Andrahandsuthyrning längre än totalt 2 år kräver speciella omständigheter. Vänd dig till HSBs områdeskontor för ansökningshandlingar (e-post: service.stockholm@hsb.se alt. tel: 010 – 442 11 00)

Fr.o.m. 1 mars 2022 tillämnar föreningen en avgift på 10% prisbasbeloppet (48 300 under 2022) per år fördelat månadsvis (ca 402.5 kr per månad under 2022) på alla nya andrahandsuthyrningar.

Tänk på att du ansvarar för bostaden även om du inte bor där. Andrahandshyresgäster som stör kan orsaka att bostadsrätten sägs upp om inte rättelse sker efter anmodan. Då upphör medlemskapet och lägenheten tvångsförsäljs.



FÖNSTERMÅLNING

Fönstermålningsarbetet är igång igen. Datum kommer i brevlådan. Du behöver inte ringa HSB/Entreprenören för detta, annat än för att ev. boka om tiden vid förhinder.

NÅGRA SMÅ PEKPINNAR

Tillkallande av jour:

Att ringa till juren är kostsamt och skall endast nyttjas för allvarliga fel. Nedan följer en enkel sammanställning på vad du kan kontakta juren för:

- Stopp i golvbrunn eller köksavlopp med risk för översvämning.
- Inget vatten i kranarna.
- Lägenheten strömlös och alla säkringar i lägenheten är hela.
- Rörbrott, läcka, forsande vatten ur kran eller motsvarande.
- Trasig fönsterruta i entrédörr eller i tvättstuga, där personskada eller risk för skada, åverkan, stöld eller dylikt, föreligger.

Den som anmäler ett fel avkrävs ett namn, adress och telefonnummer.

Exempel på ärenden som inte är akuta:

- Elfel inne i lägenheten. Inget varmvatten i kranarna.
- WC går ej att spola. Rinnande WC.
- Trasig tvättmaskin, tumlare eller torkskåp i tvättstugan.

Jourtider för akuta ärenden är helgfri vardag 16.00-08.30 samt helger.

VALBEREDNINGEN

En bostadsrättsförening är beroende av medlemmarnas (dvs delägarnas) engagemang för att kunna fungera. Vi är alla medlemmar i en ekonomisk förening som äger fastigheterna och därmed lägenheterna. Tillsammans bestämmer vi hur ekonomi och underhåll ska skötas och hur de gemensamma utrymmena ska användas.

Är du intresserad av att engagera dig i BRF Björnö, eller känner du någon som skulle passa?

Kontakta *Göran Gustafsson*, telefon 070-521 24 88, ggu@telia.com

VANLIGA FRÅGOR

Styrelsen får dagligen mejl ifrån medlemmar som har frågor kring inglasning av balkonger, andrahandsuthyrning, renoveringsfrågor och liknande. Många av dessa frågor hanteras av HSB kontoret dit ni kan vända er direkt, men för att underlätta för er och minska väntetiden för svar så har vi försökt samla och svara på de vanligaste frågorna ("A till Ö") på vår webbsida, där utförliga kommentarer ofta går att finna. Björnöbladet och hemsidan är till för att informera våra boenden om vad som är på gång, men också vilka regler som gäller i föreningen. Det din skyldighet som boende att hålla dig informerad om vad som gäller och det är därför viktigt att så många som möjligt tar del av informationen. Har du en granne som du vet inte läser Björnöbladet så påminn gärna dem!

Adress: <https://www.brfbjorno.se/ditt-boende-a-o/>

Mail till HSB Servicedesk: service.stockholm@hsb.se



Vi ses på årsmötet!

30 juni

Lokal: Kryptan (Kista kyrka)

Fika fr.o.m. kl. 18:00.

Stämman börjar kl. 19:00

Medtag giltig legitimation/ägarbevis och eventuell fullmakt.



