November 2019

BRF Pargas

PargasNytt

För dig som bor på Mariehamnsgatan 6 - 28 i Akalla

Till er alla Styrelsen önskar er en riktigt God Jul och Gott Nytt år

Tätskiktsrenoveringen

Storstadens Entreprenad AB har påbörjat arbetet med att förse taken och väggarna till garagen med nya tätskikt.
Entreprenören räknar med att garagetaken och väggarna på alla 4 gårdarna skall vara frilagda och beroende på vädret påbörjat läggning av nytt tätskikt och isolering. Det är oundvikligt att störande ljud, framför allt vid borttagning av materialet ovan taken tas bort.

Kostnaden för entreprenaden beräknas till 17 miljoner kronor. Vi har idag lånelöfte från banken Nordea, så vi kommer att lyfta banklån i takt med att fakturor kommer in. Det blir cirka tre banklån som kommer att lyftas och när hela entreprenaden är klar kommer lånen att slås ihop till ett eller två lån för att förenkla hanteringen av olika förfallodager Med många lån blir det också många förfallodagar att ha koll på.

Varning för obehöriga i husen

Vi har fått in information om att någon/några tar i ytterdörrarna för att se om de är olåsta.
Detta är inget ovanligt sätt för att ta sig in och stjäla plånböcker, handväskor och bilnycklar som gärna förvars i samband med hatthyllan. Lås era dörrar även om ni är hemma. Förvara inga värdesaker i närheten av lägenhetsdörren

Bortrest under kommande långhelger

Åker ni bort över jul och nyår så tala om det för er granne om ni känner denna. Då kan hon/han hålla ett öga på lägenheten och larma om någon obehörig försöker ta sig tillträde till lägenheten. Detta gäller även vid semester och andra ledigheter.

Kontrollera brandvarnaren iför julen

Det är hög tid att kontrollera batteriet i din brandvarnare innan jul- och nyårshelgerna stundar. Ytterligare en uppmaning är att inte lämna ett rum med levande ljus utan tillsyn. Ett brandförlopp utvecklas mycket snabbt och får stora konsekvenser.

Stamspolningen hösten 2019

Under hösten har stamspolning gjorts i avloppsrören. Tyvärr var cirka 30 lägenheter som Samsons Rör inte fick tillträde till. Det resulterade i att en stam i M24 inte kunde utföras och Samsons Rör måste återkomma för att stamspola den stammen. Det är inte ok att du som medlem och lägenshetsinnehavare inte tar ditt ansvar och är behjälplig när arbeten med underhåll behöver göras i din lägenhet. När Samsons Rör återkommer för att göra arbetet kommer ersättning att krävas från den medlem som inte ger tillgång till lägenheten, antingen vara hemma, lämna nyckel till fastighets-skötaren eller HSB kontoret på Finlandsgatan 10.

Brf Pargas budget 2020

Brf Pargas styrelse har nu lagt budgeten för 2020. Vi genomgång av underlag och siffermaterial visar att vi måste höja årsavgifterna med 3%. Det som har garageplatser får en höjning med 50%. Höjningen av årsavgifter beror på at vi nu ser en ökad kostnad för det planerade underhållet. Husen är nu över 40 år och det börjar märkas att underhållet för att behålla fastigheterna bra skick kräver i princip periodiskt underhåll hela tiden. 2019 - 2020 är det tätskiktsrenovering. Därefter kommer hissar som också börjar få höga servicekostnader.

Höjningen av garagehyran beror på den standardhöjning vi gjort i samband med de stora betongförstärkningar som skett i husens stommarar. När vi genomförde detta så målade vi och monterade nya belysningsarmaturer. Dessutom tog vi beslut på den senaste föreningsstämman att genomföra en kostnadsundersökning av att införa kameraövervakning i garagen. Vi har nu fått offerter som visar på att det är genomförbart till en rimlig kostnad. Kameraövervakning kommer att installeras i garagen. Våra medlemmar ska känna sig trygga att vistas i garagen.

Vid budgetläggningen konstaterade vi att vi måste räkna med ca 3% höjning av årsavgifterna varje år de närmaste 5 åren. Detta beroende på att det periodiska underhållet ökar samt att vi räknar med vissa räntehöjningar.

Höjning av årsavgifterna 2020

Som framgår under avsnittet budget kommer årsavgifterna att höjas från och med januari 2020 med 3 %. Det innebär en höjning om cirka 150 kronor/månad.

Höjning av garagehyrorna 2020

Som framgår under avsnittet budget kommer hyran för garageplatserna att höjas med 150 kronor/ månad. Observera att ett flertal av garageplatserna åter utnyttjas som ett extra förråd med bland annat brännbart material. Detta är oacceptabelt och nya avtal är under framtagning. I de nya avtalen kommer detta att förbjudas och att hyresgästen accepterar kravet enligt GDPR för den kommande kameraövervakningen.

Nytt Parkeringsbolag

Det finns avgiftsbelagda parkeringar längs med Mariehamnsgatan med parkerings automater. Tjänsterna för kontroll och underhåll av dessa platser har vi haft ParkingPartner men från den 1 januari 2020 kommer SmartPark AB att ta över detta

Nya regler gäller för kortbetalning från årsskiftet som kräver omfattande upp-datering av P-automaterna. Pargas har därför beslutat att stänga kortbetalningen och ta bort automaterna och endast acceptera betalning via mobilen. Det finns olika betalningssätt med mobilen ex. SMS eller Appar. Informationstavlor kommer att finnas om de olika betalningssätten där de nuvarande automaterna finns.

SmartPark har ett datasystem med flera nya tjänster som kommer att installeras inom vårt område. Det blir P-förbud inne på våra gårdar där man får kontrollavgift om man bryter mot detta förbud.

Våra balkongdörrar

Det har varit en del problem med våra balkongdörrar där ett antal har krävt reparation för att fungera tillfredställande. Problemen har dels varit att de har varit svåra att stänga och i en del fall helt enkelt inte kunnat stängas helt utan de måste lämnas lite öppna.

Pargas har varit i kontakt med företaget som installerade balkongdörrarna och fönstren för cirka 10 år sedan och bland annat har man funnit sprickor i gångjärnen och i en del fall har även brott på de nedre gångjärnen hittats. Dessutom anser de att samtliga gångjärn bör förses med slit ringar för att reducera risken för nya sprickor och brustna gångjärn.

Med anledning av dessa problem har Pargas för avsikt att besikta alla balkong-dörrar och ta fram ett förslag på åtgärder för att undvika liknade problem framöver. Det av största vikt att besiktningsmannen kommer in i era lägenheter på ett smidigt sätt. Notera att det är lägenhets-innehavaren som ansvarar för underhållet av balkong-dörren vilket gör att fakturering till lägenhetsinnehavaren kommer att ske efter gjorda åtgärder.

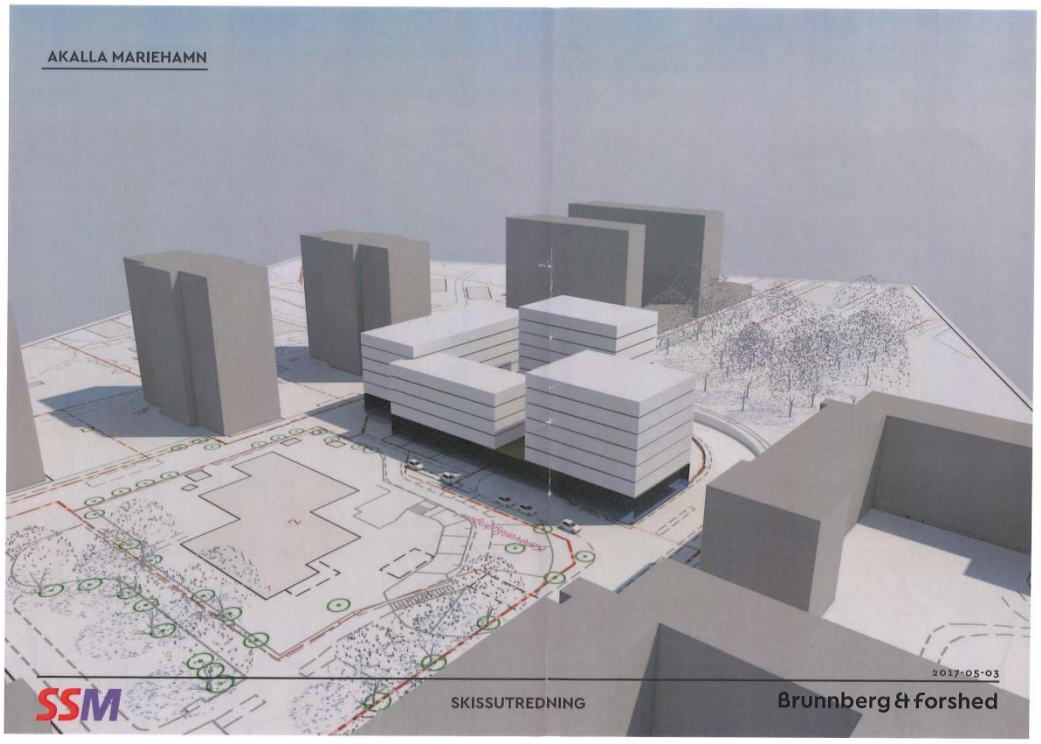
Obligatorisk ventilationskontroll OVK

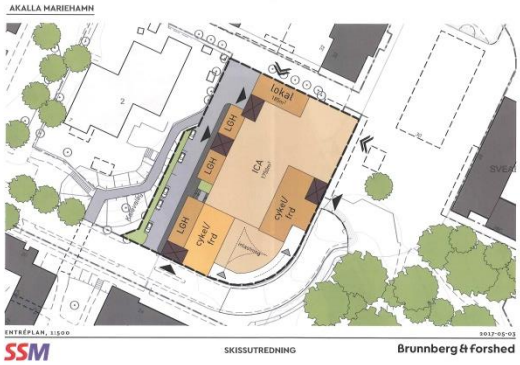
Under 2020 kommer den återkommande OVK besiktningen i våra lägenheter att utföras. HSB har fått uppdraget. Detta är ett myndighetskrav och Pargas kan inte strunta i att utföra en besiktning. Det är oerhört viktigt att HSB får tillträde till alla lägenheterna. Är du inte hemma vid den aktuella tiden måste en nyckel ha lämnats till vår förvaltare i lokalen i M6 eller till HSB kontoret Finlandsgatan 10. Kostnader som uppstår när arbetet inte kunnat utföras på den aviserade tiden kommer att faktureras den berörda lägenhetsinnehavaren.

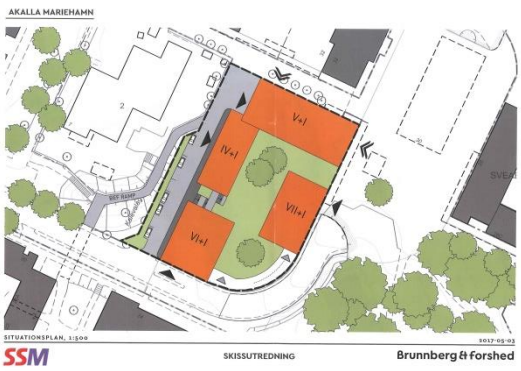
Radonmätning

Under 2020 kommer mätning av radon att utföras i Brf Pargas byggnader. Även detta är ett myndighetskrav som fastighetsägare måste utföra. Relita har upphandlats för att utföra arbetet med radonmätning i våra hus. Det är oerhört viktigt att Relita får tillträde till alla lägenheterna. Är du inte hemma vid den aktuella tiden måste en nyckel ha lämnats till vår förvaltare i lokalen i M6 eller till HSB kontoret Finlandsgatan 10. Kostnader som uppstår när arbetet inte kunnat utföras på den aviserade tiden kommer att faktureras den berörda lägenhetsinnehavaren.

Markanvisning av ICA fastigheten







Byggnaden med bland annat ICA butiken, Akalla garaget och parkeringen utanför heter Mariehamn 1 och är en tomträtt som innehas av Akalla Centrumfastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till SSM Fastigheter AB, som i sin tur ingår i koncernstrukturen hos SSM. SSM har fått ett markanvisningsavtal med Stockholm Stads Exploateringskontor för att uppföra fyra huskroppar med cirka 150 lägenheter och butiker i bottenplanet.

De nuvarande hyresgästerna har varslats om uppsägning, men projektet är mycket försenat och ryktet säger att de har fått en förlängning av hyrestiden på tre år. Det innebär att det är flera år innan byggstart kan vara aktuellt.

Jan-Erik Gustafsson har tagit på sig uppgiften att bevaka Brf Pargas intressen i det kommande projektet. Han har sett till att Brf Pargas kommer att ingå i samrådsgruppen och vara remissinstans.

Pargas kommer att vara kritisk till bygget till dess en lösning finns för livsmedels-försörjning under byggtiden då ICA stängs ned

FÖRENINGSKONTOR/STYRELSELOKALEN

Styrelsen har jourtid onsdagar kl 19:00 – 19:30

Mariehamnsgatan 26 (ingång via tvättstugan) **Postadress: Finlandsgatan 10, 164 74 Kista** **Telefon: 08-751 54 04** **Email:** info@pargas.se, **Hemsida:** www.pargas.se	OBS! De som bor på Mgh 6–22 kan för ärenden till styrelsen – exempelvis lägga meddelande i brevlådan – komma in Mhg 26 på tisdagar, onsdagar och torsdagar mellan kl 18:00 och 20:00. För att kunna komma in i trapphuset på Mhg 26 måste den blå låsbrickan som går till källare, tvättstuga och miljö-rum användas. Styrelsen har jour på onsdagar mellan kl 19:00 och 19:30.

Brf Pargas funktionärer

Styrelseledamöter

Namn	Befattning	Telefonnummer
Hans Ohlsson,	ordförande	070 – 755 83 11
Anders Hansson,	vice ordförande	070 – 924 21 24
Roland Pettersson	sekreterare	070 – 755 37 27
Frederick Bid Namrood	ledamot	070 – 218 24 30
Herbert Silbermann	ledamot	070 – 497 32 24
Lucas Held	ledamot	073 – 615 49 63
Eyob Araya	ledamot	073 – 586 83 61
Fariba Rahnama	suppleant	070 – 616 86 90
Martin Söderblom	suppleant	072 – 449 46 37

Ansvarsområden

Ekonomi, avtal, lån, försäkring	Hans Ohlsson, Herbert Silbermann, Roland Pettersson
Fastighetsunderhåll, inköp, energi,	Hans Ohlsson, Anders Hansson, Roland Pettersson
Underhållsplan	Herbert Silbermann, Frederick Bid Namrood
Mark, lekplatser, cykel- & barnvagnsrum	Lucas Held, Fariba Rahnama, Martin Söderblad, Roland Pettersson
Parkering utomhus inkl. felanmälan	Herbert Silbermann
Fakturor, inköp	Lucas Held, Hans Ohlsson, Frederick Bid Namrood
PargasNytt, PargasInfo, studier, hemsida	Hans Ohlsson, Anders Hansson, Roland Pettersson
Uthyrning lokaler samt tillsyn	Anders Hansson, Eyob Araya
Data, IT, TV, lås- & bokningssystem, låssystem, kamera miljörum	Anders Hansson, Eyob Araya, Fredrick Bid Namrood
Kontorsadministration, gym	Frederick Bid Namrood, Fariba Rahnama
Snickarbod (bokning)	Ted Popoff (08 - 750 80 92)

Valberedning

Hans Westerlund sammankallande (mobil:070 – 544 07 94), Jan-Erik Gustavsson (073 – 665 57 01), Helena Moron (070 – 561 83 15), Yasir Ali Baloch

Föreningens lekmannarevisorer

Nanna Franzén ordinarie (070 – 361 96 08), Faramarz Baradaran

Servicefunktioner

HSB:s områdeskontor, Finlandsgatan 10
164 74 Kista, Tel. 010 – 442 11 00

Öppettider

Sommartid 1/7 – 31/8	Måndag torsdag	08:00 – 12:00 13:00 – 18:00
Övriga delar av året	måndag och onsdag tisdag och torsdag	08:00 – 12:00 13:00 – 18:00

HSB teknisk förvaltning och fastighetsskötare i Akalla

Felanmälan	**per tel. 010- 442 11 00** (helgfria måndagar - fredagar) **via hemsida www. pargas.se** direkt till **fastighetsskötare** Finlandsgatan 10, helgfri må – fre 7:00 – 8:00, tel. **08 – 751 11 12,** Mariehamnsgatan 6, tisdagar 07.30-08.30 **HSB:s jourtjänst (08 – 695 00 00)** tillkallas endast **vid nödläge på icke arbetstid.** Därmed avses situation när hjälp inte kan vänta till följande arbetsdag. Exempel på sådan situation är när det finns risk för vattenskada på fastigheten. Då bör jourinsats alltid tillkallas. Vid osäkerhet om jourtjänst skall tillkallas försök att nå någon i styrelsen. OBS! Om jourinstas tillkallas utan saklig anledning kan ersättning avkrävas den medlem som tillkallat jourtjänsten. Exempel på sådan situation är om tvättstugans utrustning inte fungerar.

Säkerhet Ordningsbevakning SOB AB

Vid störningar 22.00–05.00 måndag - söndag	**Ring** 08-519 315 21.

Denna skrift är utformad och tryckt av Reklamtryck, Mariehamnsgatan 8 i Akalla Kontakta dem för trycksaker, kontorsmaterial, presentreklam, profilprodukter samt andra produkter som skyltar, banderoller med mera.
08 – 437 497 81 / 070 – 731 06 60 www.reklamtryckstockholm.se