

Brf Herden 8

(F d Brf Herden 1999)

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Juni 2004

I n n e h å l l

- Föreningen byter namn till ”Brf Herden 8”
- Protokoll från stämman
- Den nya styrelsen
- Störande byggarbeten på Mariebergsgatan/S:t Göransgatan
- Upplåtelse i andra hand kräver tillstånd
- Gården
- Gårdsfest
- Olycka på gården
- Belysningen på gården
- Muren mot Mariebergsgatan
- Sopskåpen för dagis, grupp- och äldreboendet på plats
- Ommålning av grovsoprummet
- Bra ordning i soprummet kan bli ännu bättre!
- Portombud
- När stängs portkoden av?
- Duvor
- Bil- och motorcykelfritt på gården
- ROT-avdrag – möjligt få skatterabatt för byggarbeten i lägenheten

Föreningen byter namn till ”Brf Herden 8”

I enlighet med stämmobeslutet byter nu föreningen namn till ”Bostadsrättsföreningen Herden 8”. Vårt nya namn träder i kraft så fort Patent- och Registreringsverket har registrerat våra förändrade stadgar. Detta beräknas ske vilken dag som helst.

Protokoll från stämman

En kopia av stämmoprotokollet bifogas detta utskick. Protokollet kommer också att finnas på föreningens hemsida – www.brfherden.se.

Den nya styrelsen

Kontakta styrelsen genom någon av mailadresserna

Forsaljningar@brfherden.se (för frågor om överlåtelser/försäljningar av lägenheter)

Uthyrning@brfherden.se (för frågor om 2:a-handsuthyrningar)

Ombyggnad@brfherden.se (för frågor om ombyggnation av lägenheter)

Info@brfherden.se (för frågor som rör annat än ovanstående ämnen)

på telefon 070-314 85 00 eller genom att tala direkt med ledamöterna.

Om ditt ärende gäller mer praktiska saker, kontakta förvaltaren eller fastighetsskötaren direkt.

Brf Herden 8

(F d Brf Herden 1999)

Styrelsen

Claes Nordenskiöld	ordförande	(S:t Göransg. 102)
Ola Schneider	vice ordförande	(S:t Göransg. 98)
Tomas Brynholt	kassör	(S:t Göransg. 98)
Anette Larsdotter	sekreterare	(Mariebergsg. 30)
Gunnar Severin	ledamot	(S:t Göransg. 96)
Edgar Nissen	ledamot	(S:t Göransg. 102)
Jan Stenholm	ledamot	(S:t Göransg. 100)
Eila Törnroos	suppleant	(Arbetarg. 27 B)
Olav Fahlander	suppleant	(Mariebergsg. 30)

Valberedningen

Jacob Granert	sammankallande	(Arbetarg. 27A)
Alexandra Bowles		(Mariebergsg. 30)
Anna Åhslund		(Arbetarg. 23B)

Störande byggarbeten på Mariebergsgatan/S:t Göransgatan

Sorgligt nog får vi uthärda en sommar med extremt störande byggarbeten som startar mellan 6 och 7 på morgonen. Detta kommer att vara mycket jobbigt för de allra flesta, men självfallet kan styrelsen tyvärr inte göra något åt detta.

Flera har hört av sig till oss gällande farhågor över dessa arbeten som kommer att fortgå i olika former under flera år. Vi har nu krävt skriftlig bekräftelse på att vår fastighet ligger utanför riskområdet för skador. Detta som ett litet skydd inför eventuella framtida tvister. Dessutom har entreprenören Veidekke sent omsider efter påtryckningar från oss satt upp en vibrationsmätare i fastighetslokalen på S:t Göransgatan 102.

Upplåtelse i andra hand kräver tillstånd

Med anledning av förra sommarens händelser vill styrelsen påminna om att upplåtelse ("uthyrning") i andra hand inte är tillåten utan styrelsens skriftliga tillstånd. Detta gäller oavsett upplåtelse tidens längd eller hyresersättningens storlek. Vi accepterar inte under några omständigheter uthyrning där lägenheten används som "hotellverksamhet", dvs. som tillfällig övernattningslägenhet inom ett företag eller dylikt.

Konsekvensen av att hyra ut i andra hand utan tillstånd kan bli mycket kännbara eftersom man riskerar att få sin hyresrätt eller bostadsrätt förverkad. Det innebär att man kan tvingas lämna sin bostad.

Ansökningsblankett och ytterligare information finns på vår hemsida (se "Vanliga frågor").

Ett förtydligande kan vara på sin plats – om man själv bor kvar i lägenheten hela tiden är det inte fråga om "upplåtelse". Att ha inneboende eller att hyra ut som "Bed & Breakfast" samtidigt som man själv bor kvar i lägenheten kräver alltså inte något tillstånd av styrelsen.

Brf Herden 8

(F d Brf Herden 1999)

Gården

Vi har en fantastisk gård som fått en rejäl ansiktslyftning. Var rädda om buskar och andra planteringar så att gården får fortsätta att leva och frodas!

Gårdsfest

Ett stort tack till Alexandra Bowles och Anna Åhslund som arrangerade bostadsrättsföreningens första grillfest, som var mycket uppskattad – inte minst av barnen. Nu ser vi fram emot nästa fest!

Olycka på gården

Ett av våra barn klättrade och skar sig på en av de två evakueringsenheterna (för brandrök) på gården. Resultatet blev åtta stygn på Astrid Lindgrens sjukhus. Föreningen kommer att se över och åtgärda alla vassa kanter för att om möjligt förhindra framtida olyckor. Förklara för era och andras barn att detta inte är några klätterställningar och att de absolut inte ska användas för lek. Plexiglashuvorna är dessutom mycket dyra att ersätta.

Belysningen på gården

Styrelsen har nu lyssnat på alla de som framfört synpunkter på att de känt olust för att gå över den dåligt upplysta gården. Vi har därför bytt ut ett par av de målade lyktglasen på belysningen. Kompletterande byten kommer att ske under hösten.

Muren mot Mariebergsgatan

Vi har för avsikt att höja tegelmuren ut mot Mariebergsgatan – om vi får bygglov och vår granne Stadsmissionen säger ja. Gatu- och fastighetskontoret raserade i vintras oavsiktligt en del av den låga muren. De kommer att stå för återuppbyggnaden, men vi har dessutom tänkt att höja muren ytterligare på bägge sidor – en merkostnad som vi står för. Den nya murdelen kommer att sträcka sig upp till strax under de lägre pelarna. Vi kommer, oavsett vilken höjd muren till sist får, att montera dörrstängare på de två gånggrindarna. Lås eller portkod är dock inte aktuellt eftersom så många olika personer behöver kunna komma till grannfastigheten (musikskolan mm) på såväl vardagar som helger.

Sopskåpen för dagis, grupp- och äldreboendet på plats

Nu är sopskåpen på plats på gården. Skåpen är endast avsedda för dagis samt grupp- och äldreboendet. De (Kungsholmens stadsdelsnämnd) står från och med nu själva för kostnaden för hämtningen av dessa sopor.

Alla vi andra hyresgäster och bostadsrättsinnehavare hänvisas precis som tidigare till vårt eget grovsoprum (S:t Göransgatan 96). Med denna lösning hoppas vi kunna minska trycket i vårt grovsoprum samt naturligtvis minska våra kostnader.

Ommålning av grovsoprummet

Upphandling pågår av målning och upprustning av vårt grovsoprum. Målningen etc av tak, väggar och golv tar ungefär en vecka. Under denna tid hålls

Brf Herden 8

(F d Brf Herden 1999)

grovsovrummet stängt. Vi återkommer med anslag i portar när vi vet exakta datum.

Under de dagar som målningen pågår kan föreningen inte ta emot grovsopor. Dessa får ni antingen behålla i lägenheterna eller själva forsla till någon av kommunens mottagningar.

Vi hoppas självklart att sovrummet ska kännas betydligt trivsammare efter denna renovering.

Bra ordning i sovrummet kan bli ännu bättre!

Vi i styrelsen tycker att det blivit mycket bättre ordning i sovrummet sedan vi bytte entreprenör och ändrade om bland kärnen. Håller ni inte med?

Likväl finns det anledning att påminna om att byggavfall (exempelvis golv, garderober, köksskåp, diskbänkar etc) inte får slängas i grovsokrmmet.

Vi vill också vädja om att alla viker ihop sina kartonger. Tänk på att frigolit (som är en oljeprodukt) ska kastas bland ”grovsovor”. Frigolit förstör återvinningen av kartongerna om det läggs bland kartongerna.

Innan ni kastar fungerande möbler etc – har ni försökt att sälja dem på exempelvis www.blocket.se eller skänka dem till någon hjälpororganisation? Kostnaderna för hämtning av våra sovor är fortfarande höga.

Portombud

För att bättre tillgodose individuella önskemål och om möjligt lösa enklare problem som endast rör den egna uppgången, önskar vi utse ett portombud på varje adress. Denna kan vara sammankallande och en länk mellan styrelsen och de boende. Vi hoppas och tror mycket att en sådan lösning kan skapa ännu bättre känsla och omtanke för det egna boendet och dessutom ge ett forum för att lära känna varandra bättre. Vi vet att flera spontana möten har arrangerats – ofta runt specifika frågor. I dessa grupper hoppas vi att både bostadsrättsägare och hyresgäster engagerar sig.

Träffas i tvättstugan eller låna styrelse/fastighetsskötarlokalen en kväll. Ni kan få hjälp med att kopiera upp kallelse och dylikt.

Anmäl er på styrelsens telefon och kalla till möte! (Eller tala direkt med personerna nedan. Christina har exempelvis haft ett antal möten i sin port och kan säkert ge goda råd.) Så här ser listan ut just nu.

Christina Bendelin – Arbetargatan 23 A, som var med om att starta föreningen.
Alexandra Bowles – Mariebergsgatan 30, ingår i valberedningen och gårdsfestgruppen

Lorna Rydelius – S:t Göransgatan 96, före detta styrelsesuppleant.

Vi behöver alltså portombud till alla andra portar! Vi hoppas att vi har en komplett lista till nästa infoblad.

När stängs portkoden av?

Flera har frågat om detta. Numera stängs portkoden av klockan 22.00.

Brf Herden 8

(F d Brf Herden 1999)

Duvor

Vi har under en längre tid haft stora problem med duvor i vissa delar av fastigheten. Dels på enskilda balkonger och dels på takkanter och avsatser. De smutsar ner förskräckligt och är en sanitär olägenhet. Mata under inga villkor duvorna, utan gör vad ni kan för att försvåra för dem och på så sätt skrämma bort dem.

Varje balkonginnehavare är dessutom skyldig att hålla ordning på sin balkong. Förvaltaren kommer att få i uppdrag att se till så att alla sköter detta. Kontakta omedelbart förvaltaren om ni har synpunkter på balkonger där de boende inte tar sitt ansvar gentemot dessa skadedjur eller använder balkongen som soprum. Gör det för allas trevnad!

Styrelsen har nu kontaktat vårt försäkringsbolag och ska på olika sätt försöka lindra problemet med duvorna.

Bil- och motorcykelfritt på gården

Många boende hör av sig till styrelsen om alla fordon som parkeras på vår gård. Fordon får endast parkeras under en kortare tid för i- och urlastning. Våra gårdar är inga parkeringsplatser. Felparkerade fordon bötfälls om man ringer till Stockholm Stads Parkerings AB.

ROT-avdrag - möjligt få skatterabatt för byggarbeten i lägenheten

Regeringen har aviserat ett nytt ROT-avdrag som ska gälla för arbeten utförda mellan 15 april 2004 och 30 juni 2005. Reglerna är ännu inte helt klara.

Fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare kan redan nu förbereda sig:

- Se till att den du anlitar för jobbet har F-skattsedel
- Begär att få dina fakturor utformade så att det framgår vilka arbeten som gjorts, och vad som är material; dvs. arbetskostnad och materialkostnad var för sig.
- Spara alla fakturor. Första tillfället att lämna in ansökan om skattereduktion blir troligen i början av 2005. Skattereduktionen får du på slutskattebeskedet 2005.

Alla som äger ett småhus, en bostadsrätt eller ett hyreshus ska kunna få den nya skattereduktionen som regeringen aviserat. Det gäller utgifter för underhåll, reparation och om- och tillbyggnader. Dessa arbeten ska ha utförts under perioden 15 april 2004 till 30 juni 2005.

Förra gången vi hade ROT-avdrag var mellan 1996 och 1999. Beloppsgränserna hann förändras under denna tid. Skattereduktionen var 30 procent av arbetskostnaden. För bostadsrättslägenheten var skattereduktionen maximalt 5 000 kronor. 1999 hade beloppet höjts till 7 000 kronor.

I ett pressmeddelande säger regeringen att systemet i allt väsentligt ska utformas enligt de regler för ROT-avdrag som gällde mellan 1996 och 1999. Skatteverket utformar blankett och informationsmaterial när lagen är beslutad. Håll utkik på

Brf Herden 8

(F d Brf Herden 1999)

www.skatteverket.se för mer information! Föreningen lovar också att återkomma med information om det slutgiltiga beslutet.

Ska du som är bostadsrättsinnehavare bygga om – tänk då på att vi alltid ska visa våra grannar hänsyn! Inom föreningen har vi beslutat att störande arbeten endast får förekomma på vardagar kl 08.00–19.00 samt helgdagar kl 09.00–17.00. Sätt gärna upp en lapp i porten om ni ska utföra störande arbeten av lite större slag.

Planerar ni att bygga om bör ni kontakta styrelsen i förväg eftersom vissa ombyggnadsåtgärder kräver styrelsens tillstånd (Ombyggnad@brfherden.se). Läs mer på hemsidan! Det går naturligtvis också bra att kontakta vår förvaltare, Uffe Mattsson.

Som vi skrivit på annan plats också – absolut inget byggavfall i grovsoprummet, tack!

En riktigt skön sommar önskas alla boende!

/ styrelsen i Brf Herden 8