

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare November 2007

### Innehåll

- SBC ny förvaltare från 1 januari 2008
- Ekonomin 2008 – avgiftssänkning?
- Tvättstugor – stäng fönstren
- Bygga om rätt - fläktar och vattenledningar
- Kallt vatten i badrummet?
- Soprummet
- Kontakt med föreningen och förvaltare

#### ➤ **SBC blir ny förvaltare från 1 januari 2008**

Den 1 januari 2008 övertar Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, ansvaret för förvaltningen av vår förening.

Det innebär att SBC övertar de uppgifter som ISS Facility Services AB har idag, exempelvis att sköta bokföring, hyror/avgifter, överlåtelser, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Fastighetsskötseln kommer personal från Driftia AB att sköta på uppdrag av SBC.

**Telefonnummer mm till SBC och nya Felanmälan** kommer vi att anslå på entréavlorna samt dela ut till samtliga boende närmare årsskiftet.

Hyres-/avgiftsavier för första kvartalet 2008 kommer alla boende få från SBC under december. Tillsammans med avierna för första kvartalet skickar SBC med en **ansökningsblankett för autogiro** för de som önskar ansöka. (I brevet anger SBC sista dagen de måste ha ansökan för att autogiro ska träda i kraft från aprils avgift, dvs från och med kvartal 2.)

Observera att det autogiromedgivande som man idag kan ha till föreningen via ISS inte fungerar efter årsskiftet. Betalningar avseende hyror/avgifter från och med januari 2008 ska betalas till ett nytt konto som administreras av SBC. Hyrorna/avgifterna för januari-mars blir alltså inte betald via nuvarande autogiro ("ISS-autogiro").

#### ➤ **Ekonomin 2008 – möjlig sänkning av årsavgiften?**

Styrelsen arbetar nu med 2008 års budget. Generellt ser vi ljus på framtiden när det gäller föreningens ekonomi. Vi har under 2007 kunnat amortera med över 10 miljoner kr tack vare att flera hyreslägenheter har upplåtits med bostadsrätt. Detta innebär att föreningens räntekostnader har kunnat minskas vilket naturligtvis även håller framtida räntekostnader på en lägre nivå.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## *Tomträttsavgälden – friköp av tomträtten?*

Som vi tidigare informerat om kommer tomträttsavgälden att öka från nuvarande 1,3 miljoner kr/år till ca 2,6 miljoner kr/år när nuvarande tomträttsavtal löper ut år 2010. Höjningen sker etappvis under tre år. Storleken på tomträttsavgälden är ingenting vi kan påverka. Det är markägaren (Stockholms kommun) som ensidigt beslutar om nivån på markhyran (tomträttsavgälden).

I detta sammanhang har vi funderat på om alternativet att friköpa tomträtten skulle kunna vara en möjlighet att ta kontroll över denna kostnad.

Kommunen är villig att sälja tomtmarken till alla bostadsrättsföreningar i Stockholm.

Prislappen har bestämts till motsvarande 100% av taxeringsvärdet, vilket för vår del innebär ca 174 miljoner kr.

Det finns därmed ingen anledning att idag fundera på detta som ett alternativ eftersom alla tänkbara finansieringslösningar innebär en kostnad som vida överstiger 2,6 miljoner kr/år.

## *Fastighetsskatten sänks? Sänkning av årsavgifterna?*

Om riksdagen i slutet av december beslutar om sänkt fastighetsskatt innebär nuvarande förslag att föreningens kostnad för fastighetsskatt sänks med drygt 1 miljon kr/år. Blir det så kommer styrelsen besluta om sänkta årsavgifter från och med andra kvartalet 2008.

Hyreslägenheternas hyror (som höjdes med 1% från 1/7 2007) förblir dock oförändrade eftersom de bestäms i förhandling mellan föreningen och Hyresgästföreningen.

## ➤ **Tvättstugor – kom ihåg att stänga fönstren!**

Boende har vid flera tillfällen uppmärksammat styrelsen på att fönstren i tvättstugorna lämnas öppna utan att någon boende är i tvättstugan. Styrelsen vill med skärpa understyrka att fönstren måste hållas stängda så att inte ovälkomna besökare kan klättra in i vår fastighet.

Boende som ser ett öppet fönster i tvättstugan bör självklart hjälpa till att stänga det.

Alternativet är att vi installerar lås på fönstren så att de inte går att öppna alls. Men det är ju ingen bra lösning eftersom det kan bli väldigt varmt i tvättstugan när man är där och tvättar.

## ➤ **Bygga om i bostadsrättslägenheterna – ok bara man gör rätt!**

I förra infobladet skrev vi en hel del om regelverket rörande ombyggnad. Motsvarande information finns på föreningens hemsida.

## *Vattenledningar/vattenkranar.*

Om man bygger om i badrum och/eller kök och därmed också ändrar på vattenledningarna på ett felaktigt sätt kan det innebära stora konsekvenser. Detta kan bland annat påverka varm- och kallvattentillförseln i grannarnas lägenheter. Alla ombyggnadsåtgärder som innebär förändring av vattenledningar kräver skriftligt tillstånd av styrelsen. Har man byggt om utan tillstånd och/eller på ett felaktigt sätt riskerar man att på egen bekostnad få återställa vattenledningarna till ursprungligt skick. Detta gäller även vid de fall där man byggt in vattenledningarna i (nya) badrumsväggen.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## *Köksfläkt*

Det är tillåtet att byta ut kökets ”originalfläkt” till en fläkt med inbyggd motor, exempelvis en köksfläkt med kolfilter. Men man får absolut inte ansluta den nya fläkten till lägenhetens ventilationsrör. Gör man det påverkas fastighetens ordinarie ventilationssystem.

Fastigheten är försett med sk mekaniskt frånluftsventilation. Det betyder att friskluft tas in via ventiler under fönstren, bakom elementen, i de flesta av lägenhetens rum. På vinden finns fläktar som suger ut den gamla luften från varje lägenhet via ventiler i badrum, wc, klädkammare samt vid spisen. Vid spisen kan man öka ventilationen genom ett sk forceringspjäll (vredet med timer på den ursprungliga fläktkåpan).

Om man ansluter en ”riktig” köksfläkt till ventilationsröret ovanför spisen påverkas ventilation i grannarnas lägenheter. Risken är stor att matos sprids in till grannarna eftersom den nyinstallerade fläkten påverkar trycket, och i vissa fall till och med luftströmmens riktning, i fastighetens ventilationssystem.

Har man installerat köksfläkt på ett felaktigt sätt kan styrelsen ålägga den boende att på egen bekostnad få återställa köksventilationen till ursprungligt skick.

## *Ta alltid kontakt med föreningens förvaltare*

Innan ni ska bygga om – ta alltid kontakt med föreningens förvaltare för att säkerställa att det ni ska göra inte fordrar tillstånd. Vår förvaltare kan också lämna tips som kan vara till nytta vid ombyggnader, exempelvis om var elledningar är dragna.

## *Respektera byggtiderna – informera era grannar*

Tänk på att bullrande arbeten endast får ske på vissa tider. Ta också för vana att informera/förvarna era grannar genom ett anslag i entrén om ni planerar att borra etc under längre stunder.

## ➤ **Kallt vatten i badrummet?**

Vi får då och då felanmälningar från boende som har kallt vatten i duschen. Felet visar sig ofta bero på att den sk backventilen i duschblandaren har gått sönder eller är utsliten.

I duschblandaren finns en backventil som ska förhindra att kallvatten rinner över till varmvattenledningen (och tvärtom) när duschen är avstängd. Är backventilen trasig kan det ta lång tid innan vattnet blir varmt när man ska duscha eller fylla badkaret eftersom varmvattnet har blandats ut med vatten från kallvattenledningen. Detta fel beror alltså inte på att det skulle vara för låg temperatur på varmvattnet i husets ledningar från källaren utan på att spärren (backventilen) i duschblandaren är utsliten.

Har ni kallt vatten i duschen – kolla gärna med grannen rakt ovanför och rakt nedanför. Era lägenheter är kopplade till samma vattenledningar (samma stamledning). Har grannarna inga problem med varmvattnet tyder detta på att felet sannolikt finns i den egna duschblandaren.

## ➤ **Soprummet**

Vi jobbar ständigt med ordningen i soprummet. I förra infobladet fick alla en skiss som översiktligt visar var olika saker ska slängas. Samma skiss finns anslagen i soprummet.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

Vi ber alla boende att noga skölja rent alla plastförpackningar från matrester innan de kastas i grovsoprummet. Slarvar man med detta luktar det snabbt illa i soprummet.

Det är viktigt att man kastar soporna i rätt kärl/sopsäck eftersom olika typer av sopor kostar olika mycket i hämtningsavgift. Grovsopor kostar ca 350 kr per kubikmeter medan de fyra kärlen för returtidningar och pappersförpackningar kostar ca 200 kr per tömning (samtliga fyra kärl). Att kasta returpapper i grovsopskärlen (de närmast vikporten) innebär att vi i föreningen drabbas av onödiga kostnader. En kasse med tidningar kostar oss 50-100 kr om man kastar den bland grovsoporna. Läger man den istället i kärlen för returpapper blir den nästan gratis (200 kr för alla fyra kärlen).

Vi utökar nu också samarbetet med Stephan Liljedahl och hans företag som ska hjälpa till att vid några tillfällen per vecka hålla ordning i vårt grovsoprum. Många boende kanske tycker att det är en onödig kostnad för föreningen. Vi känner oss tvingade att vidta denna åtgärd för att försöka hålla så bra ordning som möjligt i soprummet – för allas trivsel. Men också för att minska kostnaden för felsorterade sopor.

## ➤ Kontakt med föreningen och förvaltare m.fl.

Föreningens förvaltare Stefan Lundström, ISS, nås på tel 08-681 61 61 (08-610 36 00 vx).

Styrelsen når du enklast via e-post:

[forsaljningar@brfherden.se](mailto:forsaljningar@brfherden.se)

[ombyggnad@brfherden.se](mailto:ombyggnad@brfherden.se)

[info@brfherden.se](mailto:info@brfherden.se)

[valberedningen@brfherden.se](mailto:valberedningen@brfherden.se)

eller via telefon:

### Felanmälan

för frågor om överlåtelser/försäljningar av lägenheter

för frågor om ombyggnation av lägenheter

för frågor som rör annat än ovanstående ämnen

för frågor/ärenden till valberedningen

070-314 85 00

08-652 23 60 (fax till styrelselokalen).

dagtid **08-440 79 70** ([felanmalan@iss-fs.se](mailto:felanmalan@iss-fs.se))

övrig tid (akuta ärenden) 08-18 70 00

Läs även på föreningens hemsida [www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8) som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen  
i november 2007