

Brf Herden 8

www.brfferden.se www.sbc.se/herden8

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare
April 2012

Innehåll

- Ordinarie stämma 30 maj 2012
- Säkerhetsdörrarna – Secor vill åtgärda alla ”gamla” dörrar
- OVK – snart klart
- Gården – konstgräsmatta på väg
- Försäkringen antligen med normal självrisk för vattenskador!
- Kollektivt brf-tillägg via fastighetsförsäkringen från 1 maj 2012
- Besiktning av samtliga lägenheter vart tredje år, start i höst
- Droppstopp – snart dags för batteribyte
- Målning av alla trapphus i höst och vinter
- Hyreslägenhet renoveras och säljs
- Balkonger? Intresserade medlemmar efterlyses!
- Grillfest på gården
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Våren är här liksom aprilvädret med kasten mellan plusgrader och snöfall. I år var det vår tur att stå högt upp på vår gårdsfirmas prioriteringslista över sandsopning. Läs mer nedan om vad som händer på gården inom kort!

➤ **Ordinarie stämma onsdag 30 maj – då ändras våra stadgar?**

Den extra stämman (den 28 mars) beslutade att stadgarna ska ändras så att medlemmarna återigen blir ansvariga för lägenhetsdörrarnas underhåll. Precis som styrelsen hade föreslagit alltså. För att ändra stadgar krävs dock två stämmobeslut. Det andra beslutet ska fattas på vår ordinarie stämma onsdagen den 30 maj. Missa inte den!

➤ **Secor återkommer och vill besöka samtliga ”gamla” säkerhetsdörrar**

Vid den besiktning som gjordes av Secor för några veckor sedan hos de boende som anmälde sitt önskemål visade det sig att låsen i de dörrar som monterades i första leveransen (vintern 2010/2011) var slarvigt åtdragna.

Secor vill därför besöka samtliga kvarvarande ”äldre” säkerhetsdörrar. Det handlar alltså om alla hyreslägenheter och alla dörrar där medlemmarna själva betalade. De av er som ville ha besök senast för slutbesiktning (ni anmälde på gul blankett) berörs inte eftersom era dörrar är besiktade och åtgärdade.

Detta är en extra service i syfte att undvika att låset plötsligt inte går att låsa eller låsa upp. Secor behöver komma på besök för att dra åt alla skruvar ordentligt. Får de inte komma på besök och fixa detta menar de att garantin kanske inte kommer att gälla. Alla berörda får aviseringslapp från Secor.

Brf Herden 8

www.brfferden.se www.sbc.se/herden8

➤ **OVK – snart klar!**

Snart är vi klara med OVK:n, den obligatoriska ventilationskontrollen. I skrivande stund återstår bara tre lägenheter som ska återbesiktas.

➤ **Gården får konstgräsmatta - arbetet sker i april-maj**

Styrelsen har beslutat att vi nu ger upp de årliga försöken att få fart på det stampade jordgolvet. Försök som kostat oss ungefär 100 000 kr varje år. I stället anlägger vi nu konstgräs.

Ska man fortsätta som vi gjort med livsuppehållande åtgärder av gräsmattan fordras egentligen att vi varje år spärrar av den stora gräsmattan från det att tjälen släpper till och med hela maj, kanske ännu längre. Man måste säkerställa att gräsmattan hinner gro innan alla barn återigen får chans att slita på den. En avspärning så länge varje år tycker vi i styrelsen är orimligt. Därför föll valet till slut på konstgräs.

Konstgräs är förstås ingen billig historia. Men på 5-6 års sikt blir detta billigare för föreningen. Vi har valt en typ av konstgräs som även Stockholms stad har valt för bland annat ett dagis vid Valhallavägen på Östermalm.

Gårdsfirman kommer att inleda arbetet i slutet av april. Arbetet beräknas pågå i ca 4-5 veckor. Vi uppmanar alla vuxna att hålla sina, och andras, barn på behörigt avstånd från grävskopor och annat.

Under tiden gräsmattejobbet pågår kommer gårdsfirman också att slipa och lacka gårdens bänkar.

➤ **Försäkringen återigen normal!**

Vi har nu genomfört alla åtgärder som försäkringsbolaget bad oss göra. Alla lägenheter har exempelvis nu fått sina kulventiler (blå ”ballofixer”) utbytta mot nya. Från 1 maj 2012 sänks självriskan för vattenskador från två till ett basbelopp (ca 45 000 kr). Vi har alltså efter ca tre år återigen fått normala försäkringsvillkor i fastighetsförsäkringen! En resa som kostat oss minst 2 miljoner kronor i olika slags åtgärder. Men nu är vi äntligen i mål!

➤ **Kollektivt brf-tillägg i fastighetsförsäkringen från 1 maj 2012**

Vi passar nu också på att utnyttja möjligheten vi fått från Bostadsrätternas medlemsförsäkring via Allians att teckna kollektivt brf-tillägg i fastighetsförsäkringen från 1 maj 2012. Medlemmar behöver därefter inte teckna egna sådana tillägg via sitt hemförsäkringsbolag.

Vi säger detta nu som en förhandsinformation. Vi återkommer med ett separat infoblad om detta. Frågor får ni gärna ställa till info@brfferden.se så försöker vi besvara dem i det kommande infobladet. Kostnaden för ett privat brf-tillägg brukar vara ca 350 kr/år. Det är inte kostnaden vi sparar. Fördelen är istället att vi kan vara säkra på att alla medlemmar har ett brf-tillägg. Dessutom underlättas skaderegleringen eftersom både föreningen (”fastigheten”) och medlemmen har samma försäkringsbolag.

Brf Herden 8

www.brfherden.se www.sbc.se/herden8

➤ **Lägenhetsbesiktningar av Anticimex – ”Trygghetspaket”**

Styrelsen har beslutat köpa ännu en slags försäkring – ett ”Trygghetspaket” via Allians. ”Trygghetspaketet” går ut på att Anticimex en gång vart tredje år kommer att besikta samtliga lägenheter i föreningen. Bland annat ingår en fuktmätning av alla lägenheter. De skriver protokoll som varje boende kommer att få. Tack vare detta kommer både den boende och vi i styrelsen få en bra bild av fastighetens och lägenheternas skick med jämna intervall. Vi räknar med att lägenhetsbesiktningarna startar i höst.

➤ **Droppstopp – snart dags för batteribyte**

Minns ni att det under diskbänken sitter ett batteridrivet fuktlarm – Droppstopp?!

När Droppstoppet känner fukt på golvet piper det. Samma sak gäller när batteriet börjar ta slut – då piper Droppstoppet ett tag. Byt batteri då. Om Droppstoppet annars slutar att pipa är batteriet slut och då fungerar ju inte fuktlarmet.

Fuktlarmet och varningen för dåligt batteri fungerar alltså precis som hos en brandvarnare. Vi vill tipsa om detta så man inte automatiskt tror att pipen betyder fukt. Kolla batteriet först innan ni ringer felanmälan eller en vvs-firma. Det är ju onödigt dyrt att ringa en vvs-firma om det bara är dags för batteribyte!

➤ **Målning av trapphus**

Styrelsen har för avsikt att upphandla målning av våra trapphus i år. Alla våningsplan ska målas. Av budgetskäl kommer vi dock att låta måla hälften av trapphusen i vinter och resterande trapphus efter nästa årsskifte. Detta och konstgräsmattan är de två dyraste underhållsåtgärderna under året enligt vår planering just nu.

➤ **Hyreslägenhet kommer att säljas i höst**

En av våra hyreslägenheter har återlämnats till föreningen. Det är en trea på 84 kvadratmeter på Arbetargatan 23B. Vi kommer nu att renovera lägenheten och därefter att upplåta den med bostadsrätt (”sälja”). Någon gång under hösten räknar vi med att lägenheten säljs via mäklare.

➤ **Balkonger – intresserade medlemmar efterlyses**

Då och då dyker frågan om balkonger upp på styrelsens bord. Styrelsen är idag inte beredd att driva frågan om balkonger. Men vi har lovat några intresserade boende att efterlysa andra intresserade medlemmar i föreningen.

Om det finns några medlemmar som är beredda att ta initiativ och driva ”balkongfrågan” inledningsvis som en arbetsgrupp kommer styrelsen att bistå och hjälpa till när man nått det stadium då styrelsen som fastighetsägare måste träda in.

Vi vet sedan tidigare att det inte bara är fråga om balkong till de lägenheter som idag saknar balkong. Även önskemål om större balkong än nuvarande finns. Det kan finnas intresse av balkong även på andra sidan huset för de lägenheter som vätter åt två väderstreck. Vi vet också att en och annan kanske vill ha uteplats åt ett håll där man idag saknar uteplats. Ja, frågeställningarna kan bli många.

Brf Herden 8

www.brpherden.se www.sbc.se/herden8

Hela "balkongfrågan" är stor och man måste räkna med att det kan ta flera år innan balkonger kan börja byggas. På vägen fordras såväl stämmobeslut som bygglov. En av de första åtgärderna borde antagligen vara att göra en undersökning för att se hur stort intresset för balkonger är i föreningen. På så sätt får man indikation på om det kommer att bli majoritet på en stämma, d.v.s. om det verkar vara lönt att lägga ner tid och kraft på denna fråga.

Medlemmar som är intresserade av att driva frågan om balkonger är välkomna att höra av sig till styrelsen, gärna via info@brpherden.se, så ska vi se till att samla de som är intresserade av att arbeta med frågan.

➤ Grillfest på gården

Så här års brukar vi förvarna om vårens grillfest vid fontänen. Vi återkommer med grilldatum som kan passa att fira både våren, fontänen och nya gräsmattan.

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brpherden.se

forsaljningar@brpherden.se

ombyggnad@brpherden.se

valberedningen@brpherden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelse/försäljningar av lägenheter

- om ombyggnation/renovering av lägenheter

- till valberedningen

070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

Felanmälan (det mesta)

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

Övrig tid, endast akuta fel, Driftia jour

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

08-744 09 50

Felanmälan hissar, OTIS, dygnet runt

0200-22 10 11 (samt via telefonen i hissen)

Ownit (bredband)

vardagar kl 8-22, lördag-söndag kl 10-19

08-525 073 00 info@ownit.se

ComHem (kabel-tv)

(Vi i Brf Herden 8 har gruppavtal)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Fastighetsskötare

Fredrik Axelsson, Driftia, nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Pirjo Ropponen och Carin Frank, SBC, 08-775 72 00,

pirjo.ropponen@sbcs.se carin.frank@sbcs.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

070-883 8805, Panaxia Security (väktare) jour dygnet runt

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 eller www.brpherden.se som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen i Brf Herden 8