

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare December 2009

Innehåll

- Försäkringsskydd mot vattenskador – alla måste hjälpa till!
- Besiktning av alla lägenheter
- Granar i entréerna
- Säckar till julklappspapper
- Gamla granar på gården – inte i soprummet
- Grovsoprummet – en påminnelse
- Litet upprop från valberedningen
- Nya lampor på gården
- Nya lägenhetsnummer – folkbokföringen
- Håll portarna stängda!
- Snart egna lösenord till SBC:s hemsida ”Vår Brf”
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Nu är vi i den tid då vi alla tänder ljus inne för att jaga bort mörkret och för att skapa stämning och julkänsla. Men håll koll på alla levande ljus – nu är också risken för lägenhetsbränder som störst.

Som vanligt håller vi fast vid de vanliga ”jultraditionerna” i föreningen. Läs om granar, julklappspapper och våra tips för att undvika kaos i grovsoprummet under jul och nyår!

En vädjan till er som planerar att renovera era lägenheter – tänk på julefriden hos era grannar. Röda helgdagar ska vara helt fria från byggbuller. Låt gärna vanliga lördagar och söndagar vara utan byggbuller också! Ta i stället semester och renovera på dagtid en vardag!

Vi har ett glädjande besked från vårt försäkringsbolag. Vi har fått en chans att återigen få försäkringsskydd mot vattenskador! Hjälp oss att uppfylla försäkringsbolagets villkor genom att hålla lägenheterna tillgängliga när personalen från Tibbelin & Partner VVS kommer på besök för att bland annat installera fuktlarmet under diskbänken.

Styrelsen, fastighetsskötaren och förvaltaren vill passa på att önska alla boende en

God Jul och ett Gott Nytt År!

➤ **Vi får försäkringsskydd mot vattenskador – men alla måste hjälpa till!**

Som vi berättade i ett infoblad i somras så vårt förra försäkringsbolag (If) upp vår fastighetsförsäkring för att de ansåg att vi hade alldeles för många vattenskador. Vi blev helt enkelt för dyra för dem. Vi tecknade under sommaren en ny fastighetsförsäkring via SBC och Allians försäkringsmäklare som gäller från 1 augusti. Vi fick dock inget försäkringsskydd mot vattenskador. Vi hade sannolikt inte kunna få något sådant skydd av något försäkringsbolag.

Vårt nya försäkringsbolag gav oss dock en liten öppning om vi visade hur vi arbetar för att minimera vattenskadorna och kostnaderna för reparationerna. Under sommaren la vi därför ner ett

Brf Herden 8

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

stort arbete med att ta fram en handlingsplan och beskrev vad vi hittills gjort och vad vi tänkte göra i framtiden för att hålla skadorna på en så låg nivå som möjligt.

Ett stort problem är att så många skador beror på ”Martin Timell-effekten”. Det är generellt sett inte något återkommande fel på själva fastigheten. En stor del av vattenskadorna kan hänföras till skador som har samband med ombyggnation/renovering av lägenheter.

Försäkringsbolaget har noga läst vår handlingsplan och erbjuder oss nu skydd även mot vattenskador under vissa förutsättningar. Vi har förstått att en starkt bidragande orsak är att vi själva redan under sommaren påbörjade en hel del av det vi skrivit om i vår handlingsplan. Vi lyckades alltså visa att vi själva tog vår situation på fullaste allvar. Försäkringsbolaget lyfter fram vissa extra viktiga åtgärder bland allt de vi tagit upp i handlingsplanen och erbjuder oss försäkringsskydd mot vattenskador uppdelat i två steg.

Steg 1 – försäkringsskydd med självrisk på ca 90 000 kr

Försäkringsbolaget erbjuder oss försäkringsskydd mot vattenskador om vi

- installerar fuktlarm under diskbänken i samtliga lägenheter, och
- åtgärdar alla böjda elementrör.

Försäkringsskyddet med förhöjd självrisk träder i kraft när dessa två punkter är genomförda.

Vid den nu pågående besiktningen av samtliga lägenheter installerar vi fuktlarm. Där kontrolleras också samtliga elementledningar. Hittar man rör som böjts kommer de att åtgärdas.

Nu är det mycket viktigt att alla hjälper till genom att hålla sina lägenheter tillgängliga när våra besiktningsmän från Tibbelin & Partner VVS kommer på besiktningsbesök (se nästa punkt).

Läs gärna infobladet om vattenskador från i somras en gång till som en påminnelse om hur reparationskostnaderna vid vattenskador ska fördelas mellan de drabbade lägenhetsinnehavarna. Alla gamla infoblad finns på vår hemsida.

Kontrollera att du har bostadsrättstillägg i din hemförsäkring!

Steg 2 – försäkringsskydd med normal självrisk på ca 45 000 kr

Vi får möjlighet att få en mer normal självrisk (ca 45 000 kr/skada) när vi har

- bytt alla ballofixer för inkommande vatten i varje lägenhet (de tre blå avstängningsvreden som finns i badrummet). De ursprungliga ballofixerna är gamla och behöver bytas ut.
- åtgärdat ”rörsvängen” i alla lägenheter högst upp i varje trappuppgång. Där vattenledningen med varmvattencirkulationen (vvc) böjer av och vänder tillbaka nedåt i fastigheten kan det finnas anledning att vara uppmärksam. Röret nöts inifrån av att vattnet är i rörelse. Det är naturligt och röret ska hålla i 40 år. Vi hade dock i somras en vattenskada i en lägenhet som berodde på ett läckage i en sådan rörböj. Vi har i vår handlingsplan föreslagit att alla dessa ”rörböjar” ska bytas i förebyggande syfte, vilket försäkringsbolaget höll med om.

När vi har åtgärdat dessa två punkter träder den lägre självrisken ikraft vid nästföljande årliga villkorsändringsdag (sista april). Vi ska försöka hinna byta alla badrums ballofixer innan april 2010.

Brf Herden 8

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

➤ **Besiktningen av samtliga lägenheter har startat – allt dokumenteras**

Arbetet med att besiktiga samtliga lägenheter har nu börjat. Först ut blev S:t Göransgatan 102. Alla boende är enligt stadgarna och Bostadsrättslagen skyldiga att hålla lägenheten tillgänglig, dvs i detta fall ge besiktningsfirman Tibbelin & Partner VVS tillträde till lägenheten. Kan man inte vara hemma själv får man sätta upp nyckeln i tuben, eller be någon granne eller bekant att vara hemma.

När det är dags får man en lapp från besiktningsfirman där man uppmanas att ta kontakt med dem för att boka lämplig tid.

Tyvärr har det redan inträffat att den boende inte var hemma på den tid han själv bestämt. Den extra kostnad som föreningen drabbas av kommer att faktureras den boende.

Under besiktningen, som tar ungefär 1-2 timmar, kontrolleras ganska mycket.

- Man kontrollerar lägenhetens skick i största allmänhet, exempelvis:
 - o är lägenheten ombyggd?
 - o finns gasspis? förvaras gasolflaskor korrekt?
 - o finns fuktskydd (plastmatta) på golvet under diskmaskin?
 - o är diskmaskinen rätt inkopplad?
 - o finns jordfelsbrytare?
 - o är köksfläkt korrekt installerad?
 - o finns brandvarnare?
- Fuktlarmet (se avsnittet om försäkringsskydd ovan) installeras under köksbänken.
- Alla elementrör kontrolleras så att vi får veta i vilka lägenheter det finns böjda elementrör som behöver justeras.
- Alla våtutrymmen kontrolleras extra noga.
- Om det finns anledning mäter man fukt i golv och vägg. Behövs det noggrannare mätningar kommer en specialistfirma att kontaktas.
- Ballofixerna (de tre blå vreden på vattenledningarna i badrummet, ”huvudavstängningskranarna”) kontrolleras inför det kommande bytet (se avsnittet om försäkringsskydd ovan).

Alla iakttagelser dokumenteras (vid behov även med foto). När besiktningen är klar kommer den boende att få ett protokoll med lägenhetens eventuella anmärkningar. Den boende får kvittera mottagandet av protokollet. Detta är mycket viktigt för styrelsen – det är nämligen ett bra bevis på att den boende känt till att något behövde åtgärdas om en skada uppkommer i framtiden på grund av att man inte åtgärdat sådant som framkommit vid besiktningen.

➤ **Granar i våra entréer**

Som tidigare år får boende själva köpa gran och sätta upp i sin port. Den som köper gran ansvarar också för att granen plockas bort och lämnas på gården inför den allmänna granhämtningen samt att belysning och julpynt lämnas till fastighetsskötaren för förvaring till nästa säsong.

Kolla med fastighetsskötaren om det kanske redan finns julgranspynt och belysning. Har det funnits gran i porten tidigare år ska sådant alltså ha lämnats till föreningen/fastighetsskötaren så att vi inte ska behöva köpa ny belysning osv varje år.

Man får ersättning för gjorda utlägg när man lämnar redovisning och kvitto till föreningens kassör. Betalning sker till det bankkonto man anger (inte kontant betalning).

Brf Herden 8

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

Fixa gärna gran tillsammans med grannarna! Sätt upp ett anslag och handla tillsammans. Varför inte låta barnen i porten klä granen?

➤ **Säckar för julklappspapper**

För att minska befarat kaos i soprummet under juldagarna kommer föreningen dela ut papperssäckar för julklappspapper. Säckarna finns att hämta i tvättstugorna några dagar före julafton.

➤ **Insamling av julgranar på gården – onsdag 13 januari 2010**

Tiden går fort. Plötsligt är julen förbi och julgranen ska ut. Vi gör som tidigare år – inga julgranar får kastats i soprummet eftersom de skräpar ner.

Lägg den gamla granen på gården senast onsdag 13 januari (Tjugonedag jul). På morgonen dagen efter (torsdag 14 jan) har vi beställt hämtning av granarna.

➤ **Liten påminnelse om grovsoprummet**

Hjälp oss med följande i soprummet så slipper vi kaos under julhelgen!

- Är det fullt i returpapperskärnen – låt **säcken med julklappspapper** vara kvar hemma tills det finns plats i soprummet!
- **Vik ihop kartonger och wellpapp** innan ni lägger dem i burarna i grovsoprummet så får vi plats med många kartoner.
- Frigolit är en oljeprodukt. **Frigolit ska slängas i kärnen för grovsopor** (inte bland returpapper och inte bland kartong/wellpapp).
- **Kasta inga möbler** – låt Myrorna eller Stadsmission ta hand om dem istället. Vårt soprum är för litet för att klara alla stora möbler.
- **Färg och andra kemikalier** (klassas som ”miljöfarligt avfall”) får aldrig lämnas i vårt soprum. Gamla färgburkar måste man själv kasta vid någon av stans miljöstationer, exempelvis i berget vid Cedersdalsgatan. Sopkillarna hämtar inte färgburkar. Vi tvingas istället köpa extra timmar av fastighetsskötaren för att köra bort färgburkarna.
- **Byggavfall** (gamla kök, gamla golv, gipsväggar osv) får inte slängas i grovsoprummet. Den som bygger om eller renoverar måste själv transportera bort sitt byggavfall.
- **Gamla spisar, kylskåp, disk- och tvättmaskiner** måste man också transportera bort själv. Vårt soprum är inte avsett för sådana saker!

➤ **Valberedningen bjöd in nya medlemmar**

Valberedningen bjöd traditionsenligt alla nya medlemmar till en träff en kväll i början av december. I år blev det rekordstort deltagarantal. Jättekul tyckte både valberedningen och vi från styrelsen som var med för att träffas och passa på att informera om föreningen och styrelsearbetet. Vem vet – kanske en eller annan av de som var med denna kväll dyker upp i styrelsen någon gång i framtiden.

Som tidigare år kommer valberedningen att uppmana intresserade medlemmar att höra av sig till valberedningen. Håll utkik efter anslag på våra anslagstavlor efter nyår. Den som redan idag vet

Brf Herden 8

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

att han/hon är intresserad av att delta i styrelsearbetet är mer än välkommen att höra av sig till valberedningen. Gärna via e-post till valberedningen@brfferden.se.

➤ **Mera nya lampor på gården**

Arbetet med att byta ut de ursprungliga armaturerna på gården till nya forstätter. Nu är det belysningen på de låga pollarna som står i tur. Vår elfirma kommer att montera några armaturer på prov på "fontänggården". Tycker vi att någon av de modellerna verkar bra kommer vi att beställa sådana till alla låga pollare. De pollare i rabatterna som idag lutar lite hit och dit ska förstås rätas upp och gjutas fast också när de slutliga armaturerna monteras.

➤ **Nya lägenhetsnummer avsett för folkbokföringen**

Alla lägenheter har idag ett nummer (framgår av en liten skylt på lägenhetsdörrens utsida) som behövs för att administrera föreningen. Utöver detta nummer tillkommer snart ännu ett lägenhetsnummer som är avsett för folkbokföringen. Vi har följt instruktionerna från Lantmäteriet om hur lägenheterna ska numreras. När vi får beslut som bekräftar att vi gjort rätt kommer vi att sätta upp små skyltar i annan färg på alla lägenhetsdörrar med det nya folkbokföringsnumret. Det blir alltså två skyltar och två nummer för varje lägenhet. Internt i föreningen kommer vi att fortsätta använda det ursprungliga numret. Mer om detta nya kan man läsa på www.lantmateriet.se (Lägenhetsregister).

➤ **Håll alla portar stängda!**

Vi har haft besök av uteliggare i flera av våra trapphus under hösten. Därför vill vi uppmana alla att se till att portarna hålls stängda hela tiden. Den som ställer upp en port måste se till att inga obehöriga kommer in. Att ställa upp porten för att man ska ha fest och vill underlätta för sina sena gäster är absolut inte tillåtet.

Vi vill härmed uppmana alla som ser en uppställd och obevakad port att stänga den!

➤ **Personliga inloggningsuppgifter till "Vår Brf" på SBC:s hemsida**

På SBC:s webbplats som kallas "Vår Brf" finns några sidor som styrelsen har tillgång till. Vi i styrelsen loggar in med särskilda lösenord och får då bland annat tillgång till administrativa uppgifter som vi behöver för att leda föreningen.

Från och med utskicket av hyresavier för första alternativt andra kvartalet 2010 kommer även alla boende att få personliga inloggningsuppgifter till "Vår Brf". Inloggningsuppgifterna kommer att framgå av hyresavierna. Anledningen till att SBC gör en uppdelning över två kvartal beror på att man vill undvika för stor belastning på Kundtjänst ifall boende upplever problem med inloggningen eller har andra frågor.

Som boende får man en begränsad tillgång till funktionerna i "Vår Brf". Boende kommer att kunna se sitt saldo (skuld till eller fordran på föreningen), sina avgifts- och hyresavier samt fliken Föreningens hemsida.

Brf Herden 8

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

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brfferden.se

forsaljningar@brfferden.se

ombyggnad@brfferden.se

valberedningen@brfferden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelser/försaljningar av lägenheter

- om ombyggnation av lägenheter

- till valberedningen

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

Felanmälan, Driftia AB (allt utom hissar)

Vardagar kl 8-16

08-744 44 33 eller info@driftia.se

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 09 50

Felanmälan, OTIS, (hissar), dygnet runt 0200-22 10 11

Fastighetsskötare

Fredrik Axelsson, Driftia, nås via felanmälan 08-744 44 33

Fastighetsförvaltare

Anders Kindberg, SBC, 08-775 72 00,

anders.kindberg@sbcs.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm (vx. 08-775 72 00)

ComHem (Kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.



God Jul och Gott Nytt År!

Styrelsen i december 2009