

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Mars 2013

Innehåll

- Årets stämma onsdag 22 maj 2013
- Nya bredbandet
- Lite om gården
- Kontrollera elementrören!
- Nya vattenskadan på dagis åtgärdad
- Anticimex ändrar sig
- Kallt varmvatten?
- Balkonger
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Sportlovsveckor och vintern håller sig kvar. Men snart kommer vi få se vår nya gröna gräsmatta kika fram under snön. Grön redan på vårkanten! Låt oss alla hjälpas åt att vårda den investeringen. Den som ser någon med grill på eller nära nya konstgräsmattan får väldigt gärna be den grillsugne att flytta sin grill till mitten av gården där föreningens grillar finns. Plötsligt en dag så är det ju grilltjäm!

➤ Årets stämma – onsdag 22 maj 2013

Sätt kryss i almanackan för onsdagen 22 maj. Då är det dags för vår ordinarie föreningsstämma.

Enligt 12 § i våra stadgar var den 1 februari sista dagen för att lämna in motioner. Vi borde kanske ha påmint tidigare. Å andra sidan har vi nästan aldrig fått några motioner från medlemmar genom årens lopp. Vi i styrelsen tar mycket hellre emot förslag och idéer löpande under året. Är det bra förslag så kanske vi nappar på dem och fixar med en gång. Tycker vi annorlunda brukar vi försöka förklara varför vi inte nappar på förslagen. Då finns förstås alltid möjligheten för medlemmen att skriva en motion till stämman för att vinna gehör där.

➤ Nya bredbandet – inledningsvis värmeproblem men nu fungerar det mesta

Uppgraderingen av vårt bredbandsnät från 100 Mbit/s till 500-1000 Mbit/s gick ganska bra. Men inte helt problemfritt.

Under installationsdagen samt vid någon dag senare drabbades boende på Arbetargatan 23 och 27 av att värmen i elementen försvann. I varje hus finns en dator (fastighetens styr-/reglersystem) som bland annat styr husets värme. Dessa datorer kommunicerar via vårt bredbandsnät, men eftersom all teknisk utrustning för bredbandet byttes mot ny var bredbandsnätet avstängt under några timmar. Konsekvensen blev tyvärr att värmepumparna i 23:an och 27:an stängde ner. Vår vvs-firma kom hit och drog igång värmen ”manuellt” istället.

Vi upptäckte att flera boende kunde se andra boendes datorer via nätet. Så ska det inte vara och vi bad då Ownit försöka fixa detta. Även då inträffade att fastighetens styr-/reglersystem tappade kontakten varpå vår vvs-firma återigen fick komma hit och dra igång elementen i 23:an och 27:an. Nu bör de slutliga justeringarna från Ownits sida snart vara avslutade. Vi vill dock tipsa alla att skydda sina datorer med lösenord utifall datorerna plötsligt skulle bli åtkomliga av andra. Har man frågor hjälper naturligtvis Ownits kundtjänst till så gott de kan!

Brf Herden 8

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

Om ni kan se andra familjers datorer (kontrollpanelen – nätverk) får ni gärna maila en skärmdump till info@brpherden.se och berätta var ni bor, när ni tog skärmdumpen samt hur ni själva har kopplat er dator (via router, direkt i uttaget, eller på annat sätt). Därefter kommer vi att kontakta Ownit för vidare kontroll.

Varför får jag inte den utlovade hastigheten, eller åtminstone 500 Mbit/s?

Det är flera faktorer som spelar in och påverkar hastigheten. Exempelvis om datorn är kopplad direkt till bredbandsuttaget eller via router. Även datorns nätverkskort och hur det är inställt påverkar. Om datorn (hårdvaran) är ny eller gammal spelar en viktig roll. Kablarna i lägenheten påverkar också hastigheten.

Vi har fått bekräftat från boende att man via www.bredbandskollen.se kunnat mäta över 900 Mbit/s! Vi anser efter det beviset att Ownit faktiskt levererar utlovade 500-1000 Mbit/s.

➤ **Händer på gården**

Olyckan var framme när lastbilen som hämtade alla granar backade på vår flaggstång. Sopfirman köper ny flaggstång åt oss. Den kommer på plats under våren.

Gårdens träbänkar har hämtats av vår gårdsfirma. Bänkarna ska slipas och lackas och kommer tillbaka till våren.

Stadsdelsförvaltningen (de som hyr dagislokalerna av oss) har monterat belysning som lyser upp dagisgården. De har vår tillåtelse till det. Men självklart måste strålkastarna släckas när dagis stänger för kvällen. Vi har bett stadsdelsförvaltningen komplettera med en timer ifall dagispersonalen glömmer att släcka när de går hem.

➤ **Böjda elementledningar?**

Nu när vi haft vinter en tid vill vi be alla boende att kika på lägenhetens elementledningar (framför allt de rör som går från golv till tak). Värmen kan få ledningarna att röra sig. För några år sedan kontrollerade vi alla elementledningar i föreningen och lät montera expanderrör på de ledningar som hade böjts och riskerade att spricka. Kanske har ytterligare någon ledning böjts denna vinter. Tycker ni att elementledningarna har böjts och riskerar att gå av vill vi att ni anmäler det till Felanmälan (0771-722 722). Mailar ni till felanmalan@sbc.se måste ni också ange er adress, lägenhetsnummer och telefonnummer så att vår fastighetsskötare kan ringa er för att boka besök.

➤ **Vattenskadan på dagis – nu är den klar**

I förra infobladet berättade vi att ett rör till ett element hade gått sönder på dagis (Arbetargatan 27B) en dag i november. Ett dagisbarn klättrade på röret som gick av. Vatten forsade ut i lokalen och brandkåren fick kallas hit för att pumpa upp allt vatten på golvet.

De fuktskadade rummen har nu återställts och används återigen för dagisverksamhet.

➤ **Senaste nytt om besiktningen som Anticimex gjorde i alla lägenheter**

Vid besiktningen som Anticimex gjorde i höstas fick många lägenheter anmärkning på att slangen från tvättmaskinen inte var klamrad (fastsatt) i väggen. För vissa boende innebar detta att man inte godkändes medan andra boende blev godkända. Lite förvirrande kan man kanske tycka. De två inspektörerna gav olika betyg. Efter diskussion med vår förvaltare meddelar Anticimex att de kommer att godkänna lägenheterna som fick betyget "inte godkända" vid höstens besiktning.

Brf Herden 8

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

Anticimex har för framtiden bestämt att om man inte har klamrat fast spillvattenledningen från tvättmaskinen så är det ”inte godkänt”. Men för den här gången får det godkännas i vår förening eftersom man gav olika betyg i höstas. Vid nästa ordinarie besiktning (som sker vart tredje år så länge vi köper denna extra försäkring av Anticimex) blir det ”inte godkänd”. Vårt tips till alla boende blir därför att klamma fast slangen i väggen. Glöm inte silikon i borrhålet så att väggens fuktspärr bibehålls he!

Vår förvaltare har också lyckats förhandla fram ett återbesök för att besikta de lägenheter som inte hölls tillgängliga i höstas. Ni som är berörda kommer att bli kontaktade av vår förvaltare. Nyttja denna möjlighet att få er lägenhet besiktad utan kostnad!

➤ **Kallt varmvatten – sannolikt slitna backventiler**

Då och då får vi samtal från boende som har kallt varmvatten. Nästan alltid beror detta på slitna backventiler i blandaren i badrummet eller i köket. Även om man själv har fräscha blandare kan felet finnas hos grannens blandare (lägenheterna ovanför eller under som hör till samma stamledning).

Det är väldigt viktigt att alla blandare (badrum och kök) har backventiler. Blandare från exempelvis IKEA har nästan aldrig backventiler. Blandare utan backventiler får inte monteras i vår fastighet eftersom de alltid påverkar varmvattnets temperatur i den egna lägenheten och ofta även hos grannarna.

I en blandare blandas varmt och kallt vatten till den temperatur man själv vill ha. Backventilerna (en för kallvattnet och en för varmvattnet) ska förhindra att kallvatten rinner ut ”bakvägen” i varmvattenledningen.

Man kan enkelt kontrollera om backventilerna i badkars- respektive köksblandaren fungerar. Sätt på vattnet och känn på vattenledningarna till blandaren. Är kallvattenledningen kall och varmvattenledningen varm fungerar backventilerna som de ska. Verkar det vara fel på backventilerna ska hyresgäster kontakta Felanmälan. Är man bostadsrättsmedlem ansvarar man själv för att backventilerna byts. Kan man inte göra det själv får man kontakta en vvs-firma. Man kan få hjälp via felanmälan som då ber ”vår” vvs-firma ta hand om detta. Men var beredd på att det kommer en faktura på jobbet.

Vid lägenhetsbesiktningarna vi genomförde för några år sedan kollades backventilerna i alla lägenheter. De medlemmar som hade blandare med trasiga backventiler uppmanades då att åtgärda dessa. Sedan dess kan förstås ytterligare backventiler ha blivit utnötta. Eller så har badrum och/eller kök renoverats och försetts med blandare utan backventiler.

Om man inte hittar något fel på de egna blandarnas backventiler men ändå tycker att varmvattnet är kallt ska man naturligtvis höra av sig till Felanmälan. Hör flera boende av sig i samma port är det mycket lättare för fastighetsskötare och rörmokare att lokalisera lägenheten med det misstänkta felet.

Brf Herden 8

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

➤ **Balkonger**

I skrivande stund förhandlar vi med SBC om deras hjälp med att driva frågan om balkonger.

Vår ambition är att vi innan sommaren ska ha lämnat in ansökan om bygglov ”för allt”. Sedan får vi se vad Stadsbyggnadskontoret säger om nya balkonger, utbyggnad av befintliga balkonger, takterasser (balkong på översta våningen) samt uteplats alternativt större uteplatser.

Någon gång under hösten 2013 bör vi kunna få ett beslut från Stadsbyggnadskontoret. Då vet vi vad som gäller rörande balkonger m.m. hos oss. Om bygglovets ser ljus ut kallar vi till stämma. Eventuellt behövs också beslut av Hyresnämnden. Blir det majoritet på stämman och Hyresnämnden säger ok går vi sedan vidare med att upphandla balkongbyggare.

★ **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

0771-722 722 (felanmalan@sbcs.se)

Övrig tid, endast akuta fel, Driftia jour

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

Rosa Papa och Carin Frank, SBC, 08-775 72 00,

rosa.papa@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

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