

Brf Herden 8

www.brferden8.se

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster November 2016

Innehåll

- Nytt sätt att felanmäla
- Container 12-15 november
- Nya stadgar - avgift vid andrahandsuthyrning
- Balkonger – bygglov inlämnat
- Garaget/laddplatser – föreningen fick bidrag
- Fontänen
- Gården – underhållsarbeten och cykelstöder
- Anticimex – resultat av besiktning
- Porttelefonerna
- Dörrstängare med fördröjning
- Tvättstugor
- Kalla element
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Så är vi mitt uppe i höstrusk och solen har verkligen lyst med sin frånvaro. Så här års är det lätt att temperaturen inomhus inte hänger med och att det känns kallt.

Läs mer under punkten ”Kalla element”.

Styrelsen önskar alla en trevlig höst!

➤ **Nytt sätt att felanmäla**

All felanmälan på fastigheten ska gå till SBC och istället för att maila som hittills har varit sättet så vill SBC att vi fr.o.m. nu felanmäler via ett formulär som finns på www.sbc.se/felanmalan. Länk till formuläret finns även på vår hemsida. Tänk på att om ditt ärende är brådskande eller akut så ska du alltid ringa till SBCs kundtjänst, vardagar mellan 07-21 på telefon 0771-722 722. För akuta ärenden övrig tid (kvällar och helger), kontakta jouren.

För övriga ärenden såsom avgifts- och hyresadministration, utdrag ur lägenhetsregistret, panter, överlåtelse etc. så ska du som tidigare antingen ringa på telefon 0771-722 722 eller maila till kundtjanst@sb.se.

➤ **Container – lördag-tisdag 12-15 november**

Vi kommer att ha container ståendes på gården för alla som exempelvis önskar rensa i sina källarförråd. Nu siktar vi på lördag-tisdag 12-15 november, vi förlänger och tar även måndag och tisdag så ni som är borta på helgen också får en chans att slänga.

Tänk på att både **elavfall** (saker/möbler med sladd eller elektronik i sig) och **miljöfarligt avfall** (så som färgburkar, batterier och liknande) inte får slängas i containern. Miljöfarligt avfall måste tas till en miljöstation.

Passa på att slänga de saker som nu inte får plats hemma eller i förrådet!

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

➤ **Nya stadgar – avgift vid andrahandsuthyrning**

Föreningen har fått stadgarna som antogs på stämman godkända av bolagsverket. De nya stadgarna innehåller stöd för föreningen att ta ut avgift vid andrahands uthyrning som årligen får uppgå högst till 10% av gällande prisbasbelopp, som för 2016 = 44.300:- och för 2017 = 44.800:-. Styrelsen har fattat beslut om att ta ut maximal avgift vilket för 2016 innebär 4.430:- per år respektive 4.480:- per år för 2017. De nya stadgarna finns på hemsidan.

➤ **Balkonger – bygglov inlämnat**

Så har äntligen bygglov för balkonger lämnats in till stadsbyggnadskontoret. Och den förväntade handläggningstiden är max 10 veckor. Tiden kan dock förlängas en gång med max ytterligare 10 veckor. Härefter om bygglov beviljas, tas detta vidare till stämman som ska fatta beslut om balkonger ska byggas enligt beviljat bygglov eller inte.

➤ **Garaget/laddplatser – föreningen fick bidrag**

Föreningen fick bidrag för 4 platser där bidraget uppgår till 50% av kostnaden per laddstation dock max 20.000:-. Med hjälp av en konsult sker nu projektering av dessa vilket innebär bästa lösning utifrån garagets förutsättningar, såsom placering, teknisk lösning, genomgång av abonnemang samt inhämtning av offerter från elektriker.

Intresserade av laddplats för elbil får gärna höra av sig till info@brfherden8.se. Får vi in många intresserade så finns det ytterligare tillfällen att söka bidrag för. Att söka bidrag för alla 74 platser på en gång skulle inte beviljas utan att vi kan styrka att det finns ett brukarbehov för alla platser. Eftersom det finns ett krav på faktiska miljövinster från Naturvårdsverkets sida för att få bidraget så är det mer troligt att vi får bidrag genom att söka allt eftersom behovet uppstår.

➤ **Fontänen**

Fontänen har under säsongen tyvärr inte varit i någon vidare form. Som vi informerat om så har den läckt en stor mängd vatten. Vid läcksökning har man lyckats identifiera ett flertal orsaker. Dessvärre är omfattningen av reparationerna större och mer komplex än vad vi först trott samt att åtgärderna måste göras varsamt eftersom vi värnar om fontänens kulturhistoriska värde. Fontänen har nu stängts av för säsongen och åtgärderna kommer att göras i vår inför nästa säsong.

➤ **Gården**

Underhållsåtgärder

Som en del av er säkert har sett så har vi gjort en del åtgärder i planteringar som ligger mellan Arbetargatan 23 B och 27 B där det har varit glest och sett allmänt tråkigt ut. Det kommer också att ske arbeten i planteringen längs med fasaden mot grannfastigheten ut mot gatan vid Arbetargatan 27B. Vidare kommer planteringen mellan Arbetargatan 23A och 23B att utökas med växter samt planteringarna mellan portarna som ligger på S:t Göransgatan kommer också få en översyn. Allt för att vi ska få en trivsammare gård och utemiljö.

Cykelstölder

Vi har tyvärr från ett flertal håll fått in rapporter om cykelstölder på gården samt i cykelrum. Vi ber alla att hålla utkik efter eventuella cykeltjuvar. Och uppmanar alla att låsa sina cyklar väl.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

➤ **Anticimex – resultat av besiktningen**

Föreningen har tecknat ”*Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus*” kopplat till föreningens Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår besiktning av samtliga lägenheter var tredje år, kostnadsfria extra besiktningar vid misstanke om fuktskada, försäkring mot äkta hussvamp samt en självriskeliminering vid vattenskada för alla medlemmar (läs gärna på hemsidan om hela försäkringen).

Självriskersättningsförsäkringen är en försäkring som ersätter lägenhetsinnehavarens (medlemmens) självrisk då denne drabbas av läckageskada och har fått ersättning via sin egen hemförsäkring. Självriskersättningsförsäkringen gäller dock inte i de fall skadan beror på något som Anticimex har slagit ned på vid besiktningen. Av lägenhetens besiktningsprotokoll framgår det tydligt med ”Ej godkänd”.

Resultatet av besiktningen är glädjande mycket bättre jämfört med förra gången. Hittills har vi 41 stycken lägenheter som inte blev godkända, att jämföra med förra besiktningen då det var 140 stycken som inte godkändes.

Tack alla för era insatser som har gjort att vi har ökat andelen godkända lägenheter. För det är det som är syftet med besiktningen, att hitta saker som vi skulle kunna göra för att minska risken för framtida vattenskador

Nedan har vi ett preliminärt resultat, vi kommer att ha nytt besiktningstillfälle måndag 28/11 för de 25 lägenheter som Anticimex inte kom in i, berörda lägenheter kommer att aviseras.

Men resultatet visar klart en tydlig förbättring, förra besiktningen visas inom parantes:

- 45 Lägenheter helt utan anmärkning (33)
- 126 Godkända lägenheter (53)
- 41 Ej godkända lägenheter (140)
- 302 Totalt antal anmärkningar av olika allvarlighetsgrad (487)
- 25 Ej besiktigade/ej tillträde (11)

Vår förvaltare kommer att skicka ut besiktningsprotokollen till varje bostadsrättsmedlem. I de fall det förekommer allvarligare anmärkningar kommer medlemmen att få kvittera mottagandet av besiktningsprotokollet. Styrelsen vill ha bevis på att medlemmen fått protokollet och därmed är medveten om lägenhetens brister ifall en vattenskada uppkommer utan att medlemmen har vidtagit åtgärder för att minska risken för framtida vattenskada.

Ett fåtal lägenheter har fått anmärkningar som är så pass allvarliga att styrelsen kommer kräva att medlemmen vidtar åtgärder. I dessa fall kommer vår förvaltare ta direktkontakt med medlem.

Vid anmärkning ”Ej godkänd” lämnar Anticimex tips på vad man bör göra för att rätta till det som bedöms som fel. Rättas bristen ska man anmäla det till Anticimex på en speciell blankett så att man blir godkänd för självriskersättning. Blankett ges tillsammans med besiktningsprotokollet.

I övrigt ber vi alla medlemmar att läsa det egna besiktningsprotokollet när ni får det framöver. Har man frågor som inte förklaras av besiktningsprotokollets åtgärdsförslag får man vända sig till vår förvaltare Daniel Hammare på SBC på (08-775 72 00). Daniel har förstås inte varit delaktig i besiktningen men kan föra frågan vidare till teknikerna på Anticimex.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

➤ Porttelefonerna

Så har vi fått igång porttelefonerna och alla som har lämnat in uppgifter får gärna kontrollera i porttelefonen att man ligger med och att det har blivit rätt. Hittar ni något som är fel maila till info@brpherden8.se. Listan i namnregistret kommer att sorteras i bokstavsordning.

- Porttelefonen fungerar dygnet runt alla dagar i veckan.
- Telefonnummer visas aldrig i displayen.
- Mellan 06:00 - 21:00 visas namn i displayen.
- Mellan 21.00 - 06.00 visas inget namn i displayen utan då slår besökare ditt nummer direkt i porttelefonen. Detta för att bl.a. undvika busringning på oönskad tid.
- När porttelefonen ringer, svara och kontrollera att det är behörig person, för att släppa in tryck 5 på telefonen.
- Varje lägenhet tilldelas upp till 3 nummer.
- Vill man så kan man bara vara med telefonnummer, då måste din besökare känna till ditt nummer.
- Tänk på att du kan öppna åt dig själv genom mobilen, t.ex. om du inte har din nyckelbricka med dig.
- Piltangenterna vid "kikaren" söker och bläddrar du med i namnregistret.
- Du kan också skriva namnet på personen du söker genom att trycka på knapparna för motsvarande bokstav. Ju fler bokstavsknaptryck, desto snävare sökresultat.
- För att ändra textstorlek på namnregistret tryck på knappen vid "förstoringsglaset".
- Tryck på knappen bredvid "telefonluren" för att ringa upp valt namn.
- Knappen "*" (stjärna) fungerar som att backa i menyn.

När porttelefonen ringer din telefon visas följande nummer för respektive adress:

Arbetargatan 23A+23B	08-121 532 84
Arbetargatan 27A+27B	08-121 532 85
St Göransgatan 96+98	08-121 532 83
St Göransgatan 100+102	08-121 532 82
Mariebergsgatan 30	08-121 532 82

Tips! Lagg in numret i dina kontakter så ser du när det ringer från porttelefonen.

Ni som ännu inte har lämnat uppgifter kan göra det på bifogad blankett. Blanketten finns även på hemsidan. Att lämna uppgifter för porttelefoni är helt frivilligt d.v.s. om man inte vill vara med i porttelefonregistret kommer man själv in med nyckelbricka och vid besök får man gå till porten och öppna.

Låscylindrar i dörrar till allmänna utrymmen såsom port, källare, barnvagn- och cykelrum kommer att bytas ut och portkoderna kommer att deaktiveras, vi meddelar när det blir aktuellt. Det ända sättet att komma in i porten blir då med nyckelbricka eller att öppna via porttelefon. Vi anser att detta kommer att öka säkerheten och därmed tryggheten för de boende i föreningen.

➤ Dörrstängare med fördröjning

De dörrstängare som vi planerar att installera på dörrar framför allt med anslutning till garaget är restnoterade hos leverantören, varför installation ännu inte har gjorts. Så fort det kommer in så kommer installation att genomföras.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

➤ **Tvättstugor – bokning via web och app**

Låscylindrarna till tvättstugorna har nu bytts ut, vilket innebär att man som boende inte längre kommer in i tvättstugan med nyckel, utan bara när man har bokat tvättid. I bokningstavlorna kommer vi att lägga ut lägenhetsnummer så att man kan se vem som har passet före och efter.

För spontantvättstugorna kommer tvättpassen att läggas om till att bokas från just nu och 2 timmar framåt. För att ta passet måste man göra det inom 15 minuter från det att man har bokat, annars släpps passet och blir ledigt. Passet börjar 2 timmar från det att man drar brickan över läsaren in till spontantvättstugan. Även för spontantvättstugan har man 30 minuter på sig efter sitt pass att torka sin tvätt.

Vi kommer nu att slå igång bokning av tvättstugorna på nätet samt via app. För webbokningen behöver vi skicka ut lösenord vilket vi kommer att dela ut i respektive brevlåda. För åtkomst till webbokning gå in på hemsidan under Bo i Herden8/Tvättstugan (ny flik) och tryck på länken.

För bokning via app, ladda hem "Electrolux Vision Mobile", sök på "Boka tvättid" och för att aktivera inloggning så går du in på webbokningen och längst ner på varje sida står det "Använd mobilen för att boka", klicka där, då kommer du att få upp din qr-kod som du scannar in i din telefon. När det är klart är det bara att boka via appen.

Men först när ni fått era inloggningsuppgifter kan ni alltså göra detta,

➤ **Kalla element**

Nu börjar det bli kyligare ute och i och med skiftet mellan varma dagar och kalla nätter. Det sätter alla fastigheters värmesystem på hårda prov. Många upplever att det är kallt i lägenheten och misstänker att värmesystemet inte är igång. Så är det dock inte, värmesystemet är i drift men styrs av temperaturen ute samt av temperaturen på ventilationens frånluft. Vi mäter ventilationsluftens temperatur innan värmen i den återvinns och luften sedan åker ut genom ventilationens skorstenar. Så här års är det svårt att köra värmesystem eftersom det är kallt på natten (systemet slås på) och varmt på dagen (systemet slås av). Det blir bättre när temperaturen ute håller sig på en jämnare nivå. Föga tröst förstås om man fryser redan nu.

Temperaturen i våra lägenheter ska vara ca 21 grader. Temperaturen ska mätas mitt i rummet på en meters höjd.

Tycker man att det är något fel på lägenhetens element eller värme ska man självklart höra av sig till Felanmälan så får fastighetsskötaren komma på besök och hjälpa till att kolla. Ibland är det så enkelt som att radiatorn ("elementet") bara behöver luftas. Det ska inte vara någon luft i radiatorn. Kan man göra det själv så får man förstås gärna göra det. Är man osäker på hur man gör – be fastighetsskötaren visa! Det kan också vara fel på termostaten (vredet 1-2-3-4-5) på radiatorn. Då fixar fastighetsskötaren en ny (på föreningens bekostnad).

Vår fastighetsskötare tipsar om att Familjebostäder har skrivit en del om dessa frågor på sin hemsida: www.familjebostader.com/hyresgast/Bostad/felanmalan/atgarda-fel/kallt-i-lagenheten/

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev november 2016)

Styrelsen når du enklast via e-post:
info@brfherden8.se
forsaljningar@brfherden8.se
ombyggnad@brfherden8.se
valberedningen@brfherden8.se
nycklar@brfherden8.se
eller via telefon:

för frågor:
- som rör annat än nedanstående ämnen
- om överlåtelse/försäljningar av lägenheter
- om ombyggnation/renovering av lägenheter
- till valberedningen om engagemang i styrelsen
- om nyckelbrickor och tvättbokning
070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

Felanmälan (det mesta)

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst
- sommartid kl 7-19

0771-722 722 eller via formulär, länk finns på vår hemsida
www.sbc.se/felanmalan

Övrig tid, endast akuta fel
Dygnet runt jour

08-18 70 00

Felanmälan hissar,

Hiss- och Elteknik, dygnet runt

08-779 53 53 (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

Stockholm Parkering AB (garage)

08-772 96 00, Kundtjänst

Fastighetsskötare

Oliver Jonasson (vik. för Fredrik Axelsson), SBC,
nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Daniel Hammare, SBC, 08-775 72 00, daniel.hammare@sb.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse, pantor m.m.,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst
- sommartid kl 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sb.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.brfherden8.se som innehåller mycket information.
Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8