

Brf Herden 8

www.brferden.se www.sbc.se/herden8

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare September 2012

Innehåll

- **Besiktning av alla lägenheter** måndag 17 – fredag 21 september
- **Garaget stängs** helt måndag 24 september och delvis tisdag 25 september
- Nya stadgarna har godkänts av Bolagsverket – finns på hemsidan
- Försäkring – Gemensamt bostadsrättstillägg
- Renovering av föreningens lägenhet på Arbetargatan 23B
- Balkongerna
- Störningar - vilka regler gäller?
- Barnvagnsförråd i Mariebergsgatan 30 är trångt – dags att rensa!
- Kursen Livet i en bostadsrättsförening, måndag 5 november – anmäl nu!
- Energideklaration vid lägenhetsförsäljning
- Bostadsrätterna – f.d. SBC
- Fontänen - mata inte grodorna!
- Kontakt med föreningen och förvaltare

*Nya konstgjorda gräsmattan blev succé!
Så många boende på gräsmattan som i sommar har vi väl aldrig sett?!
Alla verkar kunna få plats med lek, filtar och picknick!
Ta hand om varandra och visa hänsyn – det är ju allas vår gård!*

➤ **Besiktning av alla lägenheter måndag 17 – fredag 21 september**

Styrelsen har tecknat "Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus" kopplat till föreningens fastighetsförsäkring. I detta paket ingår självriskeliminering vid vattenskada, regelbunden besiktning av samtliga lägenheter vart tredje år, kostnadsfria extra besiktningar vid misstanke om fuktskada, besiktningsprotokoll och åtgärdsförslag samt försäkring mot äkta hussvamp.

För att denna extra försäkring ska gälla måste Anticimex besikta samtliga lägenheter i föreningen. Man kommer bland annat att mäta fukt i varje lägenhet. Besiktningen äger rum måndag 17 – fredag 21 september mellan kl. 08-16. Två tekniker kommer att besöka ungefär 20 lägenheter var/dag.

Anticimex kan tyvärr inte lämna exakt tidschema men de börjar besiktningarna måndag 17 september i S:t Göransgatan 96. Därefter besöker de i tur och ordning S:t Göransgatan 98 (några hinns antagligen med redan på måndagen den 17:e), 100, 102, Mariebergsgatan 30, Arbetargatan 23A, 23B, 27A och slutligen 27B. Senast dagen innan kommer Anticimex avisera i respektive port. Håll utkik efter dessa anslag så ni vet vilken dag ni måste hålla era lägenheter tillgängliga.

Vi vill poängtera vikten av att alla hjälps åt så att teknikerna från Anticimex får tillgång till samtliga lägenheter.

Kan man inte vara hemma går det som vanligt bra att hänga upp sina nycklar i tuben. Obs! Ta bort alla nyckelringar etc.

För att underlätta besiktningen lämnar Anticimex följande tips:

– Se till att alla våtutrymmen är tillgängliga, d.v.s. badrum, wc, kök.

(vänd)

Brf Herden 8

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

- Flytta undan skrymmande bohag.
- Rengör om möjligt golvbrunnar och lyft bort fronten på badkar/duschkabin så att teknikerna kan genomföra fuktmätning på golvet under.
- Plocka bort föremål i diskbänksskåp och under tvättställ/tvätttho.

Som ett resultat av inspektionerna kommer föreningen och varje lägenhetsinnehavare att få protokoll rörande den egna lägenheten en tid efter genomförd besiktning.

➤ **Garaget stängs helt måndag 24 september och delvis tisdag 25 september**

Nu ska vi reparera sopnedkasten i S:t Göransgatan 96 (måndag 24 september) och Arbetargatan 23A (tisdag 25 september).

Sopnedkasten skadades i samband med att garaget målades om och ska nu relinas. En ”strumpa” monteras i sopnedkasten nerifrån och upp. Maskinen med strumpan måste placeras i garaget och nära sopnedkastet. Under en dag var kommer de två sopnedkasten att vara avstängda för boende i respektive port. Hushållssopor får dessa respektive dagar kastas i någon grannport. Enligt firman kan man återigen kasta sopor samma kväll som man relinat. Så fort lär det torka.

- **Måndag 24 september - garaget är helt stängt kl. 08.00-16.00 (max).**
Maskinen med ”strumpan” måste nämligen placeras i garagedfarten (nära 96:ans sopnedkast). Garaget är därför helt stängt för in- och utpassering denna dag.
- **Tisdag 25 september - garageplatserna 66, 67 och 68 är avstängda kl. 08-00-16.00 (max).**
Maskinen med ”strumpan” kommer att stå i vägen för dessa platser (nära 23A:s sopnedkast). Övriga bilar innanför dessa platser bör kunna passera menar firman som ska relina.

Vi ber om överseende för det besvär detta kan medföra för våra bilägare. Vi har dock inget val utan måste laga sopnedkasten via relining.

För tydlighets skull vill vi nämna att detta underhållsarbete inte ger garageinnehavare någon rätt till nedsättning av garagehyran.

Till er som bor i 96:an och 23A – vi sätter upp anslag i era trapphus med tips om var ni kan kasta hushållssopor under tiden som reliningen pågår. På kvällen samma dag ska det gå att kasta i sopnedkastet som vanligt!

➤ **Nya stadgarna har godkänts av Bolagsverket – finns på hemsidan**

Den 10 augusti registrerade Bolagsverket våra ändringar i stadgarna från stämmorna i våras. Sedan den dagen gäller alltså att medlemmarna återigen har underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna. Stadgarna finns på vår hemsida.

Alla har fått ny säkerhetsdörr och stadgarna har nu alltså ändrats tillbaka. Hela projektet med att byta till säkerhetsdörrar tog från offert från dörrfirman fram till återställandet av underhållsansvaret i stadgarna ungefär 2,5 år!

Brf Herden 8

www.brferden.se www.sbc.se/herden8

➤ **Försäkring – Gemensamt bostadsrättstillägg**

Som vi nämnt i tidigare infoblad har vi i föreningen sedan 2012-05-01 kollektivt (gemensamt) bostadsrättstillägg via fastighetsförsäkringen. Varje medlem kan därför säga upp sina brf-tillägg i de egna hemförsäkringarna.

På www.allians.com/bostadsratterna (se Försäkringsomfattning) kan man läsa detaljerna under rubriken "GA 13005:3a Gemensamt bostadsrättstillägg". Se även sista sidan i detta infoblad.

➤ **Renovering av föreningens lägenhet på Arbetargatan 23B**

Nu är det dags! Upphandling av byggfirma är klar och nu under första veckan i september inleddes renoveringen av vår f.d. hyreslägenhet på Arbetargatan 23 B. Renoveringen beräknas ta ungefär två månader. Mest buller blir det de två första veckorna. Sedan kommer lägenheten att säljas via mäklare.

➤ **Balkongerna**

Vi får en del frågor om hur det går för balkonggruppen. Ha tålamod. Det kommer det ett informationsblad med enkätfrågor senare under hösten.

Vi vill dock redan nu från styrelsen uppmana alla att verkligen svara på enkäten när den kommer. Syftet med enkäten är framför allt att ta reda på vad medlemmarna antagligen tycker om balkongfrågan. Utifrån enkätsvaren avgör vi sedan om frågorna kring balkonger ska drivas vidare eller inte.

➤ **Störningar - vilka regler gäller?**

På senaste tiden har flera boende hört av sig till styrelsen därför att man tycker att grannar på olika håll i föreningen stör. Oftast handlar det om buller i form av byggarbete på sena kvällar. Men ibland handlar det om att man störs av fotsteg (träskor inne?) från grannen.

Eftersom ljuden sprids lätt och ibland ganska långt via fastighetens betongstomme kan det vara på sin plats att påminna alla att tänka på vad man gör. Ja, så att man försöker störa grannar så lite som möjligt. Kanske finns det anledning att påminna om vad regelverket (bostadsrättslagen, våra stadgar o.s.v.) säger.

Det finns ingen definition om vad som är "störande". Det är så individuellt vad olika boende uppfattar som störande. Om man uppfattar något som störande så är det störande för den personen. Det behöver inte vara borrhjud (verkligen störande) utan kan lika gärna vara fotsteg eller höga skrik eller röklukt. Sedan är det förstås så att domstolarna har uppfattningen att man måste tåla ganska mycket när man bor i flerfamiljshus.

Likväl så är alla skyldiga att visa hänsyn och att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Brf Herden 8

www.brferden.se www.sbc.se/herden8

Så här står det i Bostadsrättslagen, 12 kapitlet 9 §.

9 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Föreningens "bullertider" finns inte i våra stadgar men däremot i våra Trivselregler. Dessa är faktiskt en gång i tiden beslutade av samtliga medlemmar på en stämma. Trivselreglerna kom till i föreningens begynnelse eftersom många verkade ha lite svårt att visa andra grannar hänsyn genom att bygga om på alla möjliga och omöjliga tider och dagar. Våra "bullertider" är en kompromiss som betyder att man inte måste ta semester från jobbet för att få borra och hänga upp tavlor, men å andra sidan får man inte borra/bygga, hamra hur mycket som helst heller. Trivselreglerna finns på vår hemsida.

Tänk på era grannar som kanske hör mycket mer än vad ni tror! Får ni besök av grannen som vädjar om mindre buller – lyssna och försök att hjälpa till. Vi ska ju alla trivas i föreningen!

➤ **Barnvagnsförråd i Mariebergsgatan 30 är trångt – dags att rensa!**

Alla portar har olika stora barnvagnsförråd. Eller kanske snarare olika små. Det har blivit extra trångt i förrådet på Mariebergsgatan så vi uppmanar härmed de familjer som har barnvagn där som inte används att försöka flytta den till annat ställe. Familjer med små barn behöver nämligen få plats med sina barnvagnar!

Vi ska komplettera med en extra hylla i barnvagnsförrådet på Mariebergsgatan som kanske kan hjälpa en del, men vagnar som inte längre används får inte långtidsförvaras i det lilla barnvagnsförrådet.

➤ **Kursen "Livet i en bostadsrättsförening", måndag 5 november – anmäl nu!**

Ju mer alla medlemmar i föreningen kan om bostadsrätt och regelverket kring detta desto lättare är det att driva föreningen och att hantera de frågor som dyker upp i vardagen. Därför önskar vi att alla boende tar tillfället i akt och går på den kurs som Bostadsrätterna (f.d. SBC) arrangerar varje termin. Kursen är gratis (d.v.s. ingår i föreningens medlemsavgift).

Nästa kurs i Stockholm arrangeras på kvällen måndag 5 november. Det kanske känns avlägset men anmäl redan nu innan platserna tar slut. Anmälan sker på www.bostadsratterna.se – Bostadsrättsskolan.

Kursen är specialanpassad för dig som inte sitter i styrelsen. När man bor i en bostadsrättsförening är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen, inte minst kan man undvika irritationer och rena konfliktsituationer om man är bättre insatt i vad som gäller. Kursen tar upp det mesta man bör veta för att kunna påverka sitt boende – både vad gäller själva föreningslivet och den egna bostaden.

Brf Herden 8

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

Efter genomgången kurs har du kunskaper om och förståelse för de regler som omgärdar boendet i föreningen. Du känner ökad säkerhet och trygghet i kontakterna med föreningens styrelse och dina grannar.

Ur kursens innehåll:

- vad går årsavgiften till?
- vem svarar för lägenhetens skick?
- kan jag bli ansvarig om det läcker ut vatten från min lägenhet?
- vilken försäkring behöver man?
- när får man hyra ut i andra hand?
- får jag bygga om lägenheten?
- hur agerar man på föreningsstämman?
- måste man delta i städdagar och andra gemensamma aktiviteter?
- vad gör man om grannarna stör?
- valberedningens arbete

➤ **Energideklaration vid lägenhetsförsäljning**

Från 1 juli 2012 ska uppgifter ur energideklarationen anges i försäljningsannonser för bostadsrättslägenheter. Uppgifterna motsvarar de som finns på skyltarna i varje port. Alla uppgifter finns också på vår egen hemsida under fliken "Energideklaration"!

Information (utdrag ur energideklarationen) finns på Boverkets hemsida www.boverket.se. Sök vidare på energideklaration. Ange i sökformuläret "Kommun = Stockholm" och "Fastighetsbeteckning = Herden 8".

➤ **Bostadsrätterna – f.d. SBC**

Bostadsrätterna är en rikstäckande intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Idag är cirka 6 000 bostadsrättsföreningar medlemmar i Bostadsrätterna varav Brf Herden 8 är en. Organisationen bildades 1921 och är därmed Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation. Fram till 2011 hette de bostadsrättsorganisationen SBC. Besök gärna deras hemsida www.bostadsratterna.se och se all information som finns där!

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ) är ett av landets ledande företag inom bostadsrätt. Bolaget tillhandahåller tjänster inom ekonomi, teknik och juridik för bostadsrättsföreningar.

Det är via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB som vi i Brf Herden 8 köper hjälp med vår bokföring, vår tekniska förvaltning, vår fastighetsskötsel (fast den sköts sedan av underentreprenören Drifta AB). Det är inom Sveriges BostadsrättsCentrum som SBC:s Kundtjänst finns. Mer om BostadsrättsCentrum kan man läsa på www.sbc.se.

➤ **Fontänen – mata inte grodorna!**

Vi har hittat en ny firma som hjälper oss hålla vår fontän i trim. De har bett oss uppmana alla, stora som små, att hålla koll på grodorna. Stoppa inte pinnar eller stenar i grodorna. Det kostar oss ganska mycket pengar att rensa grodorna så att de ska kunna spruta vatten.

Vi har sagt det förut - Mata inte grodorna!

Brf Herden 8

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

Kom ihåg att anmäla dig till kursen "Livet i en bostadsrättsförening" redan idag!

★ 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 (felanmalan@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

Josef Ingrosso och Carin Frank, SBC, 08-775 72 00,

josef.ingrosso@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

Gemensamt bostadsrättstillägg

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring!

De som bor i en bostadsrätt har ett större ansvar för sin bostad gällande bland annat så kallad fast bekostad inredning, detta i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Sådan inredning kan exempelvis vara tapeter, golv och innerdörrar. Som skydd mot denna typ av oförutsedda och tyvärr ofta höga kostnader rekommenderas att alla bostadsrättshavare har ett så kallat bostadsrättstillägg, på egen hemförsäkring eller gemensamt i föreningens fastighetsförsäkring.

Underhållsskyldighet

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Denna underhållsskyldighet kan till exempel gälla:

- Badrum (yt- och tätskikt). Bostadsrättshavaren ska se till att kaklet är helt och att tätskiktet inte läcker.
- Badrumsporslin (toalettstol, handfat)
- Kök (kyl, frys osv.)
- Vattenledningar i lägenheten
- Övrigt (dörrar, tak, fönster, elledningar, målning och tapetsering)

Avskrivningselimineringsskydd – skydd mot åldersavdrag

Om en skada uppstår som bostadsrättshavaren själv inte förorsakat ("drabbad i andra hand"), utgår normalt ersättning men med åldersavdrag. Det kan bli väldigt dyrt att återställa i det skick det var innan skadan inträffade. Vårt unika försäkringsmoment ger ett skydd mot åldersavdrag!

Allrisk bostadsrätt

Ger ersättning vid plötsligt oförutsedd skada (drulle) på den egna fast bekostade inredningen, detta omfattas normalt inte av bostadsrättstillägg eller hemförsäkringar på marknaden.

En självrisk!

Om bostadsrättshavaren drabbas av en skada där både hemförsäkringen och det gemensamma bostadsrättstillägget nyttjas utgår endast självrisk på bostadsrättshavarens hemförsäkring. Bostadsrättshavaren kan alltså enbart få en självrisk. Detta gäller vare sig det är hemförsäkringen för SBCs medlemmar eller annat försäkringsbolag.

Vad är fördelen med gemensamt bostadsrättstillägg?

Föreningen är garanterad att samtliga bostadsrättshavare har tillägget vilket ger en trygghet, dessutom underlättas skaderegleringen eftersom den hanteras av ett och samma bolag. Det maximala försäkringsbeloppet är inte begränsat utan är ett så kallat fullvärdesbelopp

Omfattning

Det gemensamma bostadsrättstillägget har följande omfattning

- Ersätter egendom som tillhör föreningen och som medlemmen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållsskyldig för.
- Ersätter medlemmars egen bekostade fasta inredning.
- Försäkringsbeloppet är ej begränsat (fullvärdesförsäkring).
- Självrisk vid vattenskada 3 000 kr, övriga skador självrisk 2 000 kr.
- Avskrivningselimineringsskydd, skydd mot åldersavdrag, försäkringsbelopp max per lägenhet 40 000 kr och max 80 000 kr per skada.
- Allrisk bostadsrätt, försäkringsbelopp 200 000 kr

För mer information se www.allians.com/bostadsratterna eller kontakta:

Allians Försäkringsmäklare

Fredsgatan 12

113 52 Stockholm

Tel. 08 – 700 51 70