

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

[www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

September 2018

## Innehåll

- Container på gården – 6-7 oktober
- Portkoder försvinner 31 oktober
- Stadgestämma 29 november kl. 18.30
- Ny fastighetsskötare
- Hyresavtal med förskolan klart
- Omläggning av lån och amortering
- Ny brickläsare till soprummet från gården
- Förvaring i trapphus – en brandrisk
- Sortering av matavfall
- Fontänen måste helrenoveras
- Försäljning av lägenhet
- Klagomål på förskolan Skorpan
- Kallt i lägenheten
- Kontakt med föreningen och förvaltare

*Vilken sommar vi har haft! Det är då som det är härligt med den fantastiska gård vi har. Och nu är hösten på frammarch, läs gärna här nedan våra tips under ”Kallt i lägenheten”, om du tycker att det är kallt i lägenheten.*

### ➤ **Container på gården – helgen 6 – 7 oktober**

Så kommer vi även denna höst att ta hit containrar uppställda på innergården en helg och då siktar vi på helgen i vecka 40, d.v.s. lördag och söndag 6-7 oktober.

Tänk på att både elavfall (saker med sladd eller elektronik i sig) och miljöfarligt avfall (såsom färgburkar, batterier och liknande vilka måste tas till en miljöstation) inte får slängas i containern. Passa på att slänga de saker om nu inte får plats hemma eller i förrådet.

### ➤ **Portkoder försvinner 31 oktober**

Så kommer vi att ta bort våra portkoder för inpassering i portarna för att helt övergå till inpassering med bricka eller att öppna via porttelefon. En del med införandet och investeringen av passersystemet var just att ta bort portkoderna och efter att vi äntligen fått ordning på alla porttelefoner kommer vi nu att släcka alla portkoder. Styrelsen anser att detta kommer att öka säkerheten och därmed tryggheten för de boende i föreningen.

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

[www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)

## ➤ **Stadgestämman 29 november**

På ordinarie stämman i juni sköt vi upp ärendet om stadgeändring och nu planerar vi att ha extra stämman torsdag 29 november kl 18.30. Anledning till ändring av stadgarna beror i första hand på ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar som skedde under 2016 som också fått effekt på bostadsrättslagen. Trots att vi har bestämmelser i våra nuvarande stadgar som strider mot nya lagen så har de ändå trätt i kraft men vi behöver också ändra våra stadgar.

En stadgeändring måste fattas på två (2) på varandra följade stämmor för att gå igenom varför ärendet kommer även att tas upp på den ordinarie stämman i vår. Dock är 2 stämmor undantaget om alla röstberättigade kommer till den första stämman och röstar ja (inte troligt). Stämman kommer att vara i Finska skolan och kallelse kommer att skickas ut inför stämman.

## ➤ **Ny fastighetsskötare**

Så har vi nu efter sommaren fått en ny fastighetsskötare (igen) och han heter Daniel. Vår förra har slutat på SBC och vill man ha kontakt med Daniel så är det som vanligt, antingen via felanmälan (formulär finns på hemsidan) eller på telefon till SBC:s kundtjänst på 0771- 722 722. Vi önskar Daniel naturligtvis varmt välkommen till oss i Herden 8.

## ➤ **Hyresavtal med förskolan klart**

Vi har kommit i mål med den hyresförhandling vi haft med förskolan, nuvarande avtal sades upp för drygt 9 månader sedan. Staden drog ärendet till hyresnämnden där vi hade förhandling genom ombud och vi kom till slut överens i enlighet med vårt förslag. Det är ett nytt 3-årsavtal som gäller fr.o.m. 1 september 2018 med en hyreshöjning som nu är marknadsanpassad och som så klart är ett välkommet tillskott i kassan.

## ➤ **Omläggning av lån och amortering**

Föreningen hade i september förfall på ett lån om 15 mnkr vilket vi har amorterat med 3 mnkr och återstående 12 mnkr är omlagt med 7 mnkr på 4 år respektive 5 mnkr på 3 månader. Styrelsen bedömer att ytterligare amortering kommer kunna ske här under hösten efter försäljning av den återlämnade hyreslägenheten.

Styrelsens lånestrategi är sedan många år

- att inte spekulera med medlemmarnas pengar
- att inte lägga alla lån i samma korg
- att undvika en situation där styrelsen tvingas ha dagskontroll på ränteläget

Styrelsen ska också utreda, i enlighet med motion på ordinarie stämman i våras, om det är möjligt att ta lån för att köpa loss tomträtten. Detta för att om möjligt undvika den beslutade höjda tomträttsavgälden för föreningen som träder i kraft i mars 2020. Totalt en successiv ökning om 3,3 mnkr under en 5-årsperiod. Inledande samtal med banken har gjorts och vi kommer att åkerkomma till detta.

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

[www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)

## ➤ **Ny brickläsare till soprummet från gården**

Vi kommer att få installerat en till läsare vid inpassering till soprummet från gården. Det gäller porten från gården till Sankt Göransgatan 96 där det nu sitter en läsare vilken samtidigt också öppnar dörren in till trappen i 96:an. Det innebär att icke boende i 96:an som ska till soprummet ska använda den nya läsaren och boende i 96:an som ska in i trapphuset använder den befintliga.

## ➤ **Förvaring i trapphus – en brandsäkerhetsrisk**

Från tid till annan får vi påminna alla boende om att inget får förvaras i trapphusen utanför lägenheterna. Saker och ting som står i trapphusen utgör en brandrisk. Det handlar främst inte om att sakerna i sig brinner utan sakerna kan utgöra hinder vid en eventuell utryckning. Oftast rökfylls trapphusen och när räddningstjänsten ska komma till undsättning så försvåras helt enkelt räddningsarbetet om det dessutom t.ex. står barncyklar och barnvagnar i trapphusen.

Det finns barnvagnsförråd på entréplan för att förvara barnvagnar och barncyklar (undantag för Arbetargatan 27A+B som har i källaren). Vi vet att i vissa barnvagnsförråd är det proppfullt med diverse föremål. Bl.a. på Mariebergsgatan 30 har det tyvärr blivit uppsamlingsplats för diverse saker. Där kommer vår Fastighetsförvaltare att avisera boende om nödvändig rensning. Detta kan bli aktuellt även i andra portar.

Så vi uppmanar alla boende att snarast ta bort allt som förvaras i trapphusen. Vi vill också passa på att påminna om att även ta bort sådant som står utanför källarförråden. Ta tillfället i akt nu när vi kommer få container på gården, dessa saker är naturligtvis också en brandrisk när det står i gången utanför källarförrådet.

## ➤ **Sortering av matavfall**

Som ett fortsatt led i att se över våra utgifter, samt strävan att vi ska hantera våra sopor på ett mer miljövänligt sätt, kommer vi med start under hösten prova på sortering av hushållssopor. Matavfallet beräknas stå för en tredjedel av hushållssopornas totala vikt, vilket kan komma att innebära stora kostnadsbesparningar för vår förening eftersom hämtningen av matavfall är mycket billigare än den vanliga sophämtningen, under vissa omständigheter är den till och med helt gratis.

Det har också visat sig att vid sortering av matavfall minskar volymen på vanliga hushållssopor och därmed ger lägre kostnader. Men allra främst innebär det stora vinster för miljön; matavfallet kan t.ex. bli biogas som används till bränsle och kan ersätta bensin och diesel och på så vis minska de fossila utsläppen. Det används även till biogödsel i jordbruket. I det långa loppet tenderar vi också bli mer medvetna om vårt matsvinn vilket minskar det och samtidigt förbättrar övrig återvinning.

Det dröjer nog inte länge förrän Stockholm stad inför krav på matavfallssortering – av den anledningen ser vi stor fördel i att vara proaktiva och komma igång tidigt. Planen är att kärlen till en början ska stå inne i återvinningsrummet efter lite omdisponering av ytorna. Vi kommer att börja i liten skala med ett par kärl för att sen utvärdera det hela och eventuellt öka på allteftersom behovet ökar. Vi återkommer med ytterligare information längre fram i hur det ska gå till.

# Brf Herden 8

[www.brferden8.se](http://www.brferden8.se)

[www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)

## ➤ **Fontänen måste helrenoveras**

Så har vi haft ännu en säsong där fontänen inte varit kry. Efter att vi hade slagit på den för säsongen fick vi problem med vibrationer i ledningarna nere i garaget i det sk fontänrummet där pump och expansionskärl står. Dessutom har det visat sig att när vi trodde att alla läckage var åtgärdade så är det tyvärr fortfarande problem med detta. Själva skålen läcker, ledningarna inne i fundamentet under grodorna läcker samt att den övre delen är sned så att vatten rinner utanför.

Utöver de tekniska bekymmer fontänen har dragits med, har vi nu också fått konstaterat att den dessutom behövs monteras ner för det finns rostangrepp som måste åtgärdas innan det är försent. Den har trots allt stått i över ett sekel så tidens tand har nog gjort sitt. Så nu står vi inför en helrening av fontänen. D.v.s både en teknisk men också en antikvarisk rening, vi kan dock konstatera att den inte är kulturminnesmärkt.

Reningen måste också göras med beaktande av den klausul vi har i tomträttsavtalet med staden där vi är skyldiga att bevara, vårda och vidmakthålla fontänens funktion. Annars kan vite om drygt 500.000:- utgå, allt enligt en överenskommelse i tomträttsavtalet. Vi undersöker också om det finns möjlighet att få ekonomiskt stöd från olika instanser för reningen.

## ➤ **Försäljning av lägenhet**

Den hyreslägenhet som föreningen fått tillbaka om 67 kvm på S:t Göransgatan 96 har styrelsen bestämt att inte renera. Utifrån de värderingar som har inhämtats från ett flertal mäklare samt de inhämtade offerter på ombyggnad från tre olika entreprenörer bedömer styrelsen att kostnaden för rening ligger på en alldeles för hög nivå för att kunna hämtas hem vid en försäljning.

Så lägenheten kommer att gå ut till försäljning orenoverad och i skrivande stund har visning skett och budgivning pågår.

## ➤ **Klagomål på förskolan Skorpan**

Förskolan Skorpan som har sin gård mellan Arbetargatan 27 AB och 23 AB, fick vid två tillfällen efter semestern motta klagomål från boende som var upprörda på verksamheten och stod och skrek in mot förskolans gård mot både barn och pedagoger. Detta fick till följd att ett antal barn inte vågade gå till förskolan dagarna efter.

Detta är naturligtvis inte acceptabelt, ett sådant beteende kan i sig vara störande om det upprepas. Förskolan är fullt medvetna om sin verksamhet och gör allt för att minska på ljudnivån.

Vid klagomål uppmanar vi boende att göra det under ordnade former direkt till förskolan Skorpan antingen på telefon 08-508 081 37 eller e-post: kari.flodman@stockholm.se.

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

[www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)

## ➤ **Kallt i lägenheten**

Om du, inför stundande kyligare årstider, upplever att det är kallt i lägenheten eller att det drar från fönstren? Här får du tips om vad som kan orsaka att värmen inte sprids i rummet på rätt sätt.

Temperaturen i våra lägenheter ska vara c:a 21 grader, enligt socialstyrelsens rekommendationer max 21 grader. Temperaturen ska mätas mitt i rummet på en meters höjd. Är den lägre än 20 grader får du här tips på vad du själv kan göra för att få ett bra inomhusklimat:

- Ställ inga möbler framför elementen eller täck inte för dem t.ex. med tjocka gardiner. Det förhindrar att värmen sprider sig inne i lägenheterna.
- Täck heller inte för termostaten, t.ex. med gardiner. Då känner termostaten av en högre värme och stänger av värmen i elementet för tidigt.
- Dra ner persiennerna på nätterna, de isolerar så att värmen stannar i rummet.
- Se till att inte fönster står öppna en längre tid. Vädra istället ordentligt en kort stund.
- Det är viktigt att inte stänga ventilerna vid fönstren som tar in den friska luften. Luften som kommer in värms upp av elementen och rör sig genom lägenheten och bidrar till en god inomhusluft.
- Är elementet varmare nedtill och kallare upptill? Då kan det vara luft i elementet som hindrar det varma vattnet från att cirkulera. Då behövs de antagligen luftas. Det kan du göra själv eller så felanmäler du.
- Är elementet kallt nedtill och varmt upptill? Då är allt i sin ordning. Varmt vatten strömmar in upptill, ger ifrån sig värme och strömmar ut nedtill för att åter värmas upp.

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 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).

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

[www.herden8.bostadsratterna.se](http://www.herden8.bostadsratterna.se)

## ★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev september 2018)

**Styrelsen** når du enklast via e-post:

[info@brpherden8.se](mailto:info@brpherden8.se)

[forsaljningar@brpherden8.se](mailto:forsaljningar@brpherden8.se)

[ombyggnad@brpherden8.se](mailto:ombyggnad@brpherden8.se)

[valberedningen@brpherden8.se](mailto:valberedningen@brpherden8.se)

[nycklar@brpherden8.se](mailto:nycklar@brpherden8.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](http://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](mailto: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

### **Garage**

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 ([kundtjanst@sb.se](mailto:kundtjanst@sb.se))

### **Fastighetsskötare**

SBC, nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

### **Fastighetsförvaltare**

Daniel Hammare, SBC, 08-775 72 00, [daniel.hammare@sb.se](mailto: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](mailto:kundtjanst@sb.se))

### **Stockholms Stadsmission**

Fleminggatan 115

08-78 78 600, [info@stadsmissionen.se](mailto:info@stadsmissionen.se)

Läs även på föreningens hemsida [www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se) som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8