

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare April 2010

Innehåll

- Besiktningen av samtliga lägenheter – resultatet?
- Vattenskadan på Arbetargatan 27 (dagens)
- Våren ska firas – korvgrillning torsdag 20 maj
- Nya lägenhetsdörrar - möjlighet köpa själv
- Stämman onsdag 26 maj
- Uthyrning i andra hand utan tillstånd – risk för uppsägning
- Brand i askkopp
- Vattenläcka från gården till garaget
- Föreningen säljer en lägenhet
- Trångt i barnvagnsrummen
- Soprumporten har fått ny motor och elektronik
- Styrelsen rekommenderar aldrig hantverkare
- Com Hem förvarnar om servicearbeten på kabeltv-nätet
- Justerade garageregler – möjlighet till ”förtur”
- Kontakt med föreningen och förvaltare

*Nu är våren definitivt på väg med sol och värme! Även om aprilvädret ibland är lite nyckfullt.
Gårdsfirman är i full färd med att göra vårfint på vår gård.*

De sopar sand på alla gårdar de sköter om. Snart blir det också vår tur.

När vi är säkra på att våren och plusgraderna är här för att stanna startar vi fontänen. Vi la ner ganska stora pengar förra året på att renovera fontänen och dess bassäng. Vi ber alla föräldrar att försöka hålla sina barn utanför fontänen. Den ser kul och inbjudande ut, men den är med sina dryga 100 år inte gjord som lekplats.

➤ **Besiktningen av samtliga lägenheter – hur gick det?**

Besiktningen av lägenheterna är i det närmaste klar. Det betyder att nästan alla lägenheter nu har fuktlarmet Droppstopp under sina diskbänkar. Nästan alla ”rörsvängar” (på översta våningsplanen där varmvattenledningen böjer av och vänder nedåt igen) har bytts. Det återstår några som är mycket svåråtkomliga, d.v.s. det skulle krävas rivning av vissa väggar och badrum för att komma åt de fåtal återstående ”rörsvängarna”. Vi kommer nu att kontakta vårt försäkringsbolag för att redovisa att vi gjort det som försäkringsbolaget ställde som krav för att ge oss försäkringsskydd mot vattenskador.

Resultatet av lägenhetsbesiktningarna kommer att redovisas i ett separat utskick till varje lägenhet inom några veckor. I samband med utdelningen av den redovisningen kommer Tibbelin & Partner VVS (besiktningsfirman) att finnas tillgänglig i vår styrelselokal en kväll om man som lägenhetsinnehavare har frågor kring redovisningen av besiktningen. Datum och klockslag kommer att framgå av den kommande rapporten.

Återstående arbeten

För att vi framöver ska få så låg självrisk som möjligt återstår att byta alla gamla kulventiler (ballofixer, ”vattenavstängningsvred”) i badrum och wc. De mindre lägenheterna har bara en vattenstam (3 kulventiler), de större lägenheterna har två vattenstammar (2 x 3 kulventiler).

Brf Herden 8

www.brferden8.se

Vidare ska vi åtgärda de värmeledningar som krökts i lägenheterna genom att montera expanderande ledningar (längdkompensatorer). I vissa lägenheter, där det bedömts som extra akut, har man redan gjort detta. I övriga, där det anses befogat, ska det göras innan året är slut.

Tibbelin & Partner VVS kommer att kontakta alla lägenhetsinnehavare för att boka tid. Vi ber alla vara behjälpliga med att hålla lägenheten tillgänglig för dessa arbeten. Resultatet blir ju till fördel för oss alla – lägre självrisk för föreningen vid framtida vattenskador.

➤ **Vattenskadan på Arbetargatan 27 (dagislokalen)**

Arbetet med saneringen efter vattenskadan i dagislokalen fortsätter. Den första dagisavdelningen (på Arbetargatan 27A bv) flyttade till andra lokaler för någon månad sedan. Golvet i ”halva 27A bv” har sågats och bilats bort. Där är det till stor del tillräckligt torrt för att börja återställa golvet.

Den andra dagisavdelningen som berördes har nu flyttat till baracken på gården. Nu har vi borrar och tagit fuktprover i resterande del av 27 A bv. Det visar sig nu att fuktskadan kanske bara omfattar bottenvåningen på 27A. Resterande golv på 27A ska sågas och bilas bort så att torkning ska kunna ske. Har vi nu tur så sträcker sig inte vattenskadan längre bort än till mitten på byggnaden. Det kommer alltså en ny period med kraftigt buller mellan kl 8-11 samt 13-17. Den här gången kommer fler personer från Skanska att delta i arbetet. Det betyder att sågning och bilning ska kunna ske under hela den tillåtna tiden på dagarna. På detta sätt blir man klar med det bullrande rivningsarbetet på färre antal dagar.

Elementrören (och alla andra vattenrör) är helt felaktigt fastgjutna i betonggolvet ner till källaren. Rören ska, om man gör rätt, gå i andra rör (”rör i rör”) så att de kan röra sig men också så att de inte ska knäckas om betongplattan rör sig/sätter sig. I samband med övrigt arbete på 27A bv passar vi på att göra om rör genomföringarna mellan bottenvåningen och källarplan så att det blir som det borde ha varit från början. Allt för att minska risken för framtida nya vattenskador i denna del av fastigheten alltså! Dessa åtgärder betyder förstås ytterligare buller (när man borrar i betongen), men inte på långa vägar att jämföra med hur det låter när man sågar och bilar bort golven. Dessutom passar man på när det ändå bullar från sågmaskinen.

Skanska undersöker olika metoder för att bygga nya golv på dagis. Vår ambition är att hitta en metod där man på så kort tid som möjligt (till rimliga kostnader förstås) kommer att få lokalerna återställda för dagisverksamheten. I skrivande stund är det dock inte möjligt att säga när dagis kan vara tillbaka i sina vanliga lokaler. Men i början på hösten hoppas vi allt ska vara återställt.

Dagisverksamheten på plan 1 är kvar. Ett dagis måste alltid ha minst två nödutgångar. Den ena är husets vanliga trapphus. Den andra är normalt via en intern trappa ner till bottenvåningen och ut på dagisgården. Denna väg är inte längre möjlig eftersom vi sågar och bilar golv där. Därför har Skanska byggt en tillfällig lösning med nödutgångstrappa från plan 1 ut på dagisgården.

➤ **Fira våren – korvgrillning på gården torsdag 20 maj**

Precis som tidigare år kommer vi fira vårens ankomst och fontänens porlande med korvgrillning. Välkomna ut på gården torsdag 20 maj kl 18.30 på korv och dricka. Passa på att växla några ord med grannarna. SBC har även i år lovat sponsra med korv och dricka!

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

Gårdens grill kommer, av brandsäkerhetsskäl, att flyttas en aning eftersom den just nu står lite för nära dagisbaracken.

Som vanligt uppmanar vi alla som fikar och äter på gården att ta hem och kasta skräpet i sopnedkastet. Vi sätter inte heller i år ut några soptunnor eftersom dessa bara lockar till sig råttor.

➤ Inköp av nya säkerhetsdörrar

I förra infobladet berättade vi att vi undersökte möjligheten att köpa in nya moderna säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Redan då visste vi att föreningens stadgar, som reglerar ansvaret mellan medlemmarna och föreningen avseende underhållsåtgärder, sätter käppar i hjulet för detta. Det är medlemmarna som har ansvaret för lägenhetsdörrarna. Ska föreningen köpa och låta montera nya säkerhetsdörrar krävs att stadgarna först ändras.

Att ändra stadgar fordrar beslut på två stämmor och ska sedan registreras hos Bolagsverket för att bli giltiga. Först därefter kan föreningen köpa nya dörrar. Hela denna procedur tar relativt lång tid.

Vi bedömde att det inte fanns någon rimlig chans att hinna med dörrinköp och montering före sommaren. Därför har vi beslutat att skjuta på frågan om stadgeändring och centralt inköp till efter sommaren. Att köpa dörrar till 240 lägenheter kostar en slant även om man får ett bra pris när man ska köpa så många. Enligt de offerter vi fått handlar det om mellan 2,5 och 3 miljoner kronor. Bara av den anledningen kan det finnas anledning att låta medlemmarna ta ställning till om vi ska investera i nya dörrar. Om det blir aktuellt med centralt inköp av nya dörrar är det säkerhetsdörren (klass 3) Daloc S 43 (med brevinkast) som kommer att köpas. Men som sagt – vi skjuter på frågan om stadgeändring och centralt inköp till efter sommaren.

För de medlemmar som redan nu vill byta till en modernare säkerhetsdörr på egen bekostnad kan vi erbjuda inköp och montering via Secor (www.secor.se). De erbjuder medlemmarna i Herden 8 säkerhetsdörren (säkerhetsklass 3) **Daloc S 43 för 12 975 kr inkl moms** (normalpriset för denna dörr är 19 375 kr). I priset ingår montering, överflyttning av låscylindrarna (man kan använda sina gamla nycklar i det nya låset) samt borttransport av den gamla dörren. Det står dock varje medlem fritt att välja annan dörrleverantör om man så önskar. Kulören ska dock vara samma som nuvarande dörrar har.

Ett krav för att vi ska kunna få detta pris är att den första beställningen från Herden 8 omfattar 25 dörrar. Därefter räcker det att vi beställer minst 4 dörrar per tillfälle.

Den som önskar beställa dörr (Daloc S 43) ska ta kontakt med styrelsen (info@brfherden.se, 070-314 85 00) så skickar vi beställningsblankett. Beställningen (underskriven och bindande) lämnas sedan till styrelsen.

Byte av lägenhetsdörr medför inte rätt till skattereduktion, s.k. ROT-avdrag.

Om stämman framöver beslutar att våra stadgar ska ändras för att föreningen ska köpa lägenhetsdörrar till samtliga lägenheter kan de medlemmar som köpt säkerhetsdörr få ersättning av föreningen. Detta förutsätter dock att medlemmen kan uppvisa kvitto samt att dörren är av märket

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

Daloc S 43 (säkerhetsklass 3). Föreningen ersätter medlemmens kostnad, dock maximalt 12 975 kr.

I detta sammanhang ska också nämnas att om en medlem får sin lägenhetsdörr förstörd (exempelvis vid ett inbrott) är det medlemmen som får bekosta en ny dörr. Detta beror förstås på att det, enligt våra stadgar, är medlemmen som har underhållsansvaret för lägenhetsdörren.

➤ **Stämma onsdag 26 maj**

Vi passar på och påminner en gång till om vår ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 maj 2010. Som tidigare år håller vi till i Fridhemsskolans ljushall. Formell kallelse med årsberättelse kommer som vanligt i brevlådan. Efter att stämman fastställt resultat- och balansräkning kommer årsberättelsen i vanlig ordning att publiceras på vår hemsida.

➤ **Uthyrning i andra hand kräver tillstånd**

När vi nu har genomfört besiktning av alla lägenheter visade det sig att flera medlemmar sannolikt hyr ut sina lägenheter i andra hand utan att ha sökt och fått tillstånd av styrelsen. Vi vill härmed uppmana alla som hyr ut sin lägenhet i andra hand utan att ha fått tillstånd av styrelsen att genast ansöka om tillstånd. Ansökningsblankett finns på vår hemsida under ”Bygga, byta, hyra ut, etc”. Lämna eller skicka ansökningsblanketten till styrelsen.

Att hyra ut i andra hand utan tillstånd är inte ofarligt. Man riskerar att bli uppsagd från lägenheten. Det betyder att man måste sälja sin lägenhet.

➤ **Loppis och knytkalas (kräftskiva?) på gården lördag 28 augusti**

Som ni kanske såg blev et ingen loppis på gården härom helgen. Vi väljer istället att försöka med loppis efter sommaren – lördag 28 augusti. Samma lördag tänkte vi arrangera en gårdsfest också. Föreningen håller med bord och stolar medan var och en som vill vara med tar med sig glatt humör och det man vill äta. Kanske blir det ett jättelångt kräftkalas? Boka dagen redan nu!

➤ **Det brann i en askkopp utanför entrén – släck cigaretterna!**

Från början fanns det askkoppar utanför alla entréer. Genom årens lopp har boende i olika lägenheter störts av cigaretröken som kommit in via friskluftsintagen i fönstren. Vid dessa entréer har askkopparna tagits bort. Nyinflyttade framför då och då önskemål om att vi borde montera askkoppar vid de portar som saknar sådana. Främsta skälet till detta är att det blir så skräpigt utanför porten där alla slänger sina fimpar på marken. Ekvationen går alltså inte riktigt ihop. Det blir fel hur man än gör.

Vi vill uppmana er som röker att noga släcka fimparna sedan det brann i en askkopp. En boende fick med hjälp av en spann vatten släcka den brinnande askkoppen. Det kunde ha gått illa. Och så vill vi förstås be alla att inte kasta fimpar på gården.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

➤ **Vattenläcka från gården till garaget**

Som många sett i garaget läcker det in regn- och smältvatten från gården. Vi har inte lyckats hitta det exakta stället där vattnet tar sig in. Vi kommer därför att gräva upp delar av planteringen vid gaveln till Arbetargatan 23A (mitt emot piskställningen) eftersom misstankar finns att isoleringen mellan jord och garagetak har skadats under vintern. Så fort vi hittat stället där vattnet tar sig in ska det tätas och planteringen återställas.

Den här typen av vattenskador ("utifrån inträngande vatten") täcks aldrig av några fastighetsförsäkringar. Kostnaden för att laga detta får vi som förening alltid betala själva.

➤ **Föreningen säljer en 2:a på Arbetargatan 23B**

I skrivande stund pågår föreningens försäljning av den f.d. hyreslägenheten på Arbetargatan 23B 4 tr. Lägenheten, som vi låtit renovera och bygga om, är fortfarande en 2:a på 67 kvm men med lite annorlunda planlösning.

Pengarna från försäljning kommer i första hand att användas för att betala vattenskadan på dagis.

Efter denna försäljning är 219 av föreningens lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

➤ **Trångt i barnvagnsrummen**

Våra barnvagnsrum är olika stora. I vissa är det därför väldigt trångt. Ibland misstänker vi också att boende "glömmer" pulkor och barnvagnar i barnvagnsförrådet som man inte längre vill ha kvar. Varför inte kasta sina gamla saker i grovsoprummet istället?!

Vi har tidigare fått hjälp av vår fastighetsskötare att bygga hyllor för pulkor mm för att ge plats åt fler barnvagnar på golvet i 98:ans barnvagnsrum. Nu kommer fastighetsskötaren att hjälpa oss med hyllor även i barnvagnsrummet på Mariebergsgatan 30 sedan boende hört av sig till styrelsen och bett om hjälp.

➤ **Porten till soprummet kärvade – elektroniken och elmotorn utbytt**

Som många märkt har styrsystem och motor till soprummets port bytts. Det gamla var uttjänt och slitet och det var svårt att få tag på reservdelar. Kostnaden för den nya elektroniken och motorn uppgår till drygt 25 000 kronor.

Vi har också satt upp en ny skylt vid soprumsdörren som upplyser om att man inte ska ställa skräp för nära porten och dess wire. Risker är annars att allt hakar fast i varandra med trasig dörr som följd. Vi hoppas att den som la beslag på den förra skylten nöjer sig med en. Nya skyltar är inte heller gratis.

➤ **Styrelsen rekommenderar aldrig hantverkare**

Styrelsen får ofta frågor från boende som önskar tips på bra hantverkare. Vi har dock som policy att aldrig lämna några rekommendationer.

När vi anlitar hantverkare gör vi det i egenskap av fastighetsägare, inte som privatperson. Vi har också lärt oss genom åren att en rekommendation från styrelsen lätt kan uppfattas som en garanti för att hantverkaren är jättebra. Ibland stämmer kanske inte personkemin mellan den boende och hantverkaren varpå styrelsen beskylls för att ha lurat den boende att välja en hantverkare som inte

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

alls upplevdes som bra. Kontentan är att styrelsen aldrig rekommenderar hantverkare när boende frågar. Istället tipsar vi om att fråga grannarna om de har någon som de kan rekommendera.

➤ **Com Hem förvarnar om kommande servicearbeten**

Det kan bli störningar i tv-sändningarna på dagtid någon dag de kommande veckorna. Com Hem rustar upp kabeltv-anläggningen i alla f.d. ”UPC-fastigheter”, däribland vår. UPC var det företag som hade hand om vårt kabeltv-nät fram tills de köptes av Com Hem. Alla boende kommer att få brev om detta säger ComHem till oss. Dessutom sätter Com Hem upp anslag i respektive trappuppgång den aktuella dagen.

➤ **Nyhet – möjlighet få företräde i vår garagekö**

En boende med garageplats men som inte behöver ha bil (garageplats) kan få företräde till ny plats efter att han sagt upp sin nuvarande garageplats och lämnat den vidare till näste boende i kön. Man måste själv anmäla att man vill få stå i en särskild väntelista. Om man inom ett år efter att man lämnade tillbaka sin tidigare plats anmäler att ”nu vill jag ha garageplats” flyttas man över till den vanliga väntelistans första plats. Därefter erbjuds man nästa garageplats som blir ledig. Kötiden för garageplats är idag ca 1-2 år.

★ **Kontakt med föreningen m.fl.**

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brfherden.se

forsaljningar@brfherden.se

ombyggnad@brfherden.se

valberedningen@brfherden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelse/försäljningar 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

Pirjo Ropponen, SBC, 08-775 72 00, pirjo.ropponen@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

0771-722 722 (kundtjanst@sbc.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.brfherden8.se som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

/ Styrelsen