

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare
Juni 2011

Innehåll

- Föreningsstämman – ny styrelse och snart nya stadgar
- Höstfest? Vi behöver hjälp av aktiva medlemmar!
- Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK)
- Dagispaviljongen försvinner
- Nya säkerhetsdörrar
- Vår försäkring mot vattenskador
- Gården – lite smått och gott
- Hjälp med att vattna vid entréerna mot S:t Göransgatan
- Namnskyltar – kolla att de är rätt
- Kontakt med föreningen och förvaltare
- Anslaget på entrétavlorna

*Vi styrelsen, fastighetsskötaren och fastighetsförvaltaren vill passa på att
önska alla boende i Brf Herden 8 en riktigt skön sommar!*

*Tänk på att inte berätta för tjuvar och banditer om era semesterplaner på Facebook.
Dra inte heller ner alla persienner när ni reser bort. Tydligare signal än så kan man ju inte ge den
som man inte vill ha besök av...*

➤ Föreningsstämman – ny styrelse och snart nya stadgar

Det är majoriteten av de som deltar på stämman som beslutar. 78 medlemmar (lägenheter), varav 13 via fullmakt, deltog på vår ordinarie stämma. Det kan man kanske tycka var en god uppslutning. Men det motsvarar endast 36 % av föreningens alla brf-lägenheter.

Av föreningens 236 lägenheter är idag 219 upplåtna med bostadsrätt. 141 familjer (219-78) har investerat stora pengar i sitt boende men avstår från att göra sin röst hörd på föreningsstämman. Man litar alltså på att en mindre del av alla boende ska rösta ”rätt”, d.v.s. som man själv tycker. Är inte det lite riskabelt? Besluten på en stämma kan ju i högsta grad påverka föreningen och i slutänden också värdet på var och ens lägenhet.

Alla beslut på stämman blev som valberedningen respektive styrelsen hade föreslagit.

Stämman beslutade alltså att godkänna de nya stadgarna. Nu väntar vi på att Bolagsverket ska godkänna dem innan de blir gällande. När de har godkänts publiceras de på vår hemsida under ”Stadgar”. De finns dock redan att läsa på hemsidan som en del av Årsberättelsen för 2010.

En konsekvens av de nya stadgarna är att underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna (temporärt) läggs på föreningen. Syftet med detta är att vi ska köpa in nya säkerhetsdörrar på föreningens bekostnad till samtliga lägenheter som idag har originaldörren från 1993 kvar.

Två personer lämnade styrelsen och två nya har kommit med. För första gången valde stämman en medlemsrevisor utöver den vanliga revisionsfirman. Valberedningen fick också lite nytt utseende.

Brf Herden 8

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

Styrelse

Ola Schneider	Ordförande	S:t Göransgatan 98
Lena Karlsson	Sekreterare	S:t Göransgatan 100
Anna Allgulin	Kassör	Arbetargatan 27 B
Andreas Löfstedt	Ledamot	S:t Göransgatan 96
Jakob Paulrud	Ledamot	S:t Göransgatan 102
Gunnar Fagerberg	Suppleant	S:t Göransgatan 96
Karl Jönsson	Suppleant	S:t Göransgatan 98

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Giulia Frontera S:t Göransgatan 102

Valberedning

Christer Sigevall Sammankallande Arbetargatan 23A
Jonas Hagström S:t Göransgatan 98

Protokollet från den ordinarie föreningsstämman finns på vår hemsida.

Styrelsen kommer direkt efter sommaren genomföra en egen planeringsdag. Har ni tips och idéer på frågor som ni tycker att vi ska jobba med får ni gärna höra av er till någon i styrelsen, eller till info@brpherden.se. Vill ni själva vara med och arbeta med någon fråga (gården? balkonger? energifrågor? fester? annat?) så skriv det också!

➤ **Höstfest? Aktiva medlemmar efterlyses!**

Förra året arrangerade styrelsen i början av hösten en knytkalas-kväll på gården. Vi hyrde in möbler samt partytält. Var och en tog själv med sig det man ville äta och dricka. Vi tänkte att detta skulle kunna bli en hösttradition ungefär som korvgrillningen vid fontänen är en vårtradition. Gensvaret från medlemmarna blev dock inte alls vad vi hade hoppats. Vi som var med hade trevligt denna lördagskväll men vi var inte så många.

Vi uppmanar härmed boende att höra av sig till någon i styrelsen och erbjuda sig att aktivt vara med och delta i förberedelserna samt delta under kvällen. Datum är inte bestämt ännu. Får vi inga boende som är med och arrangerar blir det ingen sådan här höstfest i år.

➤ **Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK)**

Ventilationsfirman Ventdoc AB har nu besökt alla trappuppgångar. Man fick tillträde till nästan alla lägenheter. Stort tack för att ni hjälpte till med det!

Tyvärr blir vi dock inte godkända utan att vidta en del åtgärder i flera lägenheter. Just nu inväntar vi besiktningsprotokollet för detaljerna men har fått muntliga besked om läget under tiden.

Väldigt många boende har nya köksfläktar som inte är installerade på ett korrekt sätt. Dessa måste åtgärdas för att vi ska kunna bli godkända. Lite tråkigt är detta besked från inspektörerna eftersom vi lagt ner stor energi på att informera om vad som gäller vid ombyggnation av kök och fläkt.

En ”tryckande fläkt” (med motor) får absolut inte anslutas direkt till fastighetens ventilationskanaler eftersom det förstör fastighetens ventilation. Mynningen på fastighetens

Brf Herden 8

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

ventilationskanal måste också förses med ett ”don”. En sådan som alla har i badrummets ventilation.

Vidare har vi förstått att vi innan nästa OVK om 6 år bör ha ”sotat” alla ventilationskanaler. Det börjar bli dammigt i ventilationsrören.

Vi får återkomma efter sommaren med vad som behöver åtgärdas i berörda lägenheter. Sedan blir det återbesiktning innan vi slutligen ska kunna kvalificera oss för att få godkänd OVK.

➤ **Dagispaviljongen på gården är på väg bort**

Kanske har dagispaviljongen redan tagits bort när ni läser detta infobrev. Om inte så är den snart nedmonterad. På två dagar ska man få bort paviljongen. Första dagen river man allt runtomkring och kopplar ur el, vatten och avlopp. Andra dagen kommer lastbilar och lyftkran. Sedan avslutar man med att sopa rent på marken samt ställa tillbaka grillen lite längre bort från fontänen.

➤ **Nya säkerhetsdörrar – vi behöver allas kontaktuppgifter!**

Så fort Bolagsverket har godkänt våra nya stadgar kommer vi ta kontakt med dörrfirman Secor för att köpa säkerhetsdörrar. Vi kommer beställa till alla boende som idag har kvar originaldörren.

När det sedan börjar bli dags för montering – detta blir förhoppningsvis under hösten 2011 – kommer dörrfirman att ta kontakt med var och en.

Vi börjar redan nu att förbereda den stora förteckningen över lägenheter, boende och kontaktuppgifter som dörrfirman behöver. Därför önskar vi att alla (*som fortfarande har originaldörren*) redan nu hör av sig till styrelsen med uppgift om:

1. Lägenhetens nummer (gärna båda – se på skyltarna på dörrens utsida)
2. Adress
3. Namn på ägarna
4. Telefonnummer dagtid och kvällstid till alla ägare
5. e-postadresser till alla ägare

Maila dessa uppgifter till info@brpherden.se senast den 1 augusti 2011.

Mailadresserna är extra viktiga för då kan vi i styrelsen snabbt maila ut viktig information inför dörrmonteringen till berörda boende.

Ersättning för dörr man själv köpt

De boende som på egen bekostnad köpt säkerhetsdörr via föreningens offert kommer att få ersättning för sina utlägg. Detta beräknas dock inte ske förrän efter sommaren och förutsätter förstås att de nya stadgarna godkänns av Bolagsverket.

➤ **Föreningens försäkring mot vattenskador**

Som vi berättat i tidigare infobladd och i senaste årsberättelsen har vi återigen fått försäkringsskydd mot vattenskador i föreningen. Tyvärr har vi fortfarande en hög självrisk på ca 90 000 kr. Så fort vi uppfyllt försäkringsbolagets krav på att byta ut alla ursprungliga kulventiler i samtliga lägenheter kommer vi erbjudas normal självrisk (ca 40 000 kr/skada) samt också möjlighet att få teckna kollektivt brf-tillägg för alla medlemmar.

Brf Herden 8

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

Tyvärr är det fortfarande några få enskilda medlemmar som inte riktigt har velat förstå att man som medlem inte har något val. Man (eller tidigare ägare) har byggt om badrummen så att man nu kanske måste riva delar av badrummen för att komma åt kulventilerna. Kulventiler får inte byggas in så att man inte kommer åt dem eller inte kan byta ut dem. Detta är en självklarhet och ingår i begreppet ”fackmannamässigt byggt”. Dessutom kommer det att uttryckligen framgå i våra nya stadgar, efter tillägg av den första stämman, att kulventilerna alltid ska vara åtkomliga.

Det är alltid den nuvarande medlemmen som har ansvaret gentemot föreningen även om det är en tidigare innehavare som byggt om. Möjligen har medlemmen rätt att i sin tur kräva den tidigare ägaren på ersättning.

Vi planerar nu att vidta juridiska åtgärder (mer krafttag alltså) mot de boende som ännu inte ställt upp och låtit oss byta kulventilerna på frivillig väg. Tråkigt anser vi i styrelsen, men det handlar ju om att uppfylla vårt försäkringsbolags villkor så att vi ska få så låg självrisk som möjligt i föreningen.

➤ **Gården – tänk på detta**

Det är jättekul att så många använder gården. Både för lek men också för vila och fika/mat. Men ta med er soporna och kasta dem i sopnedkastan. Vi har inga stora soptunnor på gården eftersom de har visat sig locka till sig råttor. Ser ni andra som besöker/lånar gården är det bra om ni tipsar dem om detta också! Be dem åtminstone att kasta soporna i någon annan papperskorg om den vid sandlådan är överfull!

Om det faller ner löv etc. i fontänen finns det risk för att det övre avloppet täpps igen. Då stiger vattennivån tills bassängen är full och vattnet rinner över kanten. Det vore bra om alla vuxna på gården kan hjälpa åt att hålla koll på detta. Man behöver bara stoppa ner handen och rensa runt silen vid det övre avloppet.

Se också till att era små barn inte dricker av fontänens vatten. Vattnet, som cirkulerar i fontänen, är klorerat och innehåller algmedel. Men direkt lämpligt som dricksvatten är det förstås inte.

➤ **Vattenslang till blommorna vid entréerna mot gatan**

Vi har beställt vattenslangar som ska kunna användas för att vattna blommorna vid entréerna mot S:t Göransgatan. Slangarna kommer att förvaras i 98:ans och 102:ans tvättstugor och kan enkelt kopplas till vattenutkastarna utanför dessa tvättstugor. Det är med andra ord fritt fram för frivilliga boende att hjälpa till med att vattna blommorna vid dessa entréer. Vi räknar med att slangarna får vara kvar och inte slingras iväg någon mörk kväll. Alla ”snösopborstar” fick ju vara kvar i vintras vid alla entréer! Nästan alla i alla fall.

➤ **Namnskyltar på dörr och entrétavla**

Vi har som regel att namnskyltarna på dörren och på entrétavlan ska visa 1:a-handshyresgästens efternamn respektive lägenhetsinnehavarnas efternamn. Har man ett namn som även andra har i samma trapphus (eller att man ofta får posten förväxlad) lägger vi till initialer på skytarna.

Har man eget företag får man själv skriva dit företagets namn på lägenhetsdörren, men inte på entrétavlan. Bor man i andra hand får man sätta ut sitt namn på dörren, men inte på entrétavlan. I båda dessa fall bör man förstås tipsa alla att adressera c/o ägarens namn och antal trappor.

Brf Herden 8

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

När man säljer lägenheten är vår rutin att fastighetsskötaren byter ut namnskyltarna i samband med det tillträdesdatum som framgår av överlåtelsekontraktet.

Kolla att era namn är korrekta på lägenhetsdörren och på entrétavlan. Behöver de korrigeras ska ni maila till styrelsen (info@brpherden.se) och berätta vad som ska ändras. Det går alltså inte att själv kontakta Driftia om detta (vi följer här samma rutin som Driftia har gentemot alla sina kunder).

➤ Nytt anslag på entrétavlorna

Vi hoppas att ni alla lagt märke till att de viktigaste telefonnumren som kan behövas i vår förening finns på anslaget i entrétavlan i varje port. Det kanske kan vara bra att ha ett eget exemplar i lägenheten. Spara gärna sista sidan i detta infoblad på något bra ställe hemma i lägenheten! *(Finns inte med här i webbversionen. Vi hänvisar istället till rutan nedan!)*

★ 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, Driftia AB (allt utom hissar)

Vardagar kl 8-16

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 44 33 eller info@driftia.se www.driftia.se

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

SBC Kundtjänst, 0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

ComHem (Kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

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 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.