

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Mars 2010

Innehåll

- Besiktningen av samtliga lägenheter – hur går det?
- Den stora vattenskadan på Arbetargatan 27 - byggarbetena har påbörjats
- Vi överväger inköp av nya lägenhetsdörrar - kräver stadgeändring
- Stämma onsdag 26 maj 2010
- Intresserad av styrelsearbete?
- Pirjo Ropponen heter vår nya tekniske förvaltare från SBC
- SBC-kursen ”Livet i en bostadsrättsförening”, 7 april 2010
- ComHem har infört ”fria digitala kanaler”
- Problem med tv-bilden?
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Året har börjat med en rejäl vinter till stor glädje för alla barn som nu har sportlov! Snöplogen har varit hos oss väldigt många gånger. Taskottarna kommer tillbaka för att skotta bort mer från taken innan vårfloden tar över. Besiktningen av lägenheterna rullar vidare.

SBC bjuder in till kurs för boende. Har du inte gått den är det kanske dags den här gången?

Tyvärr har vi drabbats av vår största vattenskada genom tiderna. Eftersom vi saknar försäkring mot vattenskador sedan försäkringsbolaget sa upp försäkringen i somras efter alla vattenskador i samband med renoveringar etc. av lägenheter blir det en dyr historia för föreningen. Vi har haft oroande många lägenhetsinbrott också.

Vi kämpar på för att hitta lösningar på allt det här. Läs mer om det och en del annat nedan!

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

Arbetet med att besiktiga samtliga lägenheter har kommit ganska långt. Över hälften av alla lägenheter har besiktats av personal från Tibbelin & Partner VVS. Vi rekommenderar att man är hemma när besiktning sker så att man får veta vad som upptäcks.

Om Tibbelin & Partner upptäcker något som behöver åtgärdas omedelbart (exempelvis svårt böjda värmeledningar) så åtgärdas dessa snabbt. Kanske inte på en gång, men i vart fall inom någon dag eller så. Samma gäller ballofixer som fastnat och därmed förhindrar avstängning av enskilda vattenkranar. Detta är förklaringen till varför det dyker upp anslag om avstängt vatten i trapphusen lite nu och då.

Ofta är det fel på gamla blandare och deras backventiler. Detta försöker man åtgärda så fort man kan eftersom sådana fel också påverkar temperaturen på grannarnas varm- och kallvatten. Kostnaden för ny blandare eller nya backventiler får brf-medlemmen betala eftersom blandaren hör till det som medlemmen har underhållsansvar för enligt våra stadgar.

Brf Herden 8

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

Vi återkommer när besiktningarna är klara med rapport till varje enskild lägenhetsinnehavare om vad som upptäckts i respektive lägenhet.

Avsikten är att så fort som möjligt få fuktlarmen DroppStopp på plats under alla diskbänkar samt alla böjda elementrör (stående stammar) åtgärdade. Därefter får föreningen återigen försäkringsskydd mot vattenskador fast med en hög självrisk. Vi ser det dock som viktigt att lägenhetsbesiktningarna genomförs lugnt och ordentligt så att vi samtidigt får en god bild av statusen på vår fastighet.

Mer info om lägenhetsbesiktningen fanns i infobladet från december 2009. Det finns på vår hemsida.

➤ **Den stora vattenskadan på Arbetargatan 27 - byggarbetena har börjat**

Ni som bott här länge minns säkert den stora vattenskadan vi hade på dagis på Arbetargatan 27B 2007-2008. Tyvärr måste vi konstatera att den vattenskada vi nu har på dagis Arbetargatan 27A sannolikt är större än förra gången.

Det är ett värmerör (elementvatten) som spruckit i en skarv p.g.a. att fastigheten genomgående är felaktigt byggd. Alla rör genomföringar i betongbjälklagen (golv/tak) ska vara konstruerade så att rören ska kunna röra sig. Rören ska passera ett hål (ett större rör) som ska vara tätat med brandskyddsmassa. Segt men inte knallhårt. Vår fastighet har man fuskbyggt överallt och helt enkelt gjutit fast alla rör i betonggolven. Vattenledningarna kan därmed inte röra sig uppåt/nedåt när de utvidgas/krymper allteftersom vattentemperaturen förändras över året. Istället böjs de utåt/inåt som en solkurva på järnvägsrälsen. Till slut brister det i någon skarv och vattenläckaget är ett faktum. (Det är precis det här vi nu inspekterar i samtliga lägenheter för att istället montera expanderrör som tillåter vattenledningen att röra sig utan att böjas och spricka.)

Det vattentrör som nu spruckit fanns bakom en vägg. Hade man byggt rätt hade man gjort så att vattnet skulle ha runnit fram och ut på golvet i angränsande rum. Men tyvärr. Istället droppade/rann vattnet under en lång tid ner genom betonggolvet och vidare ut i lättbetongen som ligger mellan betongbjälklaget och skyddsrummets tak i källaren. Det är mycket vatten som runnit ner i lättbetongen. Det rör sig antagligen om tusentals liter.

Nu ska golvet på dagis sågas upp och lättbetongen under, d.v.s. ovanpå skyddsrummets tak, ska tas bort. Därefter ska allting torkas så att vi inte ska drabbas av mögelproblem i framtiden. Till slut blir det dags att återställa allting.

Under tiden måste dagis utrymma två avdelningar. Den första (Arbetargatan 27A bv) kommer tillfälligt att flyttas till barnstugan Snickarbova på Fridhemsgatan 42. Den andra (Arbetargatan 27B bv) kommer att flytta till barack som placeras på vår basketplan. Ni känner igen det hela?! Just nu inväntar vi byggnadslov för denna barack från Stadsbyggnadskontoret.

Den första dagisavdelningen (Arbetarg 27A bv) har flyttat ut. Byggarbetena har i skrivande stund redan påbörjats. Man börjar med att såga bort betonggolvet (ca 13 cm tjockt). Därefter ska lättbetongen under (ca 30 cm tjockt) tas bort.

Målarsanering har tillsammans med Skanska redan monterat in luftrenare i lokalerna.

Brf Herden 8

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

Bullrande arbeten får bara ske mellan kl 8-11 och 14-17. Mitt på dagen måste det vara tyst eftersom dagisbarnen på 1 tr sover middag då.

Information om vad som händer rörande saneringsarbetet kommer löpande att anslås i trapphusen till Arbetargatan 27A och B. Byggfirman (Skanska) ska informera löpande, kanske en gång/vecka exempelvis via anslag i entréerna. Dagispersonalen ansvarar för att informera berörda dagisföräldrar. Vi (byggfirmorna, stadsdelsförvaltningen/dagis och styrelsen/förvaltaren) träffas förstås så länge arbetet pågår.

Skanska ska också bygga en trappa från 1 tr ner till gården som nödutgång för dagisbarnen.

I skrivande stund är det för tidigt att säga hur lång tid renoveringsarbetet kommer att ta. När dagisavdelningen på Arbetarg 27B bv flyttar till baracken på gården kommer man att säga upp delar av golvet i deras lokal för att mäta om fukten nått ända dit. Först då får vi en bättre uppfattning om skadans storlek.

Det här är självfallet inga roliga nyheter. Ännu tråkigare blir det eftersom föreningen saknar försäkringsskydd mot vattenskador. Nu blir konsekvensen av detta tydlig. Vad saneringen kommer att kosta vet ingen idag. Förra gången kostade skadan ca 700 000 kr av vilket vi behövde betala vår självrisk. Den här gången är vattenskadan antagligen större. Kanske handlar det om en kostnad på över en miljon kronor.

Lite tur i oturen har vi eftersom vi under våren kommer att upplåta en f.d. hyreslägenhet med bostadsrätt. Överskottet från den försäljningen måste vi sätta av för att täcka kostnaderna för denna vattenskada. Normalt sett brukar vi alltid amortera föreningens lån när vi får pengar efter att ha upplåtit nya lägenheter med bostadsrätt. Men den här gången måste vi agera annorlunda.

➤ **Inbrotten i lägenheter – vi överväger inköp av nya lägenhetsdörrar**

Föreningen drabbades av en ”inbrottsvåg” i början av året. Tre lägenheter i olika trappuppgångar och på olika våningsplan fick oväntat besök inom några få dagar. I ett fall kom inbrottstjuven inte in (men dörren förstördes), i övriga fall blev det värre. Under det senaste halvåret har vi haft inbrott eller inbrottsförsök i fem lägenheter.

Styrelsen äger rätt att ställa krav på hur dörrens utsida ska se ut så att det blir enhetligt i trapphusen. Men i övrigt är det, enligt våra stadgar, medlemmen som har ansvaret för lägenhetsdörren. Som en service har styrelsen påbörjat ett upphandlingsarbete för att hitta en dörrleverantör som kan ge ett betydligt bättre pris på en modern lägenhetsdörr (säkerhetsklass 3) än normalpriset på 15 000 – 20 000 kr.

Vårt upphandlingsarbete har nått så långt att vi numera, förutsatt att vi kan hitta en acceptabel finansieringslösning, överväger att på föreningens bekostnad köpa in och låta montera nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. Vi ser detta som en viktig åtgärd för att öka såväl tryggheten i som värdet på vår fastighet och lägenheter. Att göra en central upphandling underlättar för alla boende och också för den leverantör vi väljer. Montering av nya lägenhetsdörrar kan ske planerat och effektivt med en eller ett par våningsplan per dag. De leverantörer vi förhandlar med beräknar att det tar ca 1-2 månader att byta ut alla våra lägenhetsdörrar på ett rationellt och snyggt sätt.

Brf Herden 8

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

Att byta 240 dörrar kostar föreningen ca 3 miljoner kronor. Det är väldigt mycket pengar, men samtidigt ökar säkerheten i fastigheten betydligt. Den dörr vi studerar just nu är försedd med ”hakar” som skjuter ut i dörrkarmen när man låser. Det betyder att inbrottskyddet är överlägset våra nuvarande dörrar. Vi tror att en majoritet av de boende skulle välkomna en sådan lösning istället för att var och en ska köpa dörr ”privat”.

Den nya dörren är tänkt att se ut ungefär som dagens dörr, d.v.s. med brevinkast, dörrkikare, mekanisk ringklocka och tub för reservnycklar. Nuvarande dörrars låscylindrar flyttas över till den nya dörren. De nya dörrarna ska vara fabriksmålade (sannolikt i samma kulör som idag) vilket ger en betydligt bättre hållfasthet mot repor etc. jämfört med att måla om dörren i efterhand med roller eller pensel.

En viktig del i detta är dock att det krävs beslut av två stämmor om att ändra stadgarna för att föreningen ska äga rätt att köpa dörrar. Så länge stadgarna säger att det är respektive medlem som har ansvaret för lägenhetsdörren får inte föreningen gå in och köpa dörrar. Stadgarna måste först ändras så att lägenhetsdörrarna blir föreningens ansvar. Därefter kan föreningen låta byta ut alla lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar (säkerhetsklass 3).

Styrelsen avser att utlysa en extra stämma om detta under våren samt att på den ordinarie stämman (om vi får majoritet på extrastämman) fatta det andra beslutet.

Under våren räknar vi med att upplåta en f.d. hyreslägenhet med bostadsrätt (”sälja” en lägenhet). Överskottet efter denna försäljning ska vi i första hand använda för att finansiera vattenskadan på dagis. Men den del som återstår ämnar vi använda för att finansiera de nya lägenhetsdörrarna. Om överskottet från lägenhetsförsäljningen inte räcker räknar vi med att kunna finansiera resterande del via våra nuvarande årsavgifter. Ambitionen är att vi ska klara detta utan att höja våra avgifter.

Utöver detta med lägenhetsdörrar kommer vi under året att se över våra entréportar och det nuvarande låssystemet. Dörrarna är 15 år gamla och i en del fall mycket slitna. Frågan om vilket låssystem dessa 13 portar ska ha i framtiden tål att funderas på också. Någon enkel och självklar lösning finns inte. Ska vi behålla systemet med portkoder, ska vi bara ha nycklar, ska det i så fall vara vanliga nycklar eller ny elektroniska nycklar? Vad är säkrast för att förhindra inbrott? Olika lösningar kostar olika mycket, både i kronor men också i administration för att sköta låssystemet. Det finns för- och nackdelar med alla lösningar. Fortsätter vi boende med att ställa upp portarna och lämna dem obevakade (det räcker med några sekunder för en objuden person att ta sig in i trapphuset) så hjälper inga som helst dyra och sofistikerade låssystem.

➤ **Stämma onsdag 26 maj**

Årets ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 26 maj 2010. Som tidigare år håller vi till i Fridhemsskolans ljushall. Boka kvällen redan nu!

➤ **Intresserad av styrelsearbete?**

Är du intresserad av att delta i styrelsearbetet nu eller i framtiden önskar valberedningen få kontakt med dig. Hör av dig till valberedningen@brfferden.se eller ring till:

Christer Sigevall	Arbetargatan 23A,	072-22 55 300
Lasse Almebäck	Mariebergsgatan 30	0708-39 04 71

Brf Herden 8

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

➤ **Pirjo Ropponen är ny teknisk förvaltare från SBC**

Anders Kindberg, vår tekniske förvaltare, har slutat på SBC för att pröva nya utmaningar i yrkeslivet. Pirjo Ropponen efterträder Anders från den 8 mars då hon börjar på SBC. Vi hälsar med dessa rader Pirjo välkommen till oss i Brf Herden 8!

➤ **SBC-kursen ”Livet i en bostadsrättsförening”, 7 april 2010**

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 och förhållandet till grannarna.

Kursen är gratis och vänder sig till boende i bostadsrättsföreningar, som inte sitter i styrelsen.

Ur Innehållet:

- vad används årsavgiften till
- vem svarar för lägenhetens skick
- vilken försäkring behöver man
- kan jag bli ansvarig om det läcker ut vatten från min lägenhet
- 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

Kursen ges i Stockholm den 7 april, kl 17.30-21.00 (inkl paus).

Anmäl direkt till SBC – www.sbc.se (Bostadsrättsskolan).

➤ **ComHem har infört ”fria digitala kanaler”**

Alla Com Hem-an slutna hushåll kan sedan januari 2010 ta emot ett antal fria digitala kanaler utan extra abonnemangskostnad. Allt som krävs för att se de fria digitala kanalerna är en godkänd digitalbox eller en tv med inbyggd digitalbox godkänd av Com Hem. Något programkort behövs inte. (Om du har en gammal digitalmottagare av märket Sagem eller Macab kommer du dock inte kunna ta emot de fria digitala kanalerna utan programkort.) De digitala kanalerna som visas fritt är, SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, SVT24 och SVT Barnkanalen, TV4, TV6 och AXESS TV. Läs mer om ComHems nya tjänster på www.comhem.se.

Brf Herden 8

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

➤ Problem med tv-bilden?

Ibland får boende problem med dålig tv-bild. Tv-rutan blir full av fyrkanter, bilden blir ”frost”. Den vanligaste orsaken till detta är att tv-signalen till digitalboxen är för svag. En enkel, och ofta tillräcklig, lösning är att låta ComHem byta ut det gamla tv-uttaget (två hål) mot ett ”ComHem-uttag”, dvs ”tre hål i väggen”. Detta kostar ingenting. Det enda man behöver göra är att kontakta ComHems kundtjänst och boka tid för servicebesök.

Ska man anluta sig till ComHems nya tjänst ”On Demand” måste man ha ett uttag med ”tre hål i väggen” (uttag för tv, radio, bredband/telefon).

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brferden.se

forsaljningar@brferden.se

ombyggnad@brferden.se

valberedningen@brferden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelser/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

SBC, 08-775 72 00

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.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.sbc.se/herden8 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen i mars 2010