

Brf Herden 8

www.brfferden8.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare September 2010

Innehåll

- Försäkring mot vattenskador, men hög självrisk
- Loppisen och Höstfesten
- Säkerhetsdörrar
- Lågt vattentryck
- Aktuellt på gården
- Dagiset – nu återställer vi
- Stadgeöversynen
- SBC-kurs för alla boende i höst
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Höstmörkret börjar sätta klorna i kvällarna. Snart börjar tiden när värmesystemen i de flesta fastigheter upplevs som otillräckliga eller till och med obefintliga, d.v.s. när det är kallt på natten och varmt på dagen. Då får alla värmesystem "dubbla signaler" – nattens kyla säger "eldad mer i värmepannan!" samtidigt som dagens varmare temperatur säger "eldad mindre!". Vårt värmesystem är kopplat till givare som känner av utomhustemperaturen. Att värma upp hela fastigheten "från noll" tar flera dygn. Men när det är varmt ute på dagarna avstannar uppvärmningen för att sedan påbörjas igen nästa natt. Ungefär så fungerar det. Den som anser att lägenheten är kall, d.v.s. kallare än 21 grader (man ska mäta mitt i rummet) ombeds att kontakta felanmälan.

Kanske vi med dessa rader skapar mer problem för oss i styrelsen och för fastighetsskötaren. Men det är bättre att försöka förekomma än förekommas, tänkte vi.

➤ Försäkring mot vattenskador från 1 augusti – självrisk 90 000 kr

Äntligen! Vi har återigen försäkring mot vattenskador. Men självrisken är mycket hög – ca 90 000 kronor per skada. Vi vill påminna alla om hur oerhört viktigt det är med eget brf-tillägg till hemförsäkringen. Hur kostnaden för vattenskador ska fördelas mellan drabbade lägenheter redogjorde vi för i ett infobladd från augusti 2009 (det finns på vår hemsida).

Vi har installerat fuktlarm (droppstopp) i samtliga lägenheter samt försett alla elementrör som böjts med en expanderlösning. Därmed blev vi kvalificerade för försäkring mot vattenskador men med förhöjd självrisk.

För att få normal självrisk (ca 45 000 kr) och för att få möjlighet att teckna kollektivt brf-tillägg krävs att alla ursprungliga kulventiler i alla lägenheter samt att alla s.k. vvc-svängar (i alla lägenheter högst upp) byts. Detta måste vara genomfört senast nu under hösten.

Nu återstår att åtgärda de sista lägenheterna som ännu inte fått sina ursprungliga kulventiler utbytta. Tibbelin & Partner har laddat upp med extra personal under september för detta. Vi uppmanar de lägenhetsinnehavare som ännu inte bokat tid att ringa Tibbelins och boka tid!

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

I några fall har uppmärksammats att boende (eller tidigare boende) byggt om sina badrum på ett sådant sätt att det är omöjligt att komma åt att byta de gamla kulventilerna. Vi skulle vilja påstå att dessa badrum inte är ombyggda på ett fackmannamässigt sätt.

Kulventilerna får under inga som helst omständigheter byggas in så att de inte kan nås. De ska alltid vara lätt åtkomliga.

Styrelsen vill absolut att vi ska lyckas få ner självrisken till normal nivå och också få möjlighet att teckna kollektivt försäkringsskydd (brf-tillägget).

Vi ska nu ta kontakt med vårt försäkringsbolag för att höra om de, trots allt, kan acceptera att vissa lägenheters kulventiler inte byts (där man renoverat sitt badrum så att kulventilen inte längre kan nås). Framhävdar försäkringsbolaget (vi frågade så sent som i somras och då blev svaret "alla kulventiler ska bytas") kommer vi tyvärr bli tvungna att ålägga boende att åtgärda detta. I värsta fall kan det betyda att den boende tvingas göra om sitt nyrenoverade badrum. På egen bekostnad ska tilläggas. Detta gäller oavsett om det är man själv eller tidigare ägare som renoverat. Oerhört tråkigt, men man får absolut inte bygga in kulventilerna.

Vi har också en sista s.k. vvc-sväng kvar att byta (det andra kravet för att få normal självrisk). Den finns på gruppboendet på Arbetargatan 23AB. Den är så illa byggd (när huset byggdes 1993 alltså) att man måste riva ett intilliggande badrum för att komma åt. Även här hoppas vi få slippa det om vi föreslår lite andra lösningar.

Att byta ut delar i vattensystemet är aldrig okomplicerat. Naturligtvis har det uppstått konsekvenser. I en lägenhet gick det rejält tokigt sedan ett nytt expanderrör på elementledningen började läcka. Följden blev en vattenskadad lägenhet.

Bytena av kulventiler har inte heller varit okomplicerade då det lätt blir vattenläckor i befintliga kopplingar på de kromade rören som sitter i badrummen idag. Dessa rör är av en äldre variant rör som inte används idag, där rören är mjukglödgrade. Det innebär att när vvs:arna flyttar rören framåt ett par centimeter för att få loss kulventilerna så har det i många badrum uppstått nya läckor där rörkopplingarna har börjat droppa. De gamla kopplingarna har inte samma möjlighet att täta mot det mjuka röret som mot ett rör som är hårt. Värst är när det börjar droppa på en gästtoalett där det inte finns golvbrunn. Tibbelins har haft ett antal sådana situationer där de som tur är har gått tillbaka för efterkontroll. Vattentrycket har gjort att det uppstått droppande läckage inom de första dygnet efter själva kulventilsbytet.

Alla dessa byten av ventiler och rörsvängar gör vi trots allt i förebyggande syfte. Vi byter ut äldre kopplingar och rör mot nyare modernare för att på så vis förhoppningsvis slippa akuta skador. Dessutom ställer försäkringsbolaget detta som villkor för att vi ska få en lägre självrisk.

Vi vill tipsa alla som fått nya kulventiler att dessa ska "motioneras". Vrid på vreden (med fingrarna, inte med några verktyg) på de nya kulventilerna åtminstone en gång i månaden. Ventilen behöver smörjas med jämna mellanrum så att de inte kärvar och fastnar. Det gör man genom att öppna/stänga ventilen då och då. Detta kallas för att "motionera" ventilen.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

➤ Loppisen och Höstfesten – repris nästa höst?

Det kryllade kanske inte av folk, men visst dök det upp folk både på loppisen och på kvällens gårdsfest sista lördagen i augusti. Tur med vädret hade vi också! Nästa år hoppas vi det blir ännu fler som kommer ut för att träffa sina grannar.

➤ 50 nya säkerhetsdörrar i första beställningen

Ett 30-tal medlemmar har beställt ny säkerhetsdörr. Tillsammans med hyreslägenheterna blev den totala beställningen 50 dörrar. Secor, dörrleverantören, kommer inom kort ta kontakt med de som beställt dörr för att informera om när dörrbytet ska ske.

Om någon ytterligare vill beställa dörr så finns beställningsblanketten på vår hemsida (leta bland infobladen från styrelsen). Minst 4 dörrar måste vi beställa per gång från och med nu.

Hur blir det med centralt inköp av säkerhetsdörrar på föreningens bekostnad? För att det ska bli möjligt med centralt dörrinköp krävs att våra stadgar ändras så att underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna flyttas från medlemmarna till föreningen. Vi planerar att hantera denna fråga på en stämma samtidigt med frågan om den stora översynen av föreningens stadgar. Ja, egentligen blir det på två stämmor eftersom förändring av stadgarna måste beslutas av två stämmor.

➤ Dåligt tryck på vattnet

Vi har den senaste tiden haft lågt vattentryck i alla trapphus. Felet har berott på att Stockholm Vatten inte har lyckats förse vår fastighet med tillräckligt mycket vatten. Vi har fyra vattenmätare men endast en av dem har snurrat. Vi har alltså fått ca 25% av den normala vattenmängden.

Vår egen tryckregleringspump har jobbat frenetiskt med att försöka hålla trycket uppe men det har inte gått eftersom den fått för lite vatten att pumpa ut i huset.

Konsekvensen blev då, som många också märkte, att temperaturen på duschvattnet kunde variera. Varmvattnet kom men när kallvattnet spolade sämre (tryckfall) blev blandningen varmt/kallt fel, d.v.s. varmvattnet kändes mer.

Men nu ska allt fungera igen. Stockholm Vatten förser oss med vatten så att alla våra fyra vattenmätare snurrar. Vattentrycket och vattentemperaturen hade ingenting att göra med pågående byten av kulventiler i lägenheterna.

➤ Smått och gott från gården

Fontänen. Fontänen har varit stilla länge nu. Pumpmotorn skar under semestern. Nu har vi ny men det visade sig att en axel i maskineriet också hade blivit skev. Nu väntar vi på ytterligare reservdelar.

Gruset runt fontänen ska bort. Istället blir det stenläggning så att vi förhoppningsvis slipper grus i fontänen i fortsättningen.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

Murens plank har fått ny färg. Vi har låtit måla upp de mest slitna delarna av planket på muren till grannfastigheten. Det var Familjebostäder som lät bygga planket för att man skulle slippa ha en ful mur till grannfastigheten så synlig.

Dagvattenbrunnen som alltid svämmar över. I borte hörnet av basketplanen finns en dagvattenbrunn i innerkurvan på gångvägen som det ofta är stopp i. Följden blir stor sjö till alla barns förtjusning och vuxnas fasa. Orsaken är att grus och sand rinner ner i brunnen och förorsakar stopp. Vi kommer nu att försöka få bukt på detta genom att lägga gatsten längs kanten mellan gungorna och basketplanen. Vi hoppas att sand och grus håller sig på avstånd i framtiden.

Ett av de fyra träden runt fontänen mår dåligt. De fyra stora gamla almarna runt fontänen dog en efter en i almsjuka. Först tog vi bort två och ersatte dem med askar. Några år senare tog vi bort de återstående två och ersatte dem med en ny framodlad almsort från Tyskland som ska vara resistent mot almsjuka (en svampsjukdom). Tyvärr ser det nu ut som att en av askarna inte mår så bra. Vår trädgårdsfirma befarar asksjuka. Vi får avvakta och se om trädet (det som är närmast 23A) överlever eller inte.

Beskärning av träd. Hösten är kommen och gårdsfirman kommer att beskära en del av våra träd.

Buskarna längs muren. Buskarna längs muren (mellan 23A och 27A) kommer att grävas upp och ersättas av nya buskar. Detta gör vi samtidigt som stenläggningen sker vid fontänen och längs gångvägen vid basketplanen. Vi passar på när traktorn ändå är på gården vilket gör det lite billigare för oss.

Belysningen på gården. Nya låga pollare med nya armaturer är snart på plats på gården. Vi gjuter ny grund som pollarna ska monteras på. Då blir det lättare att i framtiden byta pollare och armaturer om man så önskar.

Belysningsstolpen (pollaren) i buskaget utanför S:t Göransgatan 100/102 har tagits bort. Den kommer att ersättas av två nya armaturer på väggen mellan 100 och 102:an.

Läckaget från gården till garaget. Vi monterar nu en ny dagvattenbrunn i planteringen på gaveln till Arbetargatan 23A. Den kommer att anslutas till dagvattenledningen i garaget. Risk för framtida vattenskador p.g.a. inträngande vatten i fastigheten från denna rabatt bör därmed vara undanröjd.

Carport på dagisgården. För ett år sedan berättade vi om att en ”carport” för barnvagnar skulle byggas på dagisgården. Nu, efter en långdragen process mellan Stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret, kommer den snart att vara på plats.

Ledningen för dagis har funderingar på att bygga om dagisgården genom att lägga ”gummi-asfalt” istället för all nuvarande sand. Vi får se om man får pengar för detta förslag i nästa års budget.

➤ Vattenskadan på dagis – återuppbyggnaden har börjat

Nu har arbetet kommit till fasen ”återuppbyggnad”. Den extremt varma sommaren gjorde att torkningen försvårades. Varmt ute gjorde att luftfuktigheten ökade vilket medförde att torkningen inomhus tog längre tid.

Brf Herden 8

www.brfferden8.se

Man har nu gjutit halva golvet, d.v.s. hela golvet har gjutits men bara till halva tjockleken. När det har torkat ordentligt lägger man på ytterligare några centimeter betong på golvet. Efter att betongen har torkat blir det dags för spackling och läggning av nytt innergolv. Sakta men säkert börjar dagis alltså bli klart. I skrivande stund är det dock fortfarande för tidigt att våga lova något datum för när dagisverksamheten flyttar tillbaka och baracken kan monteras ner.

Renoveringen av dagis p.g.a. vattenskadan blev mycket dyr för föreningen. Hade vi haft försäkring hade kostnaden för oss stannat vid självriskan. Men eftersom vi inte hade någon sådan har vi i föreningens tvingats stå för alla kostnader själva.

Nu håller vi tummarna för att alla som renoverar sina lägenheter gör det proffsigt och med yrkesskickliga hantverkare så att vi slipper vattenskador i framtiden. Det var ju alla vattenskador runt om i de renoverade lägenheterna som gjorde att vårt dåvarande försäkringsbolag drog öronen åt sig och sa upp försäkringen.

➤ Stadgeöversynen

Styrelsens arbete med att fräscha upp våra stadgar fortgår. Syftet är i första hand att göra stadgarna överskådliga och mera lättlästa samt att göra reglerna om medlemmarnas ansvar för det inre underhållet tydligare. Vi återkommer senare i höst och bjuder in till medlemsmöte för att presentera vårt förslag på nya stadgar. Därefter blir dags att kalla till extra stämmor för att besluta om nya stadgar.

➤ **SBC-kurs "Livet i en bostadsrättsförening" 21 september och 23 november**

Vi påminner om SBC-kursen "Livet i en bostadsrättsförening" som vänder sig till dig som inte sitter i styrelsen. Kursen, som är gratis för brf-medlemmar, hålls den 21 september och den 23 november 2010 kl 17.30-20.00. Anmäl dig på www.sbc.se eller per brev till "SBC, Bostadsrättsskolan, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm. Tel 0775-200 100.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

★ 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 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

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

ComHem (Kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Läs även på föreningens hemsida www.brpherden8.se som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

/ Styrelsen