

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Februari 2008

Innehåll

- Årsavgifterna sänks med 10 % från och med 1 april 2008
- Föreningsstämma 22 maj 2008
- Vattenskadan på dagis, Arbetargatan 27 A+B
- Felanmälan till Driftia via telefon eller e-post
- Grovsoprummet – igen
- Spolning av köksavlopp
- Garaget – nyckel behövs för porten
- Försäljningsstatistik 2007
- Energideklaration
- Fjärrkyla i Hornsberg
- Financial Times som morgontidning
- Kontakt med föreningen och förvaltare

★ Årsavgifterna sänks med 10 % från och med 1 april 2008

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 10 % från och med 1 april 2008. Utskicket av avier för andra kvartalet kommer att vara med de nya, lägre beloppen.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen förvärvade fastigheten hösten 2001. Riksdagen har beslutat om förändrade regler för beräkning av inkomstskatt och fastighetsskatt. Under förra året har många hyreslägenheter i föreningen upplåtits med bostadsrätt. De försäljningsintäkter, drygt 15 miljoner kr, som föreningen fått vid dessa upplåtelse har använts till att amortera på föreningens lån. Härigenom sänker vi föreningens räntekostnader med drygt 700 000 kr/år med dagens ränteläge. Allt detta sammantaget innebär att föreningens kostnader minskat med drygt 1 miljon kr/år. Styrelsens beslut att sänka årsavgifterna med 10 % motsvarar en sänkning av föreningens intäkter på knappt 1 miljon kr/år.

Föreningen betalar årligen 1,3 miljoner kr i tomträttsavgäld ("markhyra") till Stockholms kommun. Nuvarande tomträttsavtal löper ut i mars 2010. Stockholms kommun har bestämt att tomträttsavgälden därefter ska höjas under tre år (i tre steg) för att från och med mars 2012 uppgå till drygt 2,6 miljoner kr/år. Hur, och om, höjningen av tomträttsavgälden kommer att påverka årsavgifterna får framtiden visa. Det beror på hur föreningens totala ekonomi utvecklar sig över åren. Att hålla koll på ekonomin, kortsiktigt såväl som i ett längre perspektiv, är styrelsens viktigaste ansvarsområde.

Hyran för föreningens hyreslägenheter påverkas inte av styrelsens beslut om sänkta årsavgifter. Hyran bestäms enligt andra regler och fastställs genom förhandling mellan föreningen och Hyresgästföreningen. I dagarna har hyresförhandlingen avseende 2008 års hyror just inletts.

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Stämma 22 maj 2008

Vi planerar att hålla 2008 års ordinarie föreningsstämma torsdag 22 maj.

Eventuella motioner ska vara styrelsen tillhanda senast 31 mars. Glöm inte att underteckna samt ange namn, gatuadress och lägenhetsnummer. (Skicka gärna eventuella motioner elektroniskt till info@brfherden.se också.)

★ Vattenskadan på dagis

Nu är baracken med de tillfälliga lokalerna för dagisbarnen på plats. I skrivande stund pågår installationsarbeten så att el, vatten och avlopp ska fungera.

Preliminärt kommer dagisbarnen att flytta till baracken under vecka 9. Därefter kommer byggfirman att börja ta bort golvet i dagis så att man ska kunna ställa dit byggfläktar för att torka det som är blött under golvet.

Byggfirman föreslår att man ska såga upp golvet med en specialklinga som ska vara av tystare modell. Inte bila eller borra upp golvet. Sågning ska enligt byggfirmans förslag ske mellan 08.00 och 11.00 på vardagarna. Resterande del av arbetsdagen inriktar man sig på att bära ut rivmassorna till stora säckar som sedan hämtas av kranbil. Detta för att dagisbarnen och boende ska störas så lite som möjligt.

Gården kommer att hållas bilfri enligt styrelsens önskemål. Man får nog i dagsläget räkna med kanske 4 veckors sågning (låt oss hoppas att det går fortare).

Torktiden är omöjlig att förutspå men byggaren kommer att lämna någon form av veckorapport om vad som ska ske veckan därpå till oss samt till personalen på dagis. Denna information kommer vi anslå i trapphusen på Arbetargatan 27 A och B.

★ Felanmäl till Driftia via telefon eller epost

Om ni ser något som är, eller börjar bli, trasigt i vår fastighet – ring då till Felanmälan, dagtid 08-744 44 33. Man kan även maila till info@driftia.se. Driftias personal har ibland bråda dagar men försöker regelmässigt skicka en bekräftelse på att de tagit emot mailet med felanmälan. Rör det fel i någons lägenhet skickar de kanske inte något svarsmail. Istället blir man uppringd av fastighetsskötaren för att komma överens om lämplig tid för besök.

Ta för vana att alltid anmäla fel till Felanmälan, dvs kontakta inte fastighetsskötaren direkt. När man ringer/mailar till Driftia registrerar personalen ärendet och skickar det vidare till tjänstgörande fastighetsskötares handdator. Därmed har arbetsledare möjlighet att följa upp att alla ärenden blir åtgärdade.

Vi som fastighetsägare har också stor nytta av detta. Vi kan få statistik etc över vad som felanmäls och kan på så sätt se att det kan vara dags att vidta kraftigare åtgärder mot sådant som ofta går sönder.

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Grovsovrummet – igen

Om grovsoprummet kan man skriva mycket. Vi kan först konstatera att kostnaden för grovsopor har sjunkit sedan vi fått hjälp med att sortera sakerna rätt på kvällarna innan Apelns kommer och hämtar. Generellt sett tycker vi att ordningen i sovrummet blivit bättre också. Utom de helger när man tömmer hela sin lägenhet och sitt källarförråd i samband med att man ska flytta...

Men vi måste återigen upplysa alla om att byggavfall, färgburkar, tvättmaskiner, gamla spisar och kylskåp inte får lämnas i grovsoprummet. Var och en måste själv frakta bort dessa typer av avfall till någon av kommunens återvinningscentraler, ÅVC. Den närmaste ligger i berget med infart från Cedersdalsgatan.

Sprutor och kanyler får absolut inte kastas i grovsoprummet. Det är högriskavfall och ska väl inslaget lämnas till apoteken. Anledningen till att vi påpekar detta är att en av de killar som sorterar våra sopor stack sig på en spruta. Mycket olustigt och tråkigt.

<p><u>Livsmedelsförpackningar (plast, metall, returglas) måste sköljas ur noga</u> innan de slängs i sovrummet. Det lukar allt oftare illa i grovsoprummet – och det beror på alla matrester som är kvar i förpackningarna. Skölj förpackningarna noga innan de kastats i sovrummet!</p>
--

Sopskåpen på gården mellan Arbetargatan 23A och 27A är endast avsedda för dagis och gruppboendet. De får nämligen inte använda vårt grovsoprum sedan några år tillbaka. Skåpen och kärlen är försedda med hänglås så att föreningens boende inte ska kunna kasta sina sopor där. Det är stadsdelsnämnden som ansvarar för att sopskåpen sköts och töms. Ett missförstånd hos sophämtarna har gjort att man inte tömt på några veckor. Vi låter nu byta ut de gamla hänglås till nya och förser dagis, gruppboende samt sopfirman med nya nycklar. Därmed hoppas vi att tömningen av dessa skåp och kärl ska återgå till det normala igen.

★ Spolning av köksavlopp

Vi har under det senaste året fått anledning att spola allt fler lägenheters köksavlopp. Problem med stopp i köksavlopp beror bland annat på att det i många lägenheter är ganska långt mellan diskbänken och närmaste avloppsstam och att lutningen på avloppsröret därmed inte är så stor. Många onödiga stopp orsakar boende själva genom att hälla ut matoljor och exempelvis ris i avloppet. Oljan stelnar i avloppsröret. Ris och annat matavfall som spolas ner i slasken fastnar och till sist blir det stopp i avloppet.

Styrelsen har rekommenderats att med jämna mellanrum (kanske vart 5:e år) genomföra avloppsspolningar i samtliga lägenheter. Under våren kommer vi därför att genomföra spolning av samtliga lägenheters köksavlopp. Föreningens kostnad för detta beräknas till omkring 200 000 kronor. Vi behöver självklart tillträde till samtliga lägenheter och återkommer med närmare besked när det börjar bli dags.

Vi vill upplysa om att de lägenheter som har onaturligt många stopp i köksavloppet riskerar att få betala dessa renspolningar själva. En enskild avloppsspolning kostar oss idag ca 2 000 kr.

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Garaget – nyckel krävs för att öppna porten

Nu har årets datum för sopning av garaget anslagits av Liselotte Lööw AB. De kommer under 2008 på 7 besök med sin sopmaskin den 5 mars, 1 april, 7 maj, 1 september, 12 november samt 3 december. Första besöket var redan i januari.

Garageporten öppnas numera inifrån endast med hjälp av den magnetiska PAC-nyckeln. De öppningsknappar som finns på skåpet innanför vikedörren är bortkopplade. Anledningen till detta är att vi vill öka säkerheten i garaget, dvs. man måste ha tillgång till nyckel för att kunna öppna garageporten.

I garaget finns två nödutgångar – en som leder ut genom Mariebergsgatan 30 och en via Arbetargatan 23B. Båda nödutgångarna är skyltade med gröna skyltar.

★ Försäljningsstatistik 2007

Vi får en del frågor om försäljningspriser, men vi svarar aldrig på vad en enskild lägenhet har kostat. Denna uppgift (som finns i vårt lägenhetsregister) är sekretesskyddad enligt Bostadsrättslagen. Vi kan däremot redovisa prisläget mer allmänt. Ur den kommande årsberättelsen klipper vi följande statistik om försäljningspriser i Brf Herden 8:

Försäljningspriser (kr/kvm)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Högsta	27 100	31 900	31 600	38 800	47 700	51 900
Lägsta	15 400	17 200	20 500	21 000	26 700	30 600
Medel	21 600	22 900	26 100	29 900	36 800	39 100
Antal överlåtelse	53	32	41	35	41	33
Antal medlemmar 31/12	295	288	300	307	318	326
Antal överlåtelse	53	32	41	35	41	33

★ Energideklaration

Sveriges samtliga flerfamiljshus (600 000 st) och kontor ska enligt lag energideklarerars senast den sista december 2008. Lagen har tillkommit efter ett EU-direktiv och syftet är att minska energiförbrukningen inom EU med 20 procent. Bostäder och kontor står för en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. (Även landets samtliga villor måste energideklarerars. Men det behöver villaägarna bara göra innan de ska sälja sina hus.)

Energideklarationen måste utföras av särskilt ackrediterade personer/företag (energiexperter). Vi har tecknat avtal med Anticimex som kommer att påbörja arbetet genom att besöka nio lägenheter i vår fastighet (3 i varje huskropp) under vecka 9. Vår förvaltare Anders Kindberg kommer också att närvara vid samtliga lägenhetsbesök. Styrelsen kommer att kontakta de nio lägenhetsinnehavarna i god tid så att det ska passa. Anticimex behöver kontrollera ventilation, element, vattenkranar, fönster och takhöjd i de speciellt utvalda lägenheterna.

Utöver att göra själva energideklarationen, som sedan ska lämnas till Boverket, kommer Anticimex att lämna förslag på energibesparande åtgärder för vår fastighet.

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Fortum bygger kallvattenlager för fjärrkyla i Hornsberg

Har ni märkt att vårt hus skälver till ibland? Det är Fortum som spränger i berget under Stadshagen för att bygga ett kylvattenlager för fjärrkyla. Arbetet påbörjades i augusti 2007 och beräknas vara klart hösten 2008.

Byggnationen av det underjordiska fjärrkylalagret följer Naturvårdsverkets riktlinjer för ljud och vibrationer. Det färdiga lagret kommer endast att innehålla rent vatten och därmed inte ge upphov till några utsläpp eller annan miljöpåverkan. Den sten som sprängs bort vid bygget av fjärrkylalagret kommer att användas i skapandet av en ny strandlinje vid det nya bostadsområdet i Hornsbergs Strand.

Fortum berättar på sin webbplats att arbetet med att bygga fjärrkylalagret i Hornsberg pågår dygnet runt alla dagar utom söndagar. På dagen borrar och spränger de. Sprängning får ske mellan 07.00 till 22.00. I möjligaste mån försöker man spränga på vardagar och så tidigt som möjligt. Lastning och bortfraktning av bergmassor sker under hela natten. Man behöver arbeta dygnet om för att kunna hålla tidplanen och kunna avsluta arbetet i tid nästa år. Arbetet följer Polisens allmänna ordningsstadgar och Naturvårdsverkets allmänna råd för buller.

Den som vill läsa mer kan göra det på www.fortum.se välj sedan Företagskund, Kyla, Hornsbergsprojektet.



Flaggparad på skolgården, Kungsholmens folkskola.

(Källa: SSA, Kungsholmens Folkskolor/Rektorsområde, F 5:1 Fotografier, 1889-1960)

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Financial Times som morgontidning?

Pressens Morgontjänst delar ut DN och SvD i vår fastighet. De har nyckel till vårt hus eftersom de kommer så tidigt att portkoderna ännu inte är i drift. Financial Times delas ut av något annat företag som inte har nyckel till vårt hus. Därför läggs dessa tidningar utanför portarna. Följden blir att det ibland ser väldigt skräpigt ut utanför vissa portar.

Styrelsen vill härmed uppmana de som prenumererar på Financial Times att höra av sig till tidningen och uppmana dem att i sin tur ta kontakt med styrelsen. Vi delar gärna ut nyckel även till denna tidningsutdelare – men någon ansvarig för utdelning av FT måste förstås höra av sig till styrelsen först!

★ 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

för frågor om överlåtelse/försäljningar av lägenheter

för frågor om ombyggnation av lägenheter

för frågor/ärenden till valberedningen

070-314 85 00, 08-652 23 60 (fax till styrelselokalen).

Felanmälan, Driftia AB (ej hissar)

Vardagar kl 8-16

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 44 33 eller info@driftia.se

08-744 09 50

Fastighetsskötare

Reijo Saarinen, Driftia, nås via felanmälan

Fastighetsförvaltare

Anders Kindberg, SBC, 08-775 72 00

anders.kindberg@sbcsbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm

Vardagar 08.30 – 12.00

08-775 72 00 (sbc@sbcsbc.se)

SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen i februari 2008