

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Oktober 2012

Innehåll

- **Balkonger?** Information och enkät, svara senast 9 november 2012
- Anticimex besiktning – hur gick det? Vad händer nu?
- Kalla element? Hösten är en svår tid
- Nytt avtal med Ownit ger upp till 1000/1000 Mbit/s från 22 januari 2013
- Rosa Papa, SBC, ny förvaltare
- Reliningen av sopnedkastan
- Styrelsen träffar Stockholms Stadsmission
- Balkongenkäten
- Kontakt med föreningen och förvaltare

*Hösten kommer med stormsteg med mörker, regn och ruggigt väder.
Tänk på att ha uppsikt över tända ljus i lägenheterna så inga onödiga olyckor inträffar!
Kolla att brandvarnarna har fungerande batterier!
Passa också på att sätta in hela lampor i era källarförråd för där börjar det bli lite i mörkaste laget!*

➤ **Balkongerna**

Sist i detta infoblad finns informationen/enkäten från balkonggruppen. Läs igenom den och **svara på enkäten (sista sidan) senast fredag 9 november 2012**.

Allas svar är väldigt viktiga. Enkätsvaret är inte någon bindande anmälan för att bygga balkong utan bara ett sätt att visa hur stort intresset är i föreningen.

Är intresset stort, d.v.s. tror vi att det skulle kunna bli majoritet på en kommande stämma, driver vi frågan vidare. Tror vi däremot att intresset är lågt bör vi antagligen inte driva en så stor och arbetskrävande fråga vidare.

➤ **140 lägenheter blev "ej godkända" vid Anticimex lägenhetsbesiktning**

Styrelsen har tecknat "Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus" kopplat till föreningens fastighetsförsäkring. I detta paket ingår besiktning av samtliga lägenheter vart tredje år, kostnadsfria extra besiktningar vid misstanke om fuktskada, besiktningsprotokoll och åtgärdsförslag, försäkring mot äkta hussvamp samt en självriskersättningsförsäkring för alla medlemmar.

Självriskersättningsförsäkringen är en försäkring som ersätter lägenhetsinnehavarens (medlemmens) självrisk då denne drabbas av läckageskada och har fått ersättning via sin egen hemförsäkring.

Självriskersättningsförsäkringen gäller dock inte i de fall skadan beror på något som Anticimex har slagit ned på vid besiktningen. Av lägenhetens besiktningsprotokoll framgår detta tydligt med "Ej godkänd".

Vår förvaltare kommer att skicka ut besiktningsprotokollen till varje bostadsrättsmedlem. I de fall det förekommer allvarigare anmärkningar kommer medlemmen att få kvittera mottagandet av

Brf Herden 8

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

besiktningsprotokollet. Styrelsen vill ha bevis på att medlemmen fått protokollet och därmed är medveten om lägenhetens brister ifall en vattenskada uppkommer utan att medlemmen har vidtagit åtgärder för att minska risken för framtida vattenskada.

Ett fåtal anmärkningar/iakttagelser är så pass allvarliga att styrelsen kommer kräva att medlemmen vidtar åtgärder. I dessa fall kommer vår förvaltare ta direktkontakt med medlemmen.

11 lägenheter blev aldrig besiktade eftersom de boende aldrig släppte in besiktningsmännen trots att de försökte vid flera olika tillfällen. Styrelsen konstaterar att detta är tråkigt och allvarligt. För de boende betyder det förstås att de inte har rätt till någon självriskersättning om olyckan skulle vara framme.

Har man fått en anmärkning som betyder ”ej godkänd” lämnar Anticimex tips på vad man bör göra för att rätta till det som bedöms som fel (eller som en risk för att vattenskada ska kunna uppkomma). Rättar man till bristen ska man anmäla det till Anticimex på en speciell blankett så blir man godkänd för självriskersättningen. Blanketten får man tillsammans med besiktningsprotokollet.

- 33 lägenheter klarade sig helt utan anmärkningar. Grattis!
- 487 anmärkningar/iakttagelser fick vi av olika allvarlighetsgrad.
- 140 lägenheter fick vardera minst en anmärkning som resulterade i ”ej godkänd” för självriskersättning.
- 11 lägenheter blev aldrig besiktade eftersom Anticimex tekniker inte blev insläppta.

Syftet med besiktningen är att *hitta saker som vi skulle kunna göra för att minska risken för framtida vattenskador.*

Många av anmärkningarna/iakttagelserna som Anticimex sett är saker som mycket lätt går att åtgärda. Låt oss nämna några anmärkningar som förekommer i var och varannan lägenhet. En del av dessa medför betyget ”ej godkänd” medan andra mer är rekommendationer.

- ***Spillvattenledningen från tvättmaskinen ska klamras fast i väggen*** så att den inte orsakar vattenskada för att den ramlar ur läge.
- ***Tröskeln i badrummet måste vara tillräckligt hög*** så att inte vatten på golvet rinner ut i hallen.
- ***Kranar/blandare som droppar*** ska förses med nya packningar eller bytas ut till nya moderna blandare.
- ***Vägghängda wc måste ha skvallerrör*** så att läckage rinner fram synligt på golvet. Skvallerrör (skvallrar på ett tidigt stadium om att det är vattenläckage) måste finnas i golvsocklar etc vid slitsar. Alltså där vattenstammarna går.
- ***Fuktskydd (plastmatta) ska finnas under diskmaskin, kylskåp samt under frysen.*** Ett eventuellt vattenläckage rinner då fram och blir synligt på golvet innan den stora och dyra vattenskadan är ett faktum.
- ***Spillvattenledningen från diskmaskinen ska klamras fast i väggen*** i diskbänksskåpet så att den inte orsakar vattenskada om den rycker till när diskmaskinen kör. Vattenslangen måste vara försedd med slangklämma vid infästningen mot avloppsledningen.
- ***Plugghål i badrummets väggar måste vara fyllda med silikon*** så att vatten inte kan rinna igenom väggens fuktspärr.

Brf Herden 8

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

- **Diskmaskin, kyl och frys ska stå på det "riktiga" golvet.** Läger man in parkett i köket ovanpå linoleummattan måste man lägga parkett även under diskmaskinen etc.. Annars finns risk att vattenläckage rinner ut under parketten och inte upptäcks förrän skadan blir dyr och hela golvet måste tas bort.

I övrigt ber vi alla medlemmar att läsa det egna besiktningsprotokollet när ni får det framöver.

Har man frågor som inte förklaras av besiktningsprotokollets åtgärdsförslag får man vända sig till vår förvaltare Rosa Papa på SBC (08-775 72 00). Rosa har förstås inte varit delaktig i besiktningen men kan om vi inte kan förstå anmärkningen föra frågan vidare till teknikerna på Anticimex.

➤ **Kalla element?**

Nu är det svåra tider. Skiftet mellan varma dagar och kalla nätter sätter alla fastigheters värmesystem på hårda prov. Många upplever att det är kallt i lägenheterna och misstänker att värmesystemet inte är igång. Så är det dock inte. Värmesystemet är i drift men styrs av temperaturen ute samt av temperaturen på ventilationens frånluft. Vi mäter ventilationsluftens temperatur innan värmen i den återvinns och luften sedan åker ut genom ventilationens skorstenar.

Så här års är det svårt att köra värmesystem eftersom det är kallt på natten (systemet slås på) och varmt på dagen (systemet slås av). Det blir bättre när temperaturen ute håller sig på en jämnare nivå. Föga tröst förstås om man fryser redan nu.

Temperaturen i lägenheterna ska vara ca 21 grader. Temperaturen ska mätas mitt i rummet på en meters höjd.

Tycker man att det är något fel på lägenhetens element eller värme ska man självklart höra av sig till Felanmälan så får fastighetsskötaren komma på besök och hjälpa till att kolla.

➤ **Nytt bredbandsavtal med Ownit på 1000/1000 MBit/s**

Föreningen har tecknat ett femårigt avtal med Ownit Broadband AB avseende bredband.

Vi fortsätter med s.k. gruppavtal och låter kostnaden ingå i månadsavgiften/hyran. Vi fick en bra offert men lyckades förhandla ner det ytterligare några kronor till 149 kr per lägenhet och månad. Sett över fem år sparade vi då ca 90 000 kr jämfört med offerten.

Nytt är att bredbandet höjs från 100/100 Mbit/s till 500-1000/500-1000 Mbit/s till varje hushåll.

Den högre hastigheten fordrar att den tekniska utrustningen (switcharna) i källaren byts. Detta tekniskskifte kommer att ske tisdag 22 januari 2013. Den dagen blir det således en del driftstörningar.

Tekniker från Ownit kommer att finnas på plats den 22:a och den 23:e januari för de boende som önskar hjälp.

För att kunna utnyttja den högre hastigheten måste förstås den egna datorn (och eventuell router) vara dimensionerad för högre hastighet än standardmässiga 10/100 Mbit/s. Man kan självklart

Brf Herden 8

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

behålla nuvarande datorer/routerar och fortsätta surfa i hemmet även om man inte kan utnyttja den nya möjliga höga hastigheten.

Bredbandstjänst

Utöver 500-1000/500-1000 Mbit/s ingår även i fortsättningen

- En fast IP-adress per hushåll
- Felanmälan och teknisk support veckans alla dagar
- Upp till 10 st. e-postkonton (100 MB per konto)
- E-post kan även läsas och skickas via webmail
- Utrymme för hemsida, 100 MB
- Tjänsten Ownit tillhandahåller är helt öppen utan några begränsningar

Telefontjänst

I bredbandsabonnemanget ingår även ett fast telefoniabonnemang från Ownit (IP-telefoni). Denna tjänst beställs individuellt av hushållen.

Startavgiften för telefonimodem (Inteno DG201) och nummerportering (att få använda samma telefonnummer som man idag har via Telia fasta telefoni) är 699 kronor.

Startavgift och rörliga samtalstaxor faktureras direkt till de medlemmar som önskar utnyttja tjänsten. Aktuell prislista finns på www.ownit.se.

Routern ”Inteno DG201” kallas även ”tjänstefördelare” av Ownit. Den behövs om man ska ha IP-telefon eller IP-tv och har även utgång för bredband 1000/1000 samt möjlighet till trådlöst nät. Läs mer på Ownits hemsida (sök på ”Inteno DG201” eller ”tjänstefördelare”). Denna router (tjänstefördelare) kan också köpas separat via Ownits kundtjänst för 699 kronor.

Mer info kommer

Alla boende kommer att få brev från Ownit med instruktioner om hur man ska göra innan teknikbytet den 22:a januari och hur man startar upp sin dator/router efter att teknikbytet är genomfört.

➤ **Rosa Papa är ny förvaltare hos oss**

Sedan en tid tillbaka är Rosa Papa vår nye förvaltare från SBC. Rosa når man som vanligt via SBC på 08-775 72 00 eller via SBC:s kundtjänst. Till sin hjälp har Rosa även framöver Carin Frank. Vi hälsar Rosa välkommen till Herden 8!

➤ **Reliningen av sopnedkasten**

Reliningen av sopnedkasten på Arbetargatan 23A och S:t Göransgatan 96 gick bra även om det tog lite längre tid än entreprenören trodde. Nu återstår bara att vi ska få besök av en expertkontrollant som ska säkerställa att allt blev riktigt bra.

Vi vill tacka alla berörda boende för att ni ställde upp och hittade andra sopnedkast under tiden. (Jo, vi vet – ni hade inget val. Men ändå...)

Vi vill också tacka alla berörda bilägare som fick anpassa sig dessa dagar då delar av garaget spärrades av när reliningfirmans utrustning behövde stå i vägen i garaget.

Brf Herden 8

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

➤ Styrelsen träffar grannen Stockholms Stadsmission

Styrelsen kommer inom kort att träffa grannfastighetens ägare (Stockholms Stadsmission) och deras förvaltare. Vi kommer då att diskutera frågor som

- fortsatt samverkan kring gården,
- möjligheten (om intresse finns) till att införa en bilfri gård (är kanske inte möjligt till 100 %) och teckna avtal med Stockholm Parkering om övervakning av olovligt parkerade bilar
- översyn av belysningen kring gården
- frågor kring Stadsmissions verksamhet för hemlösa

Styrelsen har under det gångna året inte nåtts av några rapporter från boende om att Stadsmissions verksamhet för hemlösa medfört några allvarigare konsekvenser för oss i Herden 8.

Vi nämner detta så att alla ska veta att vi har en kontakt med grannfastighetens ägare utifall det skulle behövas. Har ni synpunkter hoppas vi att ni hör av er löpande under året som vanligt direkt till styrelsen, via mail till info@brpherden.se eller direkt till vår förvaltare Rosa Papa på SBC.

Information från balkonggruppen inklusive enkät

Under åren har styrelsen fått många enskilda förfrågningar om byggnation av balkonger. Våren 2012 tog styrelsen därför initiativ att starta en grupp, Balkonggruppen, för att titta vidare på möjligheterna att bygga balkonger, uteplatser och takterasser i föreningen. Här kommer nu information om processen som kan leda fram till ett eventuellt balkongbygge samt en enkät för att undersöka alla boendes intresse av att driva balkongfrågan vidare.

Resultatet av enkäten (hur är medlemmarnas intresse/inställning till ”balkongfrågan”) är viktigt för styrelsens beslut om ”balkongfrågan” ska drivas vidare eller ej.

Processen steg för steg (förenklad)

1. Intresset för balkongbygge undersöks genom bifogad enkät
2. Vid stort intresse anlitar styrelsen en arkitekt som tar fram bygglovsansökan, samt en projektledare
3. Föreningen söker bygglov hos Stadsbyggnadsnämnden
4. Om bygglov beviljas tar föreningen beslut vid stämma om balkonger ska uppföras enligt bygglov
5. Om stämman röstar ja kan balkonger upphandlas och byggas

Brf Herden 8

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

Balkongplacering

Innan en bygglovshandling är inlämnad och godkänd är det svårt att veta exakt var på huset balkonger kan bli aktuella. Det finns dock praxis och allmänna riktlinjer att ta lärdom av.

Generella riktlinjer för bygglov:

- Underkant av balkong får inte vara lägre än 3 meter över marknivå.
- Det ska vara minst 5 meter i sidled till närmaste fasad (om inte sidoskärm används).
- Balkongernas standarddjup är 1,4 meter annars är det risk för att ljusinsläppet till lägenheten under blir för litet.
- Vanligaste balkongstorlek på befintlig fastighet i innerstaden är 1,4 x 2,4 meter.
- Balkonger ska vara symmetriskt placerade ovanför varandra och kring fönster.
- Finns det redan balkonger i vertikalled (ovanför varandra) måste nya balkonger byggas med samma placering och utförande.
- Vid nybyggnation av balkonger ges bygglov för balkonger i hela vertikala rader med ambitionen att alla ska byggas. Det finns dock inget krav på att alla i en rad verkligen byggs.
- Vid utbyggnad av befintlig balkong är bygglovet ofta villkorat att alla i balkongraden bygger ut på samma sätt för att behålla symmetrin.

Vanligtvis är det svårare att få tillstånd att bygga balkong ut mot gata då detta anses förändra stadsbilden och påverka kulturhistoriska värden. Dock kan möjligheten öka om det redan finns på grannfastighet. Däremot brukar inte uppförande av balkong mot gårdssidan vara något problem.

När vi frågat två olika entreprenörer är deras rekommendation/slutsats:

- Mot Mariebergsgatan: det är väldigt svårt att förutsäga om bygglov kommer att ges eller ej. Bygglov bör dock sökas.
- Mot Arbetargatan: balkongerna åt detta håll kommer inte kunna bli mycket större.
- Mot S:t Göransgatan: eftersom det redan finns balkonger är det troligt att vi får bygglov för fler, ombyggnationer är dock svårt att förutsäga.
- Balkong bör kunna byggas in mot gården dels för huset längs med S:t Göransgatan och dels komplettera i befintliga balkongrader.
- I ”vinklarna” in mot gården där det idag inte finns balkonger/bara finns balkonger på våning 5 och 6 bör två separata rader med balkonger kunna byggas så att grannar kan bygga oberoende av varandra.
- Översta våningen kräver takterrasser (d.v.s. inte utanpåliggande balkonger).

Beslut

Först och främst måste ett bygglov för balkonger, uteplatser och takterrasser ges av Stadsbyggnadsnämnden. Under bygglovsprocessen har alla direkt berörda möjlighet att överklaga ett eventuellt bygglov. Om bygglovet vinner laga kraft ska föreningen ta ställning till om balkonger ska byggas enligt beviljat bygglov. Då måste beslut fattas med kvalificerad majoritet på en föreningsstämma, d.v.s. minst 2/3-delar av stämman måste rösta ja.

Ekonomi

Om bifogad enkät visar på ett stort intresse för balkonger kommer föreningen ansöka om bygglov samt anlita en projektledare för att driva arbetet framåt på ett korrekt och effektivt sätt. För föreningen innebär det en kostnad på 50 000-100 000 kr inklusive moms för bygglovshandlingar (genom arkitekt), myndighetsavgifter och projektledare. Om byggnation sedan blir aktuellt står varje boende som väljer att bygga för den egna byggnationskostnaden.

Brf Herden 8

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

De entreprenörer (Fästeb och Balcona) som vi har kontaktat uppger att själva balkongbygget kostar cirka:

- 100 000 kr för nybygge där det förut är fönster
- 60 000 kr för nybygge, där det förut är fransk balkong
- 50 000 kr för utbyggnation, förstora befintlig balkong
- 45 000 kr för uteplats, där det inte finns idag
- 200 000-300 000 kr för takterrass

Utöver byggandet av balkongen/takterrass/uteplats kommer de som väljer att bygga också få en något förhöjd månadsavgift för att täcka föreningens kostnad för löpande underhåll av de nya balkongerna. Enligt våra stadgar (7§) får årsavgiften vid balkongbygge höjas med högst 2 % av prisbasbeloppet. För uteplats är gränsen 1 % av prisbasbeloppet. 2012 är prisbasbeloppet 44 000 kr. Det innebär en ökning med 880 kr/år eller 73 kr/mån för balkong och 440 kr/år eller 37 kr/månad för uteplats (stadgarna reglerar inte takterrass så vi får återkomma i den frågan). Bor du i hyresrätt ser processen något annorlunda ut. Vi återkommer med mer information längre fram.

Att bygga balkong brukar vanligtvis löna sig då värdeökningen på lägenheten överstiger produktionskostnaden. Det menar åtminstone mäklare och balkongleverantörer även om det är svårt att mäta och bevisa att påståendet verkligen stämmer.

Vad händer nu?

För att styrelsen ska kunna fatta beslut huruvida föreningen ska gå vidare i frågan vill vi nu genom bifogad intresseanmälan ta reda på om det finns ett stort eller litet intresse bland föreningens medlemmar att bygga balkonger, uteplatser samt takterrasser. Intresseanmälan är inte bindande.

Om det finns tillräckligt stort intresse beslutar styrelsen om att söka bygglov. Om bygglovet beviljas tas frågan upp på en kommande stämma i föreningen där medlemmarna röstar om föreningen ska bygga balkonger enligt gällande bygglov eller inte. Även om du själv inte är intresserad av att bygga balkong så kanske du kan tänka dig att din granne ska få göra det.

Andras erfarenhet säger att det tar cirka två år från att det bildas en balkonggrupp till att det finns balkonger, så våren 2014 kan det finnas nya balkonger i vår förening – om vi vill det.

Svara på enkäten senast fredag 9 november 2012!

Brf Herden 8

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

Riv av och spara!

★ 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 (det mesta)

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

Övrig tid, endast akuta fel, Driftia jour

0771-722 722 (felanmalan@sbcs.se)

08-744 09 50

Felanmälan hissar, OTIS, dygnet runt

0200-22 10 11 (samt via telefonen i hissen)

Ownit (bredband)

vardagar kl 8-22, lördag-söndag kl 10-19

08-525 073 00 info@ownit.se

ComHem (kabel-tv)

(Vi i Brf Herden 8 har gruppavtal)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Fastighetsskötare

Fredrik Axelsson, Driftia, nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Rosa Papa och Carin Frank, SBC, 08-775 72 00,

rosa.papa@sbcs.se carin.frank@sbcs.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

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 eller www.brpherden.se som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen i Brf Herden 8

Brf Herden 8

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

Intresseanmälan – Balkong

Denna intresseanmälan är inte bindande, utan bara vägledande inför styrelsens beslut om föreningen ska gå vidare med balkongfrågan d.v.s. söka bygglov och kalla till stämma. Alla boende kommer senare i processen kunna ta ställning till de detaljerade byggplanerna.

Namn:.....

Adress:.....

Våning:.....

Lägenhetsnummer:.....

Telefonnummer:.....

Mailadress:.....

Är du/ni som medlem/hyresgäst intresserade av att bygga ny balkong, takterrass, uteplats eller bygga ut befintlig balkong?

- Ja, jag/vi är intresserade d.v.s. jag/vi tycker att styrelsen ska gå vidare i frågan
- Nej, inte för egen del men jag/vi har inget emot att andra gör det, d.v.s. ja, jag/vi tycker att styrelsen ska gå vidare i frågan
- Nej, jag/vi är inte intresserade och jag/vi tycker inte att föreningen ska gå vidare i frågan.

Om du svarat ja, ange om du önskar bygga nytt eller bygga ut och åt vilket håll du vill bygga/bygga ut (mot vilken gata, och/eller mot gården).

.....

Har du/ni frågor är ni välkomna att maila till info@brpherden.se eller ange fråga, annat önskemål eller information nedan:

.....

.....

.....

Enkät svar ska lämnas senast fredag 9 november 2012 i styrelsens brevkast på nedre botten på S:t Göransgatan 102 (nås med tvättstugenyckeln via porten mot gården). Alternativt kan du skanna in ditt enkät svar och maila det till info@brpherden.se. (Eller skriv ett mail med dina svar och lägenhetsuppgifter!)