

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Oktober 2019

Innehåll

- Container på gården helgen 19-20 oktober
- Balkongen – inget får kastas ut
- Gården: belysning/höstrustning
- Utredning om utköp av tomträtt
- Portar och dörrar som ställs upp
- Kallt i lägenheten
- Sophantering: matavfall/återvinningsrum/sopnedkast
- Fontänen - renoveras
- Uthyrning Airbnb, varför säger styrelsen nej till det?
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Så är det höst igen och med den blir det kallare ute.

Läs tipsen om vad du själv kan göra om du tycker att det är kallt.

Sen har vi några pekpinnar om vår sophantering, ofta slängs saker som inte får slängas.

Tänk på att utnyttja containers när vi har helg för det.

➤ **Container på gården helgen 19-20 oktober**

Vi kommer att ta hit 2 containrar, uppställda på innergården, helgen i vecka 42, d.v.s. lördag och söndag 18-19 oktober. För att undvika objudna sakletare kommer containrarna att vara öppna mellan 08.00 – 20.00 d.v.s. låsta över natten.

Tänk på att både elavfall (saker med sladd eller elektronik i sig) och miljöfarligt avfall (såsom färgburkar, batterier och liknande vilka måste tas till en miljöstation) inte får slängas i containern. Passa på att slänga de saker som ni nu inte får plats med hemma eller i förrådet.

➤ **Balkongen – inget får kastas ut**

Det har kommit in klagomål från boende om att fimpar kastas ut över balkongräcket vilket då kan hamna på balkonger under samt på utplatser. Det är alltså inte tillåtet att kasta ner varken fimpar eller något annat från balkongen eftersom det finns risk att det förorsakar både person- och sakskada.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Gården**

Belysning

För att det ska kännas tryggare att vara och att gå över gården efter mörkrets inträde kommer vi att komplettera belysning på gården såsom t.ex. vid gavlarna på Arbetargatan 27 A+B. Det kommer troligen att bli vägghängda armaturer.

Höstrustning

Vår gårdsfirma kommer att göra en del nödvändiga höstförebereelser såsom nedklippning av Spirean mellan S:t Göransgatan 96 och 100. Träden utanför Arbetargatan 27A+B kommer att hamlas, d.v.s. klippas ner. Översyn av mossa på asfalten t.ex. under bänkar och invid fasad.

➤ **Utredning om utköp av tomträtt**

Styrelsen fick på stämman 2018 i uppdrag att utreda möjligheten att köpa loss tomträtten av kommunen. Detta för att reda ut om det skulle vara förmånligare för föreningen att köpa marken av kommunen och ta den ökade finansieringskostnaden, jämfört med att fortsatt betala tomträttsavgäld till kommunen vilken successivt kommer att öka från dagens nivå på 2,6 mnkr till att slutligen hamna på 5,9 mnkr 2025, en ökning om 3,3 mnkr. Styrelsen har för det uppdraget vänt sig till Jurideko Fastighetspartner för att få hjälp med den analysen av experter inom området.

Styrelsen kommer att redovisa resultatet av analysen som beräknas vara klart under oktober.

➤ **Portar och dörrar som ställs upp**

Vi har portar och dörrar i källaren som har en s.k. dörrautomatik på sig, d.v.s. den gör att dörren öppnas automatiskt. Ibland kan dörrautomatiken vara känslig för uppställning av dörren, vilket kan yttra sig genom att dörren löper amok eller blir alldeles stillastående.

Här ber vi om allas hjälp. Om du behöver ställa upp porten så kan du tillfälligt stänga av dörrautomatiken. Det finns en strömbrytare (vit c:a 8x8 cm) ovanför automatiken som du sätter i av-läge och sedan sätter du på den igen. Om dörren ändå uppträder konstigt efter uppställning så kan du också pröva med en av- och på knapp på själva automatiken. Sitter en liten knapp på sidan som du kan sätta av och på så att dörrautomatiken helt enkelt startas om. Om dörren fortfarande betar sig felaktigt, så ska du felanmäla till SBC. Det gör du genom formulär på hemsidan eller ringer SBC:s kundtjänst. Kontaktkuppgifter hittar du, förutom på hemsidan och i portarna, på sista sidan i detta infobrev.

Vi har också sett att dörrarna är populära åkattraktioner för den något yngre befolkningen i husen, vilket inte är det huvudsakliga ändmålet med dörröppningen. Dörren är inte byggd för det. Så alla snälla föräldrar berätta gärna detta för era barn.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ Kallt i lägenheten

Upplever du nu inför stundande kyligare årstider att det är kallt i lägenheten eller att det drar från fönstren?

Här får du tips om vad som kan orsaka att värmen inte sprids i rummet på rätt sätt.

Temperaturen i våra lägenheter ska vara c:a 21 grader och enligt socialstyrelsens rekommendationer max 21 grader. Temperaturen ska mätas mitt i rummet på en meters höjd. Är den lägre än 20 grader får du här tips på vad du själv kan göra för att få ett bra inomhusklimat:

- Ställ inga möbler framför elementen eller täck inte för dem t.ex. med tjocka gardiner. Det förhindrar att värmen sprider sig inne i lägenheterna.
- Täck heller inte för termostaten, t.ex. med gardiner. Då känner termostaten av en högre värme och stänger av värmen i elementet för tidigt.
- Dra ner persiennerna på nätterna, de isolerar så att värmen stannar i rummet.
- Se till att inte fönster står öppna en längre tid. Vädra istället ordentligt en kort stund.
- Det är viktigt att inte stänga ventilerna vid fönstren som tar in den friska luften. Luften som kommer in värms upp av elementen och rör sig genom lägenheten och bidrar till en god inomhusluft.
- Är elementet varmare nedtill och kallare upptill? Då kan det vara luft i elementet som hindrar det varma vattnet från att cirkulera. Då behövs de antagligen luftas. Det kan du göra själv eller så felanmäler du.
- Är elementet kallt nedtill och varmt upptill? Då är allt i sin ordning. Varmt vatten strömmar in upptill, ger ifrån sig värme och strömmar ut nedtill för att åter värmas upp.

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. Ibland är det så enkelt som att radiatorn (elementet) bara behöver luftas. Det ska inte vara någon luft i radiatorn.

Kan man göra det själv så får man förstås gärna göra det. Är man osäker på hur man gör - be fastighetsskötaren visa! Det kan också vara fel på termostaten (vredet 1-2-3-4-5) på radiatorn. Då fixar fastighetsskötaren en ny (på föreningens bekostnad).

➤ Sophantering

Sortering matavfall

Så har vi under drygt 3 månader (start slutet av juni) haft sortering av matavfall. Vi började med 2 kärl med tömning 3 dagar i veckan, måndag, onsdag och fredag och i takt med att fler och fler har börjat med matavfallssortering har vi successivt ökat på antalet kärl och nu har vi 5 kärl.

Enligt kommunen beräknas 1 kärl att räcka till 15 hushåll med tömning 1 gång i veckan. För oss som har 237 lägenheter/hushåll behöver vi ha 15,8 kärl/vecka som töms ($237/15=15,8$). Då vi nu har 5 kärl med tömning 3 ggr/vecka blir det 15 kärl i veckan d.v.s. vi är alltså uppe i kommunens normalberäkning för antalet kärl. Det som blir styrande för hur många kärl vi behöver är att vi måste klara helgen.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

För att undvika att det luktar illa i soprummet från matavfallet har vi regelbunden kärltvätt och det som ökar på lukten är att kärnen blir smutsiga av matavfallet. D.v.s. det är viktigt:

- Att matavfallet läggs i de bruna papperspåsarerna så att så lite som möjligt av matavfallet kommer i kontakt med kärnen.
- Att **inget matavfall läggs löst i kärnen**. Det blir jättedåligt för lukten, om det är påsen som brister, ta i så fall en extra.
- Att de bruna papperspåsarerna inte ska läggas i en plastpåse som slängs i kärlet. D.v.s. ingen plast får slängas i matavfallskärlet utan bara de bruna nedbrytningbara papperspåsarerna.

För närvarande står kärnen i återvinningsrummet och styrelsen har varit i kontakt med Bodab, vår leverantör av sopsugen, om möjlighet att bygga på befintlig sogsug. Det som skissas på är nya inkast placerade på gården som ansluts till anläggningen. Sedan kan anläggningen automatiskt suga matavfall respektive övrigt hushållsavfall till olika separata delar i containern beroende på inkast. Bodab ska inkomma med förslag på lösning och offert.

Ordningen i återvinningsrummet

Det som får slängas respektive inte får slängas i återvinningsrummet försöker vi göra så tydligt som möjligt genom skyltar vid kärnen samt genom information på hemsidan. Det svåra är att informera om allting som inte får slängas.

Vi uppfattar tyvärr att en del boende inte har koll på eller struntar i vad som inte får slängas och därför vill vi påminna om att:

- inget får ställas löst på golvet
- inget byggavfall får slängas, såsom utrivna kök, golv, badrum, toalettstolar, handfat
- inga vitvaror får slängas såsom diskmaskiner, tvättmaskiner, kylar, frysar
- inga möbler får slängas såsom sängar, fåtöljer, bokhyllor, soffor, stolar, byråer
- inget miljöfarligt såsom bildäck, färg, gastuber

Föreningen påförs extra kostnader för hantering av det som inte får slängas i återvinningsrummet, en onödig kostnad som vi alla får bära på månadsavgiften. Se till att du är uppdaterad på vad som får slängas och bryt inte mot dessa regler för allas skull i föreningen.

Sopnedkassen på våningsplanen

Vi har på sistone haft en del stopp i sopnedkassen som vi har på våra våningsplan och för att undvika det tänk på att:

- släng inget löst i sopnedkastet dvs allt ska först slängas i en påse. Eftersom soporna åker iväg genom ett luftsug så riskerar lösa föremål att sätta sig på tvären och därmed blir det stopp.
- släng inga kartonger
- släng inga uppblåsta ballonger
- släng inte lösa tidningar
- släng inte glas
- knyt ihop soppåsen så att inget hamnar löst.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Fontänen – renoveras**

Fontänstatyn är tillbaka på plats och visst är den fin. Det återstår dock en del åtgärder innan den kommer vara tillbaka i full drift, vilket beräknas vara till våren. Det som kommer att hända nu är att statyn ska målas en sista gång på plats samt att betongen kring fästena för gradorna behövs lagas, därav gjorda avspärning med galler. Vidare är anläggningen, som finns i driftrummet d.v.s. i det s.k. fontänrummet som finns garaget, i behov av en översyn. Slutligen kommer också skålen att tätas, vilket kommer att ske till våren.

➤ **Uthyrning Airbnb, varför säger styrelsen nej till det?**

Av och till kommer det in förfrågan från boende om att få hyra ut sin lägenhet via Airbnb eller liknande eller så kommer det på ett eller annat sätt till styrelsens kännedom att sådan uthyrning sker.

Uthyrning via Airbnb är att betrakta som andrahandsuthyrning och det strider både mot Bostadsrättslagen (BRL) och våra stadgar, d.v.s. en bostadsrättsinnehavare får inte upplåta sin lägenhet i andrahand utan styrelsens samtycke. Att hyra ut via Airbnb är också klassat som kommersiell verksamhet d.v.s. hotellverksamhet, och det är inte förenligt med föreningens ändamål och syfte.

Anledningen till att styrelsen säger nej är just det faktum att det strider på våra stadgar och gällande lagar. Styrelsen har fått stämmans uppdrag att förvalta föreningen och i det uppdraget ligger också att styrelsen ska följa både stadgar och gällande lagstiftning. Om styrelsen fattar beslut som strider mot lagar och regler kan den bli personligen ansvarig, så därför säger vi alltid nej.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev oktober 2019)

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brpherden8.se

forsaljningar@brpherden8.se

ombyggnad@brpherden8.se

valberedningen@brpherden8.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelser/försäljningar av lägenheter

- om ombyggnation/renovering av lägenheter

- till valberedningen om engagemang i styrelsen

070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

Felanmälan (det mesta)

Vardagar kl. 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl. 7-19

0771-722 722 eller via formulär, länk finns på vår hemsida

www.sbc.se/felanmalan

Övrig tid, endast akuta fel

Dygnet runt jour

08-18 70 00

Felanmälan hissar,

Hiss- och Elteknik, dygnet runt

08-779 53 53 (samt via telefonen i hissen)

Ownit (bredband)

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

08-525 073 00 info@ownit.se

COM Hem (kabel-tv)

(Vi i Brf Herden 8 har gruppavtal)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Garage

Vardagar kl. 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl. 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sb.se)

Fastighetsskötare

SBC, nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Daniel Hammare, SBC, 08-775 72 00, daniel.hammare@sb.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser, panter m.m.,

Vardagar kl. 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl. 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sb.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

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

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8