

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Juni 2010

Innehåll

- Loppis och Höstfest lördag 28 augusti
- Säkerhetsdörrar – glömt att beställa?
- Föreningens lån på 50 miljoner kronor
- Från stämman
- Vattenskadan på dagis
- Kulventiler och axialkompensatorer
- Annat smått och gott
- SBC-kurs för alla boende i höst
- Byggprojekt i sommar
- Kontakt med föreningen och förvaltare

- Anmälningssblankett för säkerhetsdörr

Var ni med vid korvgrillningen på gården i maj? Var det rekordpublik i år igen? Jättekul! Nu håller vi tummarna för en fin lördag den 28:e augusti när vi introducerar något som vi hoppas ska bli en ny tradition i föreningen – en loppis med efterföljande gårdsfest på höstkanten.

Det här är vårens sista infoblada. Nu vågar vi väl utropa att sommaren är här? Ja, midsommar har passerats och sommarsemestern står för dörren för många. I föreningen går verksamheten ner på sparklåga. Men helt stänger vi inte. Fastighetsköpare och förvaltare, eller deras vikarier, finns alltid tillgängliga om så skulle behövas.

Trevlig sommar önskar vi i styrelsen!

➤ **Loppis och Höstfest lördag 28 augusti**

Vi tänkte starta en ny tradition i Herden – Loppis med efterföljande Höstfest senare på kvällen! Föreningen håller med bord och stolar samt korv till de små. Var och en tar med sig det man vill äta och dricka i övrigt. Temat för kvällen tänkte vi skulle vara: Kräfter.

Strax efter sommarledigheten kommer vi att sätta upp anslag i varje port där vi ber er anteckna hur många ni tror kommer från varje familj. Vi behöver veta för att kunna hyra bord och stolar. Dessutom behövs ett visst antal loppissäljande familjer för att loppisen ska bli av.

Boka lördag den 28:e augusti redan nu!

➤ **Nya säkerhetsdörrar – beställ senast 15 juli 2010**

Vi kommer snart att beställa nya säkerhetsdörrar (Daloc S 43, säkerhetsklass 3) till alla hyreslägenheter samt till de brf-medlemmar som anmält sitt intresse.

Dörrleverantören ställde krav på att vi beställde minst 25 dörrar vid första beställningen. Det antalet har vi nått tack vare att samtliga 18 hyreslägenheter kommer att förses med den nya dörren.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

Just nu inväntar vi skriftliga medgivanden från respektive hyresgäst i enlighet med hyreslagen. Därefter kommer vi att beställa nya dörrar.

För den medlem som vill köpa dörr på egen bekostnad men missat att beställa bifogas anmälningsblankett. Fyll i och överlämna till någon i styrelsen, eller lägg i styrelselokalen på S:t Göransgatan 102 bv (tvättstugenyckeln passar till dörren från gårdssidan). Anmälningar ska vara styrelsen tillhanda senast 15/7 2010 för att komma med i den första beställningsomgången.

➤ **Föreningens lån på 50 miljoner kr nu bundet i 2 år**

Föreningens lån – det på 50 miljoner kronor – villkorsändrades den 1 juni. Lånet har under det senaste året varit bundet (1 år) med räntan 1,87%. Detta motsvarade en årlig räntekostnad på 935 000 kronor.

Efter förhandling med ett antal kreditinstitut valde styrelsen att ha lånet kvar hos Handelsbanken (Stadshypotek). Vi har nu bundit lånet i 2 år enligt ”Stibor 90 dagar + 0,55%”. Det betyder att lånet är bundet i 2 år, men räntan justeras var 3:e månad. Räntan följer Stibor 90 dagar med ett påslag på 0,55%.

Vid räntebindningstillfället den 1 juni blev vår ränta 1,193%. Denna ligger alltså fast i tre månader. Därefter följer den Stibor 90:s förändring. Stiger Stibor 90 dagar en viss procent ökar således vår ränta med samma procent. Om räntenivån (1,193%) skulle vara oförändrad ett helt år blir räntekostnaden den 12-månadersperioden 596 000 kr.

Nästa år ska vårt lån på 52 miljoner kr villkorsändras (idag bundet, 5 år och med en ränta på 4,07%). Vi vill inte ha två stora lån som ska villkorsändras samtidigt. Därför band vi 50-miljonerslånet i två år.

➤ **Stämman**

Drygt 30 medlemmar (brf-lägenheter) av 219 deltog på vår ordinarie stämma den 26 maj 2010.

Stämman godkände årsberättelsen samt beviljade styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året. Styrelsen omvaldes därefter i sin helhet. Några motioner från medlemmar eller förslag från styrelsen fanns inte.

Vid varje stämma har närvarande medlemmar alltid rätt att framföra förslag inom ramen för dagordningens punkter. Finns det flera förslag blir det omröstning varvid majoriteten av deltagarna på stämman bestämmer. Det finns inte något ”lagligt” krav på att valberedningens förslag ska delas ut till alla medlemmar innan stämman.

Valberedningen utnyttjade i år rätten att på stämman framföra ett nytt (eller snarare korrigerat) förslag till arvodes- och ersättningsregler.

Utöver det vanliga *arvodet* föreslogs att styrelsen skulle ges rätt till *ersättning* för möten dagtid då man representerar föreningen istället för att låta förvaltare eller inhyrd konsult (mot sedvanlig timersättning) företräda föreningen. Styrelsen gavs rätt att själv fatta beslut om lämplig timersättning.

Så blev också stämmans beslut. Några andra förslag framfördes inte. Stämmoprotokollet visar den text/formulering som lästes upp av stämmans ordförande varpå stämman fattade beslut.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

Styrelsen har informerat föreningens revisor om stämmans beslut samt om hur vi avser hantera detta praktiskt.

Årsberättelsen för 2009 och protokollet från stämman finns att läsa på föreningens hemsida.

Efter stämman informerades om olika aktuella frågor i föreningen. Samtliga dessa punkter återfinns på olika ställen i detta infoblad.

➤ **Vattenskadan på dagis**

Nu är allt sågnings- och bilningsarbete på dagis klart. Allt golv som måste tas bort har tagits bort. Det återstår lite borrande i samband med att vattenledningarna ska dras om mellan bottenvåningen och källarvåningen. Nya hål ska tas upp genom skyddsrumstaket. Men det är bara fråga om några timmars borrande. Man följer de speciella bullertiderna för detta arbete, d.v.s. vardagar 8-11 och 14-17.

Hela golvet på dagis i Arbetargatan 27A har alltså tagits bort. Halva denna yta har torkat. Där har vi redan gjutit nytt golv (polybetong) som nu ska torka ordentligt innan det är dags att börja lägga på ny matta. När den andra halvan av 27A har torkat kommer vi att gjuta nytt golv även där. Förhoppningsvis ska detta kunna ske innan sommaresemestern så att det nya golvet kan torka under semesterveckorna. Målare är redan på plats och spacklar väggarna inför den kommande målningen efter sommaren.

Vi kan inte säga något datum för när dagis kan flytta tillbaka. Allt beror ju på torktiderna. Men vi hoppas att dagis ska kunna vara tillbaka under första halvan av hösten så att baracken på gården ska kunna tas bort.

➤ **Kulventiler och axialkompensatorer**

Nu har nästan alla boende som ska få axialkompensatorer (expanderrör på värmestammen) blivit kontaktade av Tibbelin & Partner VVS. Vår förhoppning är att alla håller sina lägenheter tillgängliga så att alla böjda elementrör kan fixas till innan sommaren. Därefter kan vi kontakta vårt försäkringsbolag så att vi åter får försäkringsskydd (med förhöjd självrisk) mot vattenskador.

Parallellt pågår utbyte av alla lägenheters kulventiler (avstängningskranarna för inkommande vatten). När alla dessa är utbytta får vi, från och med nästa årsförfallodag, självrisken sänkt till normal nivå (ett basbelopp d.v.s. drygt 40 000 kr/skada).

Vi vill tipsa alla som fått nya kulventiler att dessa ska motioneras. Vrid på vreden 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.brfferden8.se

➤ **Annat smått och gott**

Läckaget från gården, vid gaveln på Arbetargatan 23A, ner till garaget är lokaliserat. Det är markisoleringen som tagit stryk under vintern. Reparation ska nu ske. När det är klart kommer buskarna att planteras tillbaka.

Cyklar utanför Arbetargatan 23A och B är det gott om. Flera boende som cyklar dagligen har svårt att hitta plats i cykelställen. De önskar att de som inte cyklar så ofta istället flyttar ner sina cyklar till förrådet i garaget. Om vi slipper ha cyklar på lyktstolparna och staketet blir det trivsammare utanför entréerna. Styrelsen undersöker just nu möjligheter att skapa plats för fler cyklar i bland annat garageförrådet med hjälp av smarta cykelställ.

Portombud finns i en del portar, men inte i alla. Det är inte styrelsens sak att utse portombud. Det bygger på att någon intresserad och frivillig boende i respektive trappuppgång tar på sig detta uppdrag. Syftet är inte svårare än att samla grannarna någon gång per termin för att träffas och diskutera hur det fungerar i trapphuset eller andra frågor som känns angelägna. Vill man att någon från styrelsen ska komma en del av tiden så gör vi självklart det.

Trasiga lysrör i garaget byter garagefirman Stockholm Parkerings AB. Om man har bilen i bur måste bilägaren själv ringa Stockholm Parkering och komma överens om en tid för lysrörsbyte eftersom Stockholm Parkering inte har nyckel till hänglåsen.

Stadgeöversynen som styrelsen arbetar med fortgår. Det är ett digert jobb att se över alla paragrafer för att ta fram ett förslag på nya stadgar. Ja, allt blir självfallet inte nytt, men på vissa punkter kommer förändringar/förtydliganden att föreslås. Hela syftet med stadgeöversynen är att fräscha upp vårt regelverk och göra stadgarna lättlästa och lättöverskådliga. Vi kommer sannolikt att kalla till medlemsmöte under hösten för att presentera vårt förslag innan det blir dags att kalla till extra stämmor för att besluta om nya stadgar. Det fordras ju som bekant beslut av två stämmor för att ändra stadgar. Den som vill förbereda sig får väldigt gärna läsa igenom våra nuvarande stadgar i hängmattan i sommar! Stadgarna finns på vår hemsida.

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

Som vanligt arrangerar SBC kursen ”Livet i en bostadsrättsförening” även nästa termin. Kursen vänder sig till dig som inte sitter i styrelsen. Efter kursen ska man ha fått kunskaper om och förståelse för de regler som omgärdar boendet i föreningen.

Kursen ges i stan den 21 september och den 23 november 2010 kl 17.30-20.00. Kursen är gratis (ingår i föreningens medlemsavgift till SBC). Anmäl dig på SBC:s webb www.sbc.se eller per brev till ”SBC, Bostadsrättsskolan, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm. Tel 0775-200 100.

➤ **Byggprojekt i sommar?**

Inför sommarens alla projekt vill vi vädja till alla boende att respektera våra ”bullertider”.

Ombyggnadsarbeten får endast förekomma på följande tider:

- Vardagar: kl 8-19
- ”Vanliga” lördagar och söndagar: kl 10-17
- Övriga tider och på helgdagar är inga störande arbeten tillåtna.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

Att ”bara” borra ett litet hål kl 23 är absolut inte acceptabelt.

Informera grannar i god tid vid störande arbeten, exempelvis genom anslag i porten. Innebär ombyggnationen mycket buller ska anslag även sättas upp i angränsande portar eftersom borrhjud sprids lång väg.

Den som anlitar hantverkare är ansvarig för att hantverkarna känner till - och också följer - de regler som gäller i vår förening.

★ 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

- 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

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

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.brfherden8.se som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

/ Styrelsen