

Brf Herden 8

www.brferden.se www.brferden8.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare December 2013

Innehåll

- Balkongerna – läget idag
- Jul- och vinterrutiner
- Målning av alla trapphus sker februari-april 2014
- Hissarna – besiktade och snart godkända
- Nya hemsidan är i drift
- Carin Frank är vår nya förvaltare
- Oförändrade månadsavgifter 2014
- Serviceavtal med skadedjursföretaget Nomor
- Gården – lite olika saker som händer där
- Uteliggare - portkoderna har bytts
- Varmvattnet och värmen
- Tvättstugorna – årets service är klar
- Undvik bullrande ombyggnad och renovering i jul- och nyårshelgen
- Soprummet – vi stänger för golvmålning i början av nästa år
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Med årets sista infobladd vill vi i styrelsen, fastighetsköparen och vår förvaltare önska er alla en

God Jul och ett riktigt Gott Nytt År!

Nu är årstiden när flest brandolyckor i hemmen sker.

Ha ordentlig uppsikt över tända ljus i lägenheterna så inga onödiga olyckor inträffar!

Lämna aldrig ett rum med tända ljus!

Nyårsraketer vill vi inte ha på vår gård. Skjut raketer i Råambshovsparken istället.

För några år sedan var olyckan väldigt nära – en raket hamnade på en balkong och det började brinna. Lägenhetsinnehavaren var inte hemma, men grannen var hemma och kunde släcka över balkongräcket.

Även i år samlar vi gamla granar på basketplanen (inte i soprummet) – senast söndag 12 januari 2014!

➤ **Balkongerna – läget idag**

I förra infobladdet (finns på hemsidan) skrev vi lite utförligare om läget. Detta med balkonger har visat sig vara ännu mer komplicerat än vi trodde från början. Någon bygglovsansökan har vi ännu inte skickat in.

Stadsbyggnadskontoret ställer kravet ”bygg alla balkonger ni fått bygglov för – eller inga alls”
Styrelsen – med hjälp av balkonggruppen – jobbar vidare med balkongfrågan ett tag till. Vi måste ta reda på om berörda boende verkligen har för avsikt att en dag i framtiden köpa/bygga balkong om det blir aktuellt.

Det är nämligen så att de balkonger vi söker och får bygglov för ”måste byggas”. Med det menas att alla i en rad (ovanför varandra) som vi sökt och fått bygglov för måste byggas. Antingen bygger vi alla balkonger med bygglov, eller inga alls. Vi får inte bygga bara vissa. Alla eller inga. Därför ska vi inte söka bygglov för balkonger som boende inte vill bygga.

Brf Herden 8

www.brpherden.se www.brpherden8.se

För att ingen ska missförstå så är det i slutänden familjen som får en ny balkong som får betala byggandet av den, inte föreningen.

Befintliga balkonger kommer inte att förändras

Vi hade frågan inledningsvis om möjligheten att bygga ut befintliga balkonger så de blev större. Styrelsen har fattat beslut att vi inte arbetar vidare med den frågan längre. Balkongerna skulle ändå inte ha kunnat bli särskilt mycket större enligt vad vi förstått av SBK. Vi inriktar oss alltså istället på lägenheter som idag saknar balkong.

Nästa steg – personlig kontakt efter nyår med berörda familjer

Nästa steg för oss i styrelsen och balkonggruppen blir att – efter nyår - ta kontakt med berörda familjer för att kolla om intresse verkligen finns för att bygga balkong. Finns inte intresset kommer vi förstås inte heller lägga tid och pengar på att ansöka om bygglov för de balkongerna.

Vi kommer självklart hålla hela föreningen informerad om hur arbetet med balkonger fortskrider, exempelvis via infobladen.

➤ **Jul- och vinterrutiner**

Julgranar i portarna – som vanligt står det boende fritt att ordna med gran i sin port. Den som ordnar gran har också ansvar för att ta bort den när julen är över. Kolla med fastighetsskötaren Fredrik om det finns granbelysning och andra tillbehör som kan återanvändas till just er port. Utlägg ska styrkas med kvitto. Via föreningens kassör får man blankett för detta. De julgranssaker som föreningen betalar ska sedan överlämnas till fastighetsskötaren så de finns kvar till nästa år.

Säckar för julklappspapper – för att det inte ska bli kaos i soprummet under julen brukar vi dela ut sopsäckar för julklappspapper för den som önskar. Säckarna finns att hämta i tvättstugorna strax innan jul och så kan man bära ner till soprummet. Kanske kan man avvakta tills det blir vardag för att minska risken för kaos i soprummet? Papper och tidningar i samma kärl. Kartonger i burarna. Frigolit är en oljeprodukt och ska slängas i kärlet för ”övriga grovsopor”.

Granar ska läggas på basketplanen senast söndag 12 januari 2014 – som vanligt hyr vi in en sopbil som hämtar alla gamla granar efter Trettondagen. Lägg därför ut den gamla granen vid basketplanen senast söndag 12 januari.

Inga granar får kastas i grovsoprummet eftersom vi inte vill ha det fullt med barr.

Sopborste och snöskyffel vid varje port – om det kommer snö innan snöskottarna hinner hit är det tillåtet för vilken boende som helst att sopa bort snön utanför porten så att snön inte hindrar dörren att stängas.

➤ **Målning av alla trapphus sker februari-april 2014**

Vi har tecknat avtal med Andrés Måleri från Uppsala. Vi ska måla ”allt” från källare ända upp till vinden i alla nio trapphus. Ja, inte golven och inte lägenhetsdörrarna, men allt annat.

Målningsarbetena beräknas ta ca 10 veckor och kommer att ske under februari-april 2014.

Brf Herden 8

www.brferden.se www.brferden8.se

Man kommer måla ett trapphus i taget för att minimera störningen för de boende. Redan nu vill vi förvarna om att hissarna kommer att vara lite avstängda åtminstone vissa tider eftersom hissdörrarna (utsidan) ska målas. Ambitionen är att inte behöva ha hissarna avstängda mer än nödvändigt, d.v.s. inte hela dagar.

Vi återkommer med detaljerat schema (datum) för respektive trapphus under januari.

➤ **Hissarna – besiktade och snart godkända**

Vid höstens inspektion av hissarna fick vi en del anmärkningar för att nödtelefonerna inte fungerade i alla hissar. Vi har nu tecknat nya abonnemang (ett för varje hiss) och både OTIS och Relacom (underentreprenör till Telia) har varit här och fått fart på telefonerna igen. Finns det en nödtelefon i hissen ska man naturligtvis kunna lita på att den fungerar. Inom kort blir det ombesiktning så vi får våra hissar officiellt godkända även detta år.

➤ **Nya hemsidan är i drift**

Nu är vår nya hemsida i drift. Den är byggd via en mall som Bostadsrätterna tillhandahåller. Man når hemsidan via våra vanliga adresser, exempelvis www.brferden.se, eller direkt på www.herden8.bostadsratterna.se. Strukturen är annorlunda och alla texter är uppdaterade. Kika gärna. Hittar ni tokigheter eller har tips på information som ni saknar (eller har svårt att hitta) – hör då gärna av er till vår webmaster Åsa på webmaster@brferden.se.

➤ **Carin Frank ny teknisk förvaltare**

Vår förra tekniska förvaltare Rosa Papa har gått vidare i yrkeslivet mot nya utmaningar.

Vi hälsar Carin Frank (SBC) välkommen som teknisk förvaltare för Herden 8. Carin har faktiskt varit med oss i flera år redan, men som andreman. Det gör att Carin redan känner vår förening ganska väl.

➤ **Budget 2014 – inga avgiftshöjningar**

Styrelsen har i dagarna fastställt budgeten för 2014. För medlemmar kan vi nämna att vi, med det vi vet idag, räknar med att klara nästa år med oförändrade årsavgifter.

➤ **Serviceavtal med skadedjursföretaget Nomor**

I vår fastighetsförsäkring ingår försäkringsskydd vid akuta angrepp av skadedjur. Företaget som hjälper oss om vi behöver hjälp heter Nomor (kika gärna på deras hemsida www.nomor.se).

Nomor har varit på besök och inspekterat vår fastighet och gård. De tycker att det ser bra ut hos oss i det stora hela. Men eftersom det finns många råttor på Kungsholmen, ja i hela innerstaden, har vi tecknat ett förebyggande skadedjursavtal med Nomor. I förebyggande syfte kommer man att sätta ut ett antal betesstationer ("rättfällor") i vårt garage och på vår gård. Nomor framhåller att fällor av olika slag är en naturlig del i modern skadedjurskontroll. Fällorna används för bekämpning, monitorering samt för uppföljning av gjorda insatser. Man påengter att de

Brf Herden 8

www.brferden.se www.brferden8.se

betesstationer man använder är säkra mot fåglar, hundar, katter och barn. I avtalet ingår att Nomor besöker oss ett par gånger om året för att kontrollera att allt ser bra ut.

➤ **Gården – lite olika saker som händer där**

De nya askkopporna vid alla portar verkar vara en succé! Inga fimpar syns längre på marken. Men ni som röker – lägg inte fimpen ”ovanpå” askkoppen. Släck cigaretten och stoppa ner fimpen i de stora hålen så hamnar fimpen inne i askkoppen. Då kan inga barn komma åt dem. Tomma cigarettpaket ska självklart läggas i papperskorgarna, inte ovanpå askkopporna.

Lekplatsen på fontänggården har besiktats. Vi fick anmärkning om att marken är för hård om man trillar av vippgungan (”gunghästen”). Därför kommer vi montera markplattor av gummi vid den. Vi ska också se till att sanden under de vanliga gungorna krattas tillbaka när så behövs.

Trädet vid entrén till Mariebergsgatan 30 kommer att tas bort. Det ramlade omkull förut och har sedan aldrig återhämtat sig. Vi ersätter med lite ogästvänligt taggiga buskar och hoppas att objudna besökare inte fortsätter nyttja denna del av gården som toalett.

För att göra gården lite ljusare kommer alla portar mot gårdssidan förses med ytterligare en armatur. Det blir alltså en lampa på varje sida om portarna. Vi kommer också låta installera en hög lyktstolpe mellan S:t Göransgatan 98 och 100, nära öppningen i staketet till stora gräsmattan. Nu kom vintern så vi får väl se om denna lyktstolpe kommer upp i år eller först till våren...

➤ **Uteliggare - portkoderna har bytts**

Vi hade ett par besök av uteliggare som sannolikt tagit sig in när portarna varit öppna. Se till att portarna stängs och går i lås! För säkerhets skull passade vi på att byta portkoder.

Ställ aldrig upp dörrarna mellan trapphuset och garaget. En och annan gör det medan man är iväg till sitt källarförråd. Men då finns risken att en objuden person tar sig in från garaget upp i trapphuset. Dessutom fungerar inte heller dörren som branddörr om den står öppen.

➤ **Varmvattnet och värmen – avstängt en stund igen**

Vi har påbörjat arbete med att se över hur vårt energisystem ser ut. D.v.s. hur systemet som värmer vårt varmvatten och vattnet till elementen fungerar. Maskineriet som bland annat finns i undercentralen (källarplanet under S:t Göransgatan 98).

I undercentralen ska vi komplettera med en del mätutrustning för att kunna ha riktigt bra koll på hur alla ”maskiner” fungerar.

Det är nu 20 år sedan huset byggdes. Så småningom är det dags att byta våra värmeväxlare. Det är en ganska kostsam historia så vi valde att börja med en rejäl rengöring för att öka deras livslängd och effektivitet. Rengöringen behövdes verkligen visade det sig. Många märkte nog att varmvattnet var lite grumligt en stund tills man spolat bort det smutsiga vattnet. Det var det vi gjorde den 20:e november då värmen och varmvattnet var avstängt i hela huset.

Den 9:e december stängde vi av varmvattnet och värmen igen. Men denna gång berodde det på att vår VVS-firma hade hittat en trasig backventil på inkommande kallvattenledning till värmeväxlaren i undercentralen. På natten läckte varmvatten via värmeväxlaren ut i

Brf Herden 8

www.brferden.se www.brferden8.se

kallvattenledningen eftersom backventilen var sliten och inte stoppade varmvattnet att rinna "fel väg". Detta berörde främst vissa boende i 98:an som på natten/morgonen fick varmt vatten i kallvattenkranarna.

Det är alltså inte bara i blandarna i badrum och kök som det finns "backventiler" som slits.

➤ **Tvättstugorna – årets service är klar**

Firman som servar våra tvättmaskiner, ENTEMA, har genomfört årets servicebesök. Det var rätt mycket som åtgärdades denna gång. Fakturan slutade på en bit över 100 000 kr. Men det är så vi vill ha det. Ja inte dyra räkningar, men så mycket förebyggande underhåll som möjligt istället för akuta stopp och risk för väntetid på reservdelar.

Vi vill ta tillfället i akt och göra alla uppmärksamma på att

- man bokar tvättid med bokningscyllindern – inte lösa papperslappar i bokningstavlan,
- lägenhetens nummer måste finnas på bokningscyllindern,
- man bara får boka en tvättid i taget.

Behöver man köpa en ny cylinder vänder man sig till vår fastighetsskötare som säljer dem till självkostnadspris. Tyvärr är de rätt dyra – 250 kronor. Ni som saknar lägenhetsnummer på era cylindrar bör snarast skriva dit numret. Fastighetsskötaren kommer nämligen att ta bort bokningscyllindrar som saknar lägenhetsnummer.

Grovtvättstugorna (för mattor och vanlig tvätt) kan man inte förboka. Är de lediga så är de. Ni hittar dem i Arbetargatan 23B respektive S:t Göransgatan 102. Via nyckeln till er ordinarie tvättstuga når ni dessa (gå via gården).

De kompletta tvättstugoreglerna hittar ni på ett anslag i respektive tvättstuga.

➤ **Undvik bullrande ombyggnad och renovering i jul- och nyårshelgen**

Som alla nog vet är det okej att borra och bullra men inte på vilka tider som helst. Allt handlar om att visa hänsyn. Särskilt viktigt är det i en fastighet som vår med betongbjälklag där buller och borrhjud sprider sig långt. Inte bara till grannlägenheten utan faktiskt även till grannporten!

Inom föreningen har vi beslutat att störande arbeten endast får förekomma på

- vardagar kl 08:00–19:00
- vanliga lördagar och söndagar kl 10:00–17:00
- övriga helgdagar tillåts inga störande arbeten

Hyr man in hantverkare är man förstas skyldig se till att även de rättar sig efter dessa tider!

Nu i jul- och nyårstider är många lediga och hemma. ***Vi ber därför alla boende att i möjligaste mån undvika störande renoveringsljud i mellandagarna.*** Jovisst, det är formellt tillåtet – men försök visa hänsyn och vänta tills det kommer vanliga vardagar, d.v.s. till efter trettonhelgen, då de flesta återigen är på sina jobb och skolor.

Brf Herden 8

www.brferden.se www.brferden8.se

➤ Soprummet – vi stänger för golvmålning i början av nästa år

Vi hoppas ni märkt att det de allra flesta dagarna ser riktigt bra ut i vårt soprum. Nya entreprenören gör ett bra jobb, tycker vi. Det gör Stephan Liljedahl också som ansvarar för sortering och samordning. Han renoverar också upp en del små skavanker just nu i soprummet. Under några dagar efter nyår kommer vi stänga soprummet. Vi ska bättringsmåla golvet och väljer, för att det ska bli snyggt, att måla hela golvet.

När vi bestämt datum för golvmålningen av soprummet sätter vi upp anslag så alla får veta.

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brferden.se

forsaljningar@brferden.se

ombyggnad@brferden.se

valberedningen@brferden.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@sbc.se)

08-744 09 50

Felanmälan hissar, OTIS, dygnet runt

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

Owinit (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

Stockholm Parkering AB (garage)

08-772 96 00, Kundtjänst

Fastighetsskötare

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

Fastighetsförvaltare

Carin Frank, SBC, 08-775 72 00,

carin.frank@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.brferden.se eller www.brferden8.se eller www.herden8.bostadsratterna.se som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8