

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare April 2009

Innehåll

- Stämma tisdag 26 maj
- Korvgrillning tisdag 19 maj
- Gården – gräsmattan avstängd m.m.
- Uteplatsernas grå plank rustas upp
- Ring Felanmälan!
- Ventilationen i S:t Göransgatan 102
- Varmvattnet i Arbetargatan 27 A+B
- Elementrören i lägenheterna på 3:e våningen
- Renovering av hissar
- Snart säljer vi cyklarna
- Tidig hämtning av hushållssoporna
- Garaget måste utrymmas vid målningen
- Lägenhet renoveras på Arbetargatan 23 B
- Kontakt med föreningen och förvaltare

➤ **Stämma – tisdag 26 maj kl 19**

Vi vill passa på och påminna om vår ordinarie stämma som i år hålls tisdag 26 maj kl 19 i Fridhemsskolans ljushall. Sedvanlig kallelse med dagordning och årsberättelse kommer, i enlighet med föreningens stadgar, att delas ut till alla boende max 4 och minst 2 veckor innan stämman. Ta med den till stämman – vi har i år inga extra exemplar.

Precis som tidigare år kommer alla boende att få årsberättelsen även om det bara är föreningens medlemmar som får närvara på stämman.

➤ **Korvgrillning tisdag 19 maj kl 18.30**

Vi firar vårens återkomst och fontänens driftsättning med sedvanlig korvgrillning för stora och små. Precis som förra året sponsrar SBC oss med korv och dryck. Alla boende – stora som små – är jättevälkomna ut på gården!

➤ **Gården - stora gräsmattan avspärrad m.m.**

Som ni alla sett försöker vi hålla stora gräsmattan vid fontänen avspärrad en tid. Vår gårdsfirma kommer att luckra upp gräset och så nya gräsfrön. Detta är något vi gör varje vår för att på så sätt få en så grön gräsmatta som möjligt hela året. I år försöker vi med plastband som avspärrning. Att hyra riktigt ”byggstaket” kostar ca 30 000 kr och det är onödigt tycker vi. Om plastbandet går sönder hoppas vi att alla hjälps åt att laga det igen!

En snickare håller på att slipa och lacka gårdens utemöbler. Så fort det är klart kommer möblerna upp på gården igen.

Ta med er soporna från gården! Förr om åren har vi haft en stor soptunna på gården vid grillen. Den tog vi bort för några år sedan eftersom den drog till sig råttor. Vi ber alla boende att slänga soporna efter grillning och fika på gården i våra vanliga sopnedkast. Det blir annars snabbt fullt i gårdens vanliga papperskorgar.

Brf Herden 8

www.brferden.se www.sbc.se/herden8

Fontänen ska ses över i år. Vi har problem med att själva bassängen läcker. Lyckas vi bara hitta en bra firma som kan det här med fontäner så ska vi nog få ordning på fontänen också!

➤ Uteplatsernas grå plank rustas upp

Snickaren har också fått i uppdrag att byta ut alla murkna brädor i uteplatsernas gråa plank. Ni som har gråa plank och berörs av snickarens jobb kommer att få mer information om detta i brevlådan. Vi tackar på förhand för er hjälp med att plocka undan blomkrukor etc.

➤ Ring Felanmälan!

Vi brukar då och då uppmana boende att ringa (eller maila) till felanmälan när man tycker att något inte fungerar som det ska. Via felanmälan får vi i styrelsen mycket värdefulla tips på att något kanske inte står helt rätt till i vår fastighet. Då kan vi sätta in lite större insatser för att komma till rätta med det som verkar vara problem för flera boende i en viss trappuppgång. Se exemplen på ventilation och kallt varmvatten här nedan! Ring alltså hellre felanmälan en gång för mycket än en gång för lite.

➤ Dålig ventilation i S:t Göransgatan 102

Flera boende har anmärkt på att ventilationen inte fungerar som den ska. Styrelsen bestämde därför att låta en ventilationsfirma besöka samtliga 102:ans lägenheter för att kontrollera ventilationen. Tyvärr fick man inte tillträde till alla lägenheter så de tvingas komma på nytt besök (kostar förstås extra för föreningen). Av de lägenheter man besiktade hade tre byggt om sina kök och installerat köksfläkt på ett icke tillåtet sätt. Köksfläktar får absolut inte anslutas direkt till fastighetens ventilationsrör. De påverkar då fastighetens ordinarie ventilationssystem så att matos trycks in i grannarnas lägenheter, eller som i ett fall i det egna badrummet! Detta har vi upplyst om åtskilliga gånger (och på hemsidan) så det är faktiskt lite tråkigt att behöva konstatera att alla tydligen inte följer de regler som gäller. Det återstår nu sju lägenheter som ska besökas. Därefter ska de lägenheter med felaktigheter besökas igen för att kontrollera att de boende åtgärdat felen. Slutligen kommer trappuppgångens ventilationssystem att trimmas.

➤ Kallt varmvatten i Arbetargatan 27 A+B

Många boende har framfört klagomål på att varmvattnet varit kallt. Vi lät därför en rörmokare besikta samtliga lägenheters vattenkranar på Arbetargatan 27 A och B. Det visade sig att många av lägenheterna hade kvar badrumskranarna (originalen från 1992-1993). De flesta av dessa börjar bli slitna. I tre fall var de så slitna att kallvatten forsade rakt över från kallvattenledningen och vidare in i varmvattenledningen. När man sedan spolade varmvatten i köket fick man kallvatten. De boende med trasiga/slitna duschblandare har ombetts att byta till nya. Kostnaden för ny duschblandare får brf-medlemmen stå för. Vi kommer självfallet att följa upp att man bytt de trasiga/slitna kranarna eftersom det även påverkar grannens varmvatten.

När det gäller vatten märkte vi alla att trycket försvann en dag i påskveckan. Det berodde på en stor vattenläcka hos Stockholm Vatten i hörnet Fleminggatan/Mariebergsgatan. Vi fick helt enkelt inte tillräckligt med vatten till vår fastighet. Av säkerhetsskäl stängde då vår egen tryckpump av sig själv så att den inte skulle gå sönder när den hade för lite vatten att pumpa ut i fastigheten.

Brf Herden 8

www.brfherden.se www.sbc.se/herden8

➤ **Problem med elementrören i lägenheterna på 3:e våningen?**

I år har vi haft en del problem med böjda rör från elementen i lägenheter på 3 tr. De som bor på 3:e våningen uppmanas härmed att kika lite extra på de synliga rör som går mellan elementen från golv till tak. På 3:e våningen blir rören smalare för att på så sätt öka trycket på elementvattnet uppåt i huset. Tätningen mellan lägenheterna (där rören passerar mellan tak/golv) är inte helt korrekt utförda. Rören är fastgjutna i betongbjälklaget vilket gör att de inte kan röra sig när de expanderas vid förändringar på vattentemperaturen. Följden blir att de kröker sig stället. Vill det sig illa till kröks de så kraftigt att de spricker – och då har vi vattenskadeproblem. Vi kommer att inspektera elementrören i samtliga lägenheter på 3:e våningen under året. Den som redan nu tycker att rören har böjt sig oroväckande mycket ombeds att anmäla detta till Felanmälan eller direkt till vår förvaltare Anders Kindberg. Det finns i branschen olika sätt att lösa detta problem. Vår rörmokare har valt en lösning där man, enkelt uttryckt, ersätter en del av elementröret med en böjbar plastslang. Självklart fackmannamässigt och godkänt av försäkringsbolaget. Bästa årstiden att fixa detta är förstas på sommaren eftersom man måste tömma elementen på vattnet först.

➤ **Renovering av hissarna**

Upphandling av hissrenovering pågår. Vi har för avsikt att byta ut inredningen i samtliga nio hisskorgar så att de ska bli snyggare. Väggen rakt fram kommer att försees med spegel från golv till tak för att öka trivseln samt för att ge personer i rullstol möjlighet att se vilka som finns bakom dem i hissen. Enligt nya regler kommer vi också att installera nödbelysning samt nödtelefon i alla hissar. Av de besked vi fått kommer renoveringen av en enskild hiss att ta maximalt en dag. Om detta sker före eller efter sommaren vet vi inte just nu. Vi återkommer med information längre fram när vi vet mer!

➤ **Snart säljer vi insamlade cyklar**

Det drygt 70-tal övergivna cyklar som vi samlade in under förra året har nu juridiskt sett tillfallit Brf Herden, d.v.s. fastighetsägaren. Vi kommer nu att kasta de skruviga cyklarna. De cyklar som vi tycker är funktionsdugliga kommer vi att sälja till boende under en kväll i garaget framöver. Detta gjordes även förra gången vi hade cykelrensning. Vi återkommer med närmare information om detta när vi bestämt datum. Tanken är att cyklarna ska säljas före sommaren.

➤ **Hushållssoporna hämtas för tidigt och väcker närboende**

Boende på S:t Göransgatan 96 har framfört klagomål på att sopsugens container hämtas väldigt tidigt på morgnarna. Trafikkontoret (Stockholms kommun) har regler som innebär att hämtning får ske tidigast kl 6.00 (vardagar) i innerstaden. Eftersom det är Trafikkontoret som bestämmer vilka firmor som får hämta kan vi inte själva byta sopfirma. Däremot har Trafikkontoret uppmärksammats på den alltför morgonpigge chauffören. De säger till oss att de varit i kontakt med sopfirman och tydligt förklarat vilka regler som gäller.

➤ **Garaget måste utrymmas ca 4-5 dygn när tak och väggar ska målas**

Vi håller nu på att upphandla målning av garaget. Vi återkommer med detaljerad information när datum för målning är bestämt.

Redan nu vill vi förvarna om att garaget måste tömmas på bilar, motorcyklar och vanliga cyklar under de ca 4-5 dygn målningen ska genomföras. Tak, väggar och pelare ska sprutmålas vilket betyder att risken för färg på kvarvarande bilar är stor. Vi behöver också

Brf Herden 8

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

tillträde till alla burplatser för att kunna måla väggarna. Hur detta rent praktiskt ska gå till återkommer vi om när det är dags.

Garagehyran kommer inte att reduceras för de dagar som målning pågår. Enligt gällande hyresavtal framgår att för ”tillfälligt hinder eller men i nyttjanderätten till följd av underhållsarbeten o.dyl. på bilplatsen eller fastigheten äger nyttjanderättsinnehavaren inte rätt till nedsättning av hyran”.

Alla vi med bil hänvisas till parkering på gatorna på Kungsholmen istället. Tänk på möjligheten till boendeparkering. Boendeparkering kan man betala på två sätt – antingen genom ett månadsabonnemang eller genom att man betalar kontant i p-automaterna. Ett dygn (vardag kl 9-17) med kontant betalning kostar 40 kr. För båda varianterna krävs dock att man har ansökt och fått tillstånd för boendeparkering. Själva tillståndet är gratis. Använd gärna bifogad anmälningsblankett. (Finns ej med i denna pdf-fil.) Handläggningstiden är ca 2-3 veckor, så ansök med en gång! Se vidare på www.stockholm.se/boendep.

➤ Renovering av lägenhet som sedan ska säljas

En hyreslägenhet (2 rok 67 kvm) på Arbetargatan 23 B, 4 tr, som ägs av föreningen ska renoveras. Upphandling av byggfirma pågår. När renoveringen är klar kommer lägenheten att upplåtas med bostadsrätt, d.v.s. ”säljas” via mäklare. Ytterligare info i samband med själva renoveringsarbetet kommer att anslås i porten Arbetargatan 23 B.

★ 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 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

Josef Mouna, Driftia, nås via felanmälan 08-744 44 33

Fastighetsförvaltare

Anders Kindberg, SBC, 08-775 72 00,

anders.kindberg@sbcs.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm (vx. 08-775 72 00)

ComHem (Kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

Läs även på föreningens hemsida www.brpherden.se som innehåller mycket information. Se särskilt välkomstbrevet till nya medlemmar under ”Ny i Herden 8”. Det innehåller en sammanfattning av det viktigaste man bör känna till. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i entréerna.

Styrelsen i april 2009