

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare
Oktober 2011

Innehåll

- Grovsoprummet stängs för renovering
- Säkerhetsdörrarna är på gång!
- Ventilationskontrollen (OVK) – ombesiktning 8, 16 och 17 november
- Cykelrensning – märk med klisterlappar senast 15 november
- Kallt varmvatten? Använd inte blandare från IKEA
- Kallt i lägenheten? Hösten en svår period för fastigheters värmesystem
- Intresserad av styrelsearbete?
- Förslag kring gården och vår utemiljö
- Kontakt med föreningen och förvaltare

➤ **Grovsoprummet stängs för renovering**

Grovsoprummet är stängt från och med **söndag 30 oktober till och med onsdag 9 november**, eventuellt lite längre.

Det har blivit dags för renovering/upprustning av grovsoprummet så att det återigen ska bli snyggt och helt. Vi kommer också att flytta en vägg så att vi ska få plats med ytterligare ett kärl för tidningar/pappersförpackningar. Barnvagnsrummet i 96:an blir alltså lite mindre.

Under tiden som renoveringen pågår hänvisas samtliga boende som vill kasta tidningar, glas och annat till kärlden vid Igeldammgatan och kommunens ordinarie återvinningsstationer.

Ställ inga sopor utanför grovsoprummet!

Vi kan inte lova att allt hinner bli klart till den 10:e november. Golvbeläggningen har nöts sönder och måste rivs upp, spacklas och därefter torka. Torktiden är svår att påverka. Men vi hoppas att allt ska vara klart igen till den 10:e.

➤ **Säkerhetsdörrarna är på gång!**

Nu är det dags! 172 nya säkerhetsdörrar ska monteras och ersätta alla ursprungliga lägenhetsdörrar som är kvar från när huset byggdes. Dörrfirman Secor har redan delat ut förhandsinformation och kommer att avisera varje lägenhet några dagar innan det är dags för dörrbyte. Själva dörrbytet tar ca två timmar. Man får nytt överlås (nio-tillhållarlås). Cylindern till det ”vanliga” låset flyttas över till nya dörren så att man kan behålla den nyckeln.

För att kunna låsa den nya dörren måste man ”lyfta handtaget” så att hakar fälls ut och fäster i dörrkarmen. Därefter kan man låsa med vredet på insidan eller med nyckel på utsidan. Detta är bra att känna till så man inte tror att det är något fel på låset när man ska låsa första gången!

Frågor om dörrbytet besvaras av dörrfirman – se kontaktuppgifter på informationen som de delar ut.

Brf Herden 8

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

De ca 30 bostadsrättsinnehavare som tidigare köpt säkerhetsdörr kommer att få en blankett i brevlådan som ska fyllas i för att man ska få ersättning av föreningen. Utbetalning beräknas ske före årsskiftet.

➤ **Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) – ombesiktning**

Nu är det snart dags för ombesiktning av de ca 90 lägenheter som fick anmärkning vid OVK:n tidigare i höstas. Även de ca 25 lägenheter som man inte fick tillträde till kommer att besiktas.

Reglerna säger att man måste ombesikta alla lägenheter som fått anmärkning för att kontrollera att alla fel/anmärkningar är åtgärdade. Först därefter kan vi bli godkända.

8 november sker en första besiktning hos de som man inte fick tillträde till i våras.

16-17 november sker ombesiktning hos de som fått anmärkning.

OVK-firman kommer att avisera alla berörda lägenheter.

Hjälp till nu och håll era lägenheter tillgängliga!

När alla lägenheter är kontrollerade avslutas OVK-arbetet med att ventilationsanläggningen i respektive trapphus trimmas.

➤ **Märk era cyklar och barnvagnar - snart rensar vi bort omärkta!**

Vad många cyklar vi har i föreningen! Tänk om arkitekten hade vetat det för 20 år sedan – då hade man nog byggt många fler cykelrum. Idag saknar Mariebergsgatan 30, S:t Göransgatan 102 och 100 samt Arbetargatan 23A och 23B egna cykelrum. Det märks ute på gården.

Från föreningens sida har vi gjort så gott vi kunnat genom att köpa in tvåvåningscykelställ till cykelförråden i S:t Göransgatan 96 samt i det stora gemensamma cykelförrådet i garaget i höjd med Arbetargatan 23B. Övriga cykelrum har för låg takhöjd.

Boende utan eget cykelrum hänvisas till det stora förrådet i garaget. Den egna portnyckeln ska passa dit. Gör den inte det kan man få köpa en nyckel av fastighetsskötaren.

Vi har så mycket cyklar och barnvagnar i våra cykelrum, barnvagnsrum och på gården att det återigen har blivit dags för stor rensning av de som är övergivna.

Klisterlappar (gula) kommer att läggas ut i alla tvättstugor.

Sätt ett (1 st) klistermärke på ett tydligt ställe på era cyklar och barnvagnar **senast 15 november 2011**. Därefter kommer omärkta cyklar och barnvagnar att flyttas bort av vår fastighetsskötare.

Observera! Gamla klistermärken från tidigare år gäller inte. Det måste sitta ett nytt märke på cykeln/barnvagnen. Tar våra nya klisterlappar slut – sätt en egen tydlig lapp på cykeln så fastighetsskötaren förstår att den ska vara kvar!

Enligt regelverket kommer vi att lagra omhändertagna cyklar och barnvagnar i 6 månader. Därefter gör vi oss av med dem. Den som inte har märkt med klistermärke och därmed får sin

Brf Herden 8

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

cykel eller barnvagn omhändertagen får sedan kontakta fastighetsskötaren. Kan man styrka att man är rätt ägare får man naturligtvis tillbaka sin cykel eller barnvagn.

Som ni ser längre ner i texten kommer vi att se över vår gård. En av frågorna i det arbetet är om (och hur) vi ska kunna göra mer plats för cykelparkering ute på gården.

➤ **Kallt varmvatten? Använd inte blandare från IKEA**

Ännu en gång har några boende framfört klagomål över att varmvattnet har varit kallt. Orsaken har även denna gång berott på att man i några lägenheter inte har haft schyssta vattenblandare i badrummet.

Vi har sagt det ett antal gånger förut men säger det igen: badkarsblandare från IKEA får inte användas i vår förening. IKEAs blandare saknar backventil. Backventiler är nödvändiga i ett flerfamiljshus med varmvattencirkulation. I blandaren blandas varm- och kallvatten innan vattnet rinner ut i badkaret eller upp i duschen. Backventilen har till uppgift att förhindra att kallvattnet i blandaren rinner ut ”bakvägen” i varmvattenledningen. Är backventilen trasig/sliten, eller om blandaren helt saknar backventil, blir följden att kallvatten försar ut i varmvattenledningen. Då får man kallt varmvatten i köket. Det värsta är att även grannarna kan drabbas av kallt varmvatten.

Har man kallt varmvatten ska man anmäla det till Felanmälan så låter vi vår vvs-firma försöka hitta orsaken. Kostnaden för att byta backventilen (eller hela blandaren) faller på medlemmen eftersom medlemmen har underhållsansvaret för denna.

➤ **Kallt i lägenheten? Hösten är en svår årstid**

Vårt värmesystem är inställt så att det ska vara 21 grader inomhus. Temperaturen mäter man mitt i rummet, 1 meter ovanför golvet.

Värmesystemet känner av temperaturen ute. Är det kallt ute eldar värmesystemet mer. Blir det varmt ute eldar värmesystemet mindre. Problemet med hösten är att det ofta är kallt och ruggigt på kvällar och nätter (då eldar systemet mer) medan det på dagen är sol och varmt (då eldar systemet mindre eller inte alls). Att få upp värmen i hela fastigheten tar ganska lång tid. När man väl fått hela huset varmt håller sig temperaturen inomhus jämnt och bra. Vintern (kallt ute hela dygnet) är normalt inga problem. Det är hösten med växlingarna mellan kallt och varmt som är svår för fastighetens värmesystem. Så här är det för de flesta fastigheter, inte bara för vår.

Utöver temperaturen utomhus känner vi också av temperaturen på ventilationens frånluft, d.v.s. innan vi släpper ut luften från lägenheterna via skorstenen. Innan luften släpps ut återvinner vi dess värme via värmeväxlare. Man kan nog lugnt påstå att vår fastighets värme- och ventilationssystem är ganska avancerat.

Är ett element kallt? Kolla alla lägenhetens element. Lägenheten hör till minst två olika värmestammar så att man i vart fall ska ha några element igång för den händelse en stam måste stängas av för reparation.

Är elementet kallt – prova först att lufta det. En liten skruv högst upp på sidan ska lossas. Lossas – inte skruvas bort. Försiktigt – ha en trasa till hands eftersom det ska komma vatten. Kommer det vatten så är allt ok, ingen luft i elementet. Kanske är det fel på termostaten (”vredet”). Ta i så fall

Brf Herden 8

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

kontakt med fastighetsskötaren så får han komma och kontrollera.

➤ **Intresse för styrelsearbete? Kontakta valberedningen!**

Det kan kännas långt till nästa ordinarie föreningsstämma. Men tiden går fortare än man tror. Är du intresserad av att delta i styrelsearbetet i föreningen? Ta då kontakt med föreningens valberedning redan nu via valberedningen@brfferden.se.

➤ **Idéer om gården?**

Styrelsen har nu börjat arbetet med att se över hur vår gård fungerar i stort som smått. Vad fungerar bra med gården, vad fungerar mindre bra? Vad skulle kunna göras annorlunda? Vad behöver åtgärdas kring vår utemiljö? Och så vidare...

Har du funderingar och förslag? Hör av dig till styrelsen via info@brfferden.se så vi får veta vad du har för tankar och förslag rörande vår utemiljö! Låt oss få veta så fort som möjligt (före 15 november) så vi har allas förslag med oss från början i vårt arbete kring gården.

★ **Kontakt med föreningen m.fl.**

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brfferden.se

forsaljningar@brfferden.se

ombyggnad@brfferden.se

valberedningen@brfferden.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, Driftia AB (allt utom hissar)

Vardagar kl 8-16

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 44 33 eller info@driftia.se www.driftia.se

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

pirjo.ropponen@sbc.se carin.frank@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

SBC Kundtjänst, 0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

ComHem (kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

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 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.