

Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Oktober 2013

Innehåll

- Balkongerna – en lägesrapport
- Källarrensning – container på gården helgen 9-10 november
- Kallt i lägenheten
- Cyklar
- Inget 20-årsjubileum i höst
- Trapphusmålning i vinter
- Garaget – väntelistan går igenom
- Fuktlarmet DroppStopp under diskbänken – kolla batteriet!
- Lägenhet till salu
- Ny sopentreprenör
- Ny version av ”Att bo i bostadsrätt”
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Hösten är här igen med gråa dagar och soliga dagar och färgsprakande träd. Saker och ting händer som vanligt i föreningen även om det nu var ett tag sedan vi skrev infoblad. Vi har med flit avvaktat för att få med färsk information kring det som många undrar över – hur går det med balkongerna. Ja, det visade sig vara klurigare än man kunde tro.

➤ **Balkongerna – en lägesrapport**

Styrelsen har ännu inte skickat in någon bygglovsansökan till Stockholms Stadsbyggnadskontor (SBK). Det visade sig vara mycket som styrelsen måste bedöma innan vi kan lämna in en bygglovsansökan. Vi måste ha känsla för att bara söka bygglov för de balkonger/terrasser som verkligen kommer att bli byggda om föreningsstämman (och vid behov Hyresnämnden) säger ok.

Arbetet med att ta fram allt material som behövs för en komplett ansökan pågår tillsammans med en arkitekt. Arkitekten har kontakter med SBK för att försöka få klarhet i vilka balkonger och terrasser vi sannolikt skulle kunna få bygglov för.

Vår ambition är att en eventuell bygglovsansökan ska vara inskickad före jul. Men bara om vi tror att det är realistiskt att de balkonger/terrasser vi söker bygglov för också kommer att byggas (och i slutänden betalas av respektive familj).

Om vi får bygglov gäller att alla eller ingen balkong måste byggas

Vi måste noga tänka oss för vilka balkonger/terrasser det är vi ska söka bygglov för. SBK behandlar nämligen ansökan i sin helhet och utgår ifrån hur fastigheten kommer att se ut med alla de föreslagna balkongerna. SBK ställer numera som villkor att alla balkonger vi söker bygglov för (och får beviljade) måste byggas. Ja, självklart under förutsättning att föreningsstämman (och vid behov Hyresnämnden) säger ok också.

Om vi exempelvis söker bygglov för balkonger på alla lägenheter in mot gården för S:t Göransgatan 96-102 och beviljas bygglov så måste alltså alla berörda boende verkligen vilja bygga. Om någon boende inte är intresserad av att betala för en balkong kanske föreningen kan

Brf Herden 8

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

finansiera denna. (Den boende får förstås inte tillträde till balkongen.) Men om det är många som inte vill/inte har råd så blir denna lösning ett ekonomiskt risktagande för föreningen. Och det tänker vi inte ge oss in i.

Symmetri

Ett ledord för SBK är ”symmetri”. Man vill att allt ska se snyggt och symmetriskt ut. Hela balkongraden (alla lägenheter ovanpå varandra) måste vara enhetlig (symmetrisk). Det tillåts inte att alla våningar utom en bygger balkong. Förr tilläts att det blev en ”lucka” på fasaden därför att en eller annan familj inte ville bygga. Men så är det inte längre.

Ingen befintlig balkong blir större

Styrelsen har bestämt att vi inte kommer att gå vidare med frågan om att göra befintliga balkonger större. Det går av byggtekniska skäl inte att göra en befintlig balkong större. Alternativet blir att riva befintlig balkong och bygga en helt ny. Vi bedömer att de flesta boende inte är beredda att satsa upp mot 150 000 kr för att få en aning större balkong. Det är nämligen inte mer än maximalt ca en kvadratmeter större balkong man skulle kunna få. Det tillåts inte heller att bara vissa får större balkong medan andra behåller nuvarande balkong – då är det inte längre symmetri och enhetligt utseende.

Balkonger mot Mariebergsgatan?

Det är tveksamt om vi kan få bygglov för balkonger ut mot Mariebergsgatan. Anledningen är flera, bland annat att S:t Görans kyrka är kulturminnesmärkt. Vi får se hur diskussionerna mellan arkitekt och SBK landar.

Terrasser (översta våningen)?

Här är hoppet större för att vi ska kunna få bygglov. Men som vi nämnde inledningsvis gäller att samtliga balkonger/terrasser vi söker och får bygglov för måste byggas. Allt eller inget.

Balkong på gaveln?

Bygglov för balkonger placerade på gavlarna (Arbetargatan 23-27) kommer inte att beviljas. Det hänger bland annat ihop med att vi inte får bygga så att brandkåren får det trängre.

SBK:s vägledning för balkonger

SBK har beslutat om en ny vägledning för balkonger. I den hittar man de regler som SBK bestämt sig för att följa. Det handlar alltså bland annat om ”allt eller inget” och detta med ”symmetri”.

Den nya vägledningen hittar man via denna länk:

www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/Balkonger

Synpunkter eller funderingar?

Har du synpunkter eller funderingar är du välkommen med dem till info@brpherden.se. Men vi har som ni förstår inte svar på alla frågor.

➤ Källarrensning – container på gården helgen 9-10 november

Lördag-söndag 9-10 november kommer vi ha en container på gården för de som vill rensa i källarförråden. Elektriska saker (med sladd, batteri, el) får man inte kasta i containern. Men vanliga grovsopor går bra.

Brf Herden 8

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

➤ Kallt i lägenheten?

Nu är det svåra tider. Skiftet mellan varma dagar och kalla nätter sätter alla fastigheters värmesystem på hårda prov. Många upplever att det är kallt i lägenheterna och misstänker att värmesystemet inte är igång. Så är det dock inte. Värmesystemet är i drift men styrs av temperaturen ute samt av temperaturen på ventilationens frånluft. Vi mäter ventilationsluftens temperatur innan värmen i den återvinns och luften sedan åker ut genom ventilationens skorstenar.

Så här års är det svårt att köra värmesystem eftersom det är kallt på natten (systemet slås på) och varmt på dagen (systemet slås av). Det blir bättre när temperaturen ute håller sig på en jämnare nivå. Föga tröst förstås om man fryser redan nu.

Temperaturen i våra lägenheter ska vara ca 21 grader. Temperaturen ska mätas mitt i rummet på en meters höjd.

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).

Vår fastighetsskötare tipsar om att Familjebostäder på sin hemsida har skrivit en del om dessa frågor. www.familjebostader.com/Hyresgast/Mitt-boende/Varmen-i-lagenheten/ De har också en hel del bra tips om allt möjligt på sin hemsida under "Mitt boende". Läs gärna där!

➤ Cyklar

Cyklar finns det gott om. Trots att vi då och då rensar bort övergivna cyklar (senast under 2012) finns det många cyklar kvar. En orsak är förstås att vi inte har cykelrum i alla portar. Mariebergsgatan 30, S:t Göransgatan 100 och 102 samt Arbetargatan 23A och 23B har inga cykelrum. Istället disponerar ni förrådet i garaget (mitt emot uppgången till 23B). Ordinarie portnyckel ska passa till det förrådet. Saknar ni fungerande nyckel tar ni kontakt med vår fastighetsskötare så kan ni få köpa en nyckel av honom.

Cykelrummen i S:t Göransgatan 96 och 98 kommer att förses med ytterligare cykelställ (bland annat krok i taket) så att vi ska få bättre ordning och mer framkomlighet där.

Några barnvagnsrum kommer att få fler/större hyllor så att pulkor och småbarnscyklar ska kunna lastas undan. Det är ofta trångt för barnvagnarna.

Vi funderar på om vi ska köpa ett tvåvånings cykelställ till gården mellan S:t Göransgatan 100 och 102 (ersätta nuvarande ställ mot ett i två våningar). Vi har idag sådana cykelställ i garaget och i 96:an.

Brf Herden 8

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

➤ **20-årsjubileum i höst?**

1993 var vår fastighet klar för inflyttning. På den tiden ägdes husen av Familjebostäder AB. Hösten 2001 köpte vi fastigheten. Då hette föreningen Herden 1999 (året föreningen bildades) men efter en tid bytte vi namn till att heta samma som vårt kvarter och vår fastighet – Herden 8.

Vi frågade i infobladet innan sommaren om frivilliga krafter för att delta i en festkommitté för att ordna ett 20-årsjubileum. Gensvaret var dock svalt så styrelsen beslutade att vi hoppas på ett 25-årsfirande istället.

➤ **Trapphusmålning i vinter**

Arbetet med upphandling av målerifirma pågår. Tanken är att alla nio trapphus ska målas från källare till vind under vintern.

➤ **Garage – genomgång av väntelistan**

Väntetiden till plats i vårt garage är lång, minst 4 år. Vi har 74 platser för bilar och tre platser för mc i vårt garage. Endast boende i föreningen får hyra och man får bara hyra en plats per lägenhet. När man flyttar från föreningen måste man säga upp sin garageplats. Stockholm Parkering AB administrerar och sköter garaget åt oss. På vår hemsida finns våra garageregler mer i detalj.

Just nu går styrelsen igenom väntelistan. Vi har enklare att kolla om personerna på väntelistan bor i föreningen än vad handläggarna på Stockholm Parkering har. Vi tar bland annat bort personer som inte längre bor i föreningen. Detta leder förstås inte till kortare väntetider men däremot skapar det ordning och reda i väntelistan vilket underlättar för handläggarna på parkeringsbolaget.

➤ **Fuktlarmet DroppStopp under diskbänken – kolla batteriet!**

Alla lägenheter fick fuktlarmet DroppStopp monterat under diskbänken för några år sedan. Larmet är som en brandvarnare men varnar för vattenläckage (fukt) istället.

För en liten tid sedan började det pipa i köket hos en familj som kanske inte riktigt visste om att man hade detta fuktlarm under diskbänken. Det visade sig att avloppsanslutningen hade krypits upp ur golvstosen (anslutningen mellan avloppsledningen i golvet och avloppsröret från diskhon) så att lite vatten hade läckt. Tack vare fuktvakten (DroppStopp) har en stor och dyr vattenskada kunnat förhindras. Vid kontrollmätning fanns ingen fukt i golvet i denna lägenhet.

Kika under diskbänken om ni hittar fuktlarmet DroppStopp! Kolla att batteriet är fräscht (med test-knappen).

Har köket byggts om så att DroppStopp försvunnit? Då kan man köpa nytt på exempelvis Clas Ohlson (sök på ”vattenlarm”). Kanske en bra julklapp till släkt och vänner?!

➤ **Gården**

Som vi skrev i förra infobladet har vår gård blivit väldigt populär sedan vi la konstgräs förra året. Vi är nog många som minns hur det riktiga gräset tidigare alltid for illa och till slut förvandlades till stampat jordgolv eller lervälling. Beviset på att vår gård uppskattas av många är förstås att så

Brf Herden 8

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

många besöker gården. Vår gård är en mycket stor tillgång för vår förening som lockar köpare den dag man själv ska sälja och flytta. Det är inte många gårdar i innerstan som är så barnvänliga som vår.

Vi vill ha en levande gård som används av gammal och ung, av oss själva och av grannar och gäster. Vi tror att alla faktiskt får plats bara alla visar varandra hänsyn.

Men en liten brasklapp kanske man ska lägga till på förekommen anledning och som en vädjan från en och annan boende nära gården med konstgräset. Ju äldre man är som fotbollsspelare desto större anledning kanske det finns att man tar med sig fotbollen och sina kompisar till Stadshagens idrottsplats eller Kungsholmens skolas fotbollsplan istället för att spela "hårt" på vår gård.

Vid alla våra portar har vi nu monterat askkoppar. Vi hoppas att alla rökare fimpar i askkopparna och inte på marken eller i konstgräset. Självklart ska man inte heller kasta fimpar från fönster eller balkonger.

Hösten är nära och firman som hjälper oss sköta vår fina fontän från slutet av 1800-talet kommer vilken dag som helst att stänga ner fontänen för vintern.

➤ **Föreningen renoverar och säljer lägenhet**

Nu är den f.d. hyreslägenheten på S:t Göransgatan 100 (67 kvm) renoverad om ombyggd till 3 rum och kök. Inom kort kommer den att annonseras till försäljning. Styrelsens policy är att vi alltid säljer via mäklare och aldrig innan den officiella visningen.

➤ **Föreningen har bytt sopentreprenör**

Vi har sedan 7 oktober en ny firma som hämtar våra grovsopor m.m.. Apelns Big Bag har ersattas av "Recycling i Stockholm AB". Tillsammans med firman som sköter vårt soprum (hjälp till att sortera rätt etc.) tror vi att vi får en bättre kontroll över sophämtningen och kostnaderna för detta. Vi räknar med att spara en slant varje månad. Även om vi inte skulle göra det så har sorterarna och de nya sophämtarna ett nära samarbete som bör leda till att vi får en ännu bättre ordning i vårt grovsoprum.

➤ **Broschyren "Att bo i bostadsrätt"**

Bostadsrätterna (tidigare SBC) har tagit fram en skrift som handlar om bostadsrätt och bostadsrättsföreningen. Skriften "Att bo i bostadsrätt" skickar vi tillsammans med vårt välkomstbrev till alla nya medlemmar innan de flyttar till föreningen.

Nu har Bostadsrätterna gett ut broschyren i en ny utgåva. Vi delar ut den till samtliga boende tillsammans med detta infoblad.

Välkomstbrevet med nyttig information om föreningen finns i en specialversion på vår hemsida under "Ny i Herden 8". Läs gärna där. Har ni tips på förbättringar av välkomstbrevet är det bara att skriva några rader till info@brfferden.se.

Brf Herden 8

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

★ 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/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@sbcs.se)

08-744 09 50

Felanmälan hissar, OTIS, dygnet runt

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

Ownit (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

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

rosa.papa@sbcs.se carin.frank@sbcs.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

0771-722 722 (kundtjanst@sbcs.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 eller www.brpherden.se som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8