

Brf Herden 8

www.brferden8.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Oktober 2010

Innehåll

- Stadsmissionens verksamhet för hemlösa på Fleminggatan
- Nytt lägenhetsinbrott – möjlighet att köpa säkerhetsdörr
- Installation av säkerhetsdörrar
- Alla ursprungliga kulventiler måste bytas
- Nya stadgar – kanske nya säkerhetsdörrar till alla
- Dagensbaracken kvar till sommaren 2011
- Stockholms Sjukhem bygger ut
- Hyra nyckel till garageporten
- Mc-parkering i garaget?
- Aktuellt på gården
- Sopsugen
- SBC-kurs för alla boende i höst
- Felanmäl oftare!
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Hösten har kommit, sommartiden är strax över. I och kring föreningen är det som vanligt full verksamhet. Den enskilt största nyheten är kanske Stockholms Stadsmissions nya verksamhet för hemlösa i vårt kvarter. Den har i vart fall fått många boende att höra av sig till styrelsen.

➤ **Stadsmissions nya verksamhet för hemlösa på Fleminggatan 115**

Som alla sett i lokaltidningarna kommer Stockholms Stadsmission att flytta sin dagverksamhet för människor som lever i hemlöshet från Södermalm till sina egna lokaler i fastigheten på Fleminggatan 115 vid årsskiftet.

Styrelsen har varit i kontakt med informationschefen på Stockholms Stadsmission för att få mera fakta. Det resulterade i att det informationsbrev som man höll på att författa blev bättre och gav fler svar på de frågor vi och boende i föreningen hade. Styrelsen hjälpte dessutom till att dela ut brevet så att alla boende i Herden 8 skulle få det så fort som möjligt. Brevet finns nu också i skannad form på vår egen hemsida (se bland våra egna infobrev).

Självklart väcker den för oss nya verksamheten en hel del frågor och farhågor om hur det kommer att bli hos oss på gården och i kvarteren häromkring. Vi i styrelsen känner oss dock lugna i vetskapen om att man från Stockholms Stadsmissions sida tar med sig de erfarenheter man har från Södermalm i form av ett nära samarbete med polis och väktarbolag. Precis som närboende är också många bland de hemlösa oroade över hur de ska tas emot här hos oss på Kungsholmen.

Vi har sedan länge ett ekonomiskt samarbete med Stadsmission kring vår ”gemensamma” gård. Nu utökar vi denna samverkan genom närmare kontakter för att snabbt kunna framföra åsikter och erfarenheter om det skulle visa sig ohållbart med den nya verksamheten för hemlösa. I övrigt planerar styrelsen i nuläget inga åtgärder med anledning av Stadsmissionens blivande verksamhet i sin fastighet.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

➤ **Nytt lägenhetsinbrott – beställa säkerhetsdörr?**

Det har varit lugnt med lägenhetsinbrott sedan i vintras då polisen sprängde en liga. Tyvärr drabbades en medlem i 102:an av lägenhetsinbrott för någon vecka sedan. Man bröt sig in genom lägenhetsdörren.

Vi vill återigen uppmana alla boende att stänga ytterportarna. Man får ha dörrarna uppställda under förutsättning att man håller koll på vem som går in och ut. Träffar ni på någon som ni inte känner igen i trapphuset – hälsa och fråga gärna vilka de är och vem de ska besöka. Visa att ni är uppmärksamma och att besökaren har blivit iakttagen!

Vi vill också i detta sammanhang påminna om möjligheten att på egen bekostnad köpa säkerhetsdörren Daloc S 43. Anmälningssblankett finns på vår hemsida (se bland infobreven). Just nu har vi fyra beställningar så vi räknar med att lämna vår andra samlade beställning till Secor inom kort. Den som är intresserad och vill beställa dörr bör lämna beställningsblankett till styrelsen senast 10 november. Hör av er till info@brfherden.se om ni har frågor kring ett eventuellt dörrköp.

➤ **Installation av 49 säkerhetsdörrar sker 22-26 november**

Vid vår första samlade beställning av nya säkerhetsdörrar anmälde ett 30-tal medlemmar sitt intresse. Tillsammans med hyreslägenheterna blev det 49 dörrar som beställdes. Under veckorna 46-47 (22-26 november) räknar Secor med att dessa dörrar kommer att monteras. Man monterar på dagtid, tar en trappuppgång i taget och monterar uppifrån och ned. Naturligtvis kommer man att följa föreningens regler rörande bullertider.

➤ **Alla ursprungliga kulventiler måste bytas**

Som vi berättat förut har vi återigen fått försäkringsskydd mot vattenskador i vår fastighetsförsäkring. Självriskerna är dock höga – drygt 90 000 kr/skadetillfälle. Den brf-medlem som inte har sk brf-tillägg till sin hemförsäkring kan drabbas av stora kostnader vid en vattenskada. Komplettera hemförsäkringen med brf-tillägg om du saknar det idag!

Vi har varit i kontakt med försäkringsbolaget med anledning av att en del medlemmar har byggt om sina badrum så att man inte längre kommer åt att byta kulventilerna utan att i värsta fall riva badrummet.

Försäkringsbolaget är precis som vi misstänkte hårda på denna punkt. Alla gamla kulventiler måste bytas utan undantag. Det är ca 10 lägenheter som nu berörs där det fordras större eller mindre ingrepp för att komma åt att byta kulventilerna. Vår förvaltare Pirjo Ropponen har fått uppdraget att driva denna process. Medlemmar som vet att de är berörda (där Tibbelins inte har kunnat byta kulventilerna) får gärna redan nu ta kontakt med vår förvaltare för att komma överens om hur det hela ska lösas.

Kulventilerna ska bytas så att föreningen kan få lägre självrisk samt möjlighet att teckna kollektivt brf-tillägg till hemförsäkringarna. Från styrelsens sida önskar vi att detta åtgärdas så fort som möjligt - helst före årsskiftet. Respektive medlem får stå för kostnaden för de byggnadsarbeten etc som nu krävs i den egna lägenheten. Detta gäller oavsett om det är man själv eller en tidigare medlem som byggt om badrummet.

Brf Herden 8

www.brfherden8.se

➤ **Nya stadgarna - kanske säkerhetsdörrar till alla lägenheter**

Som vi tidigare berättat kommer styrelsen att kalla till stämma och föreslå nya stadgar. Ja, nya är kanske att ta i, men vårt förslag är stadgar som är mera lättöverskådliga och tydliga. Reglerna som beskriver vad som ingår i medlemmarnas ansvar för det inre underhållet förtydligas.

Styrelsen kommer att lämna två förslag på nya stadgar som är exakt lika sånär som på ansvaret för lägenhetsdörrarna.

I det första förslaget har medlemmarna ansvaret för lägenhetsdörrarna. Det är precis som läget är idag. Väljer stämman det förslaget kommer föreningen inte att köpa några säkerhetsdörrar utan det får bli upp till varje enskild medlem även i framtiden. (Just nu gäller fortfarande offerten vi fick i våras av Secor på säkerhetsdörren Daloc S 43 för 12 975 kr inkl moms och montering.)

I det andra alternativet flyttas ansvaret för lägenhetsdörrarna temporärt till föreningen. Tanken är att föreningen (styrelsen) samtidigt ges i uppdrag att köpa nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter som inte har köpt modern säkerhetsdörr. Efter att alla lägenheterna har fått säkerhetsdörr installerad ska vi "ändra tillbaka" stadgarna så att medlemmarna återigen blir ansvariga för underhållet av lägenhetsdörrarna. Vi har varit i kontakt med vår bank så vi vet att vi kan lånefinansiera anskaffningen av dörrar (ca 3 miljoner kr) och betala tillbaka på 10 år. Med det vi vet idag rörande föreningens ekonomi hoppas vi att denna lösning ska kunna ske utan höjning av våra månadsavgifter.

Eftersom det, oavsett vilket alternativ som stämman röstar för, är fråga om att ändra föreningens stadgar krävs beslut på två stämmor. Vi planerar att kalla till en första (extra) stämma i februari-mars 2011 och att det andra stadgebeslutet kan fattas på vår ordinarie föreningsstämma i maj. Om stämmans beslut blir att föreningen ska införskaffa dörrar centralt, och Bolagsverket godkänner våra nya stadgar utan lång handläggningstid, kanske vi hinner få nya dörrar på plats innan julen 2011.

Vi kommer i kallelsen till stämmorna att redovisa ovanstående tydligare och mer i detalj. Redan nu vill vi uppmana alla att verkligen fundera på vilket alternativ man själv föredrar: första alternativet där var och en får skaffa sin dörr själv eller andra alternativet där föreningen ökar sina lån och ränteutgifter men använder pengarna för att öka säkerheten/tryggheten genom att skaffa säkerhetsdörrar till alla lägenheter.

Kom på stämmorna och rösta på det alternativ som du själv tror är bäst för föreningen!

➤ **Dagisbaracken blir kvar på gården fram till sommaren 2011**

Vattenskadorna på dagis är snart åtgärdade. Vi räknar med att dagisverksamheten kan flytta tillbaka till lokalen på Arbetargatan 27A senast vid nyår.

Det råder dock brist på dagisplatser på Kungsholmen. Stadsdelsförvaltningen har därför frågat oss om de kan få ha kvar dagisbaracken fram till sommaren. Styrelsen har ställt sig positiv till detta. Vi förhandlar nu med förvaltningen om de närmare förutsättningarna för denna förlängning.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

➤ **Stockholms Sjukhem river och bygger nytt**

Stockholms Sjukhem, vår granne på Mariebergsgatan, bedriver sedan starten 1867 vård och omsorg. Vården bedrivs i första hand inom verksamhetsområden som palliativ vård (vård i livets slutskede), rehabilitering, husläkarmottagning samt vård- och omsorgsboenden. Man bedriver även egen forskning och utveckling.

Som ett led i sjukhemmets långsiktiga satsningar bygger man nu 99 nya moderna vårdbostäder längs med Mariebergsgatan/Drottningholmsvägen. Det blir 14 fler lägenheter jämfört med vad man har idag. Den nya byggnaden blir 5 gånger större än sjukhemmets nuvarande byggnad med vårdbostäder. Den gamla byggnadens vårdbostäder uppfyller inte alls dagens krav på standard och ytor. För att få plats med den nya byggnaden på sjukhemmets mark har man valt att riva byggnaden längs Mariebergsgatan som ursprungligen innehöll personalbostäder. Rivningen har redan påbörjats och beräknas vara avslutad till årsskiftet.

Nästa steg i processen är att bygglovets beviljas för den nya byggnaden som ska byggas längs med Mariebergsgatan från kapellet ända ner till Drottningholmsvägen. De nya lokalerna kommer att innehålla toppmoderna lokaler för vård- och omsorgsboende med yngre och äldre dementa personer samt personer med behov av somatisk och neurologisk vård. Byggnaden kommer dessutom att inrymma kontor (eventuellt för sjukhemmets egen forskning och utveckling) samt butikslokaler i bottenvåningen. Man ska spränga ca 6 meter ner i berget, motsvarande två våningar. Huset längs Mariebergsgatan kommer bli ca 5-6 våningar högt. Alla byggtransporter sker till/från Mariebergsgatan och Drottningholmsvägen, inte via S:t Göransgatan. Byggtiden beräknas till ca 2 år från bygglovets. Under byggtiden kommer det att vara p-förbud på Mariebergsgatans sida mot sjukhemmet. När nya byggnaden är klar kommer sjukhusparken att rustas upp. Den blir dock endast tillgänglig för sjukhusets patienter, inte för allmänheten.

Man kommer att riva och bygga så ljudlöst som det bara är möjligt. Naturligtvis följer man de riktlinjer som Naturvårdsverket har ställt upp. Eftersom den vanliga vårdverksamheten vid Stockholms Sjukhem pågår hela tiden kommer man att vara så tysta som möjligt. Patienterna på sjukhemmet är ju de som bor allra närmast bygget.

Den väg man nu byggt från vändplanen på Arbetargatan är avsedd för sjukhusets egna transporter (tvätt, sopor etc) till en provisorisk lastkaj. Bygget omöjliggör transporter till den ordinarie lastkajen.

Projektchefen på firman som bygger (EbAB) tipsade om den nybyggda lunchrestaurangen (och café) man nyligen byggt i Stockholms Sjukhem. Allmänheten är varmt välkomna att äta lunch där!

I detta sammanhang kan vi informera om att S:t Görans gymnasium (mitt emot våra uppgångar 98-102) är kulturminnesmärkt. Exteriören får i princip inte ändras. SISAB (Skolfastigheter I Stockholm) som äger fastigheten meddelar att man nu planerar en rejäl ut- och invändig upprustning. Förhandlingar pågår med en tänkt ny hyresgäst. Man ville inte säga så mycket men lät förstå att det antagligen blir någon form av skolverksamhet i fastigheten framöver.

➤ **Hyra nyckel till garageporten**

Boende med moped har frågat styrelsen om man skulle kunna få hyra nyckel till garageporten så att man kan få ner moppen till stora förrådet i garaget (i höjd med Arbetargatan 23B). Det vore bra

Brf Herden 8

www.brferden8.se

att slippa köra moppen via våra nyrenoverade hissar. Från och med nu är detta möjligt. Ta kontakt med Stockholm Parkering och teckna hyreskontrakt för bara nyckel. En nyckel kostar 100 kr/månad att hyra.

➤ MC-plats i garaget – finns intresse?

Då och då får vi frågor från boende som önskar hyra garageplats för sina motorcyklar. Vi håller just nu på att undersöka möjligheten att ordna några platser för motorcykel i garaget. Hyran för en mc-plats (målad ruta, inte gallerbur) beräknas bli ca 500 kr/månad. Varje månad året om måste föreningen betala en administrationsavgift för varje garageplats till Stockholm Parkering. Innan vi slår till och ordnar mc-platser vill vi kolla hur stort intresset är bland föreningens boende.

Du som är intresserad av att hyra mc-plats i vårt garage – hör av dig till info@brferden.se och berätta. Är du intresserad av garageplats året om eller bara under vintern?

➤ Aktuellt på gården

Fontänen. Väntetiden på reservdelar till fontänens pumphmotor blev lång. Men nu är fontänen reparerad. Eftersom vintern gjort ett första besök har vi stängt fontänen för säsongen.

Gårdsfirman.

Nu är vår gårdsfirma PB Mark & Miljö på plats för höstens mer omfattande arbeten. Arbetena beräknas ta ca 3 veckor om vädret är skapligt.

- Runt fontänen blir det marksten istället för grus.
- Från basketplanen, längs kanten (innerkurvan) till gungorna blir det också stenläggning. Vi hoppas att gruset under träden håller sig kvar där så att dagvattenbrunnen inte täpps igen så ofta.
- Buskarna längs muren mellan Arbetargatan 23A och 27A grävs upp och ersätts med nya buskar.
- Buskarna på gaveln vid Arbetargatan 23B ersätts och blir lika övriga buskar på gården.

Belysningen på gården. De låga pollarna med nya armaturer är snart på plats på gården. Leveranstiden blev oförklarligt lång. Så lång att vi har ställt krav på ersättning i form av rabatterat pris. De nya armaturerna på fasaden mellan 100 och 102 är som ni sett på plats.

➤ Sopsugen

Efter klagomål från flera boende har vi tillsammans med sopsugsfirman Envac provkört och inspekterat. Det visade sig att sopsugen inte fick tillräckligt med luft på grund av att några tilluftskanaler var hoppressade. Dessutom var gallren högst upp i sopschakten alltför igensatta av gammal smuts. Fastighetsskötaren har fått uppdrag att rensa dessa galler. Envac har fått i uppdrag att byta ut de sammanpressade tilluftskanalerna i garaget. De tilluftsventiler som ska bytas servar sopsugen i Arbetargatan 23A, 23B samt S:t Göransgatan 96.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

➤ SBC-kurs "Livet i en bostadsrättsförening" den 23 november

Vi påminner om SBC-kursen "Livet i en bostadsrättsförening" som vänder sig till dig som inte sitter i styrelsen. Kursen är gratis för brf-medlemmar. Nästa kurstillfälle är den 23 november 2010 kl 17.30-20.00. Anmäl dig på www.sbc.se eller per brev till "SBC, Bostadsrättsskolan, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm. Tel 0775-200 100.

➤ Felanmäl oftare så fixar vår fastighetsskötare!

Ser du något som är trasigt, något som håller på att gå sönder eller något som nog inte är som det ska i vår fastighet? Skriv eller ring till Felanmälan (Driftia) så åtgärdar vår fastighetsskötare! Vänta inte tills det gått sönder. Och räkna inte med att någon annan felanmäler.

Hinner man fixa innan det är helt trasigt blir reparationen billigare. Det tjänar vi alla på i föreningen! Hjälp oss vårda vår gemensamma fastighet!

★ 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

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.brpherden8.se som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

/ Styrelsen