

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Oktober 2015

Innehåll

- Container på gården – lördag-söndag 24-25 oktober
- Balkonger
- Fontänen
- Undercentralen
- OVK - tidigareläggs
- Cykel- och barnvagnsrensning
- Byte av garageportar till soprum
- Underhåll på fastigheten/gården
- Föreningen har upplåtit en lägenhet
- Nytt skalskydd under 2016
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Tänk vad en sommar kan gå fort. Hösten är här igen och även om det snart är som mörkast så har vi haft en och annan solig dag med klar och kylig luft. Dags att börja förbereda gården för vinterns alla bestyr. In med utemöblerna, slå av fontänen och beskärning av ett och annat träd.

Varma hösthälsningar från styrelsen

➤ **Container**

Återigen kommer vi att ha container på gården för alla som exempelvis önskar rensa i sina källarförråd. Nu siktar vi på helgen lördag-söndag 24-25 oktober.

Vi tror detta är en bra lösning och att vi ska fortsätta med container en gång på hösten och en gång på våren, hittills har det blivit i slutet av april och oktober. Observera att elavfall (saker/möbler med sladd eller elektronik i sig) inte får kastas i dessa containrar inte heller miljöfarligt avfall. Passa på nu och släng möbler och annat som står och tar plats.

➤ **Balkonger**

Läget med balkongerna är att arkitekten håller fortfarande på. Det blev fler turer med ritningarna än tänkt, då de befintliga ritningarna inte stämde överens med verkligheten. Så vi hoppas nu att vi är i slutfasen för att kunna lämna in bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret.

➤ **Fontänen**

Vi har stängt fontänen för säsongen. Tyvärr har det varit problem med den i år, flera av er har säkert noterat att den stund tals har varit avstängd helt eller delvis under sommaren. Den läcker vatten under jorden någonstans och vi vet inte vart det tar vägen. Gjorda felsökningar har ännu inte gett något resultat men vi kommer att fortsätta felsökningen.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Undercentralen**

Som ni säkert har sett i avisering i portarna, så har arbetet med undercentralen kommit igång av Aircano. Det som hittills har gjorts är att fläktarna i varje trapphus, 9 st, har bytts ut, återvinningsbatterierna är just nu under utbyte och herefter kommer värmepumparna och värmepumparnas tur. I arbetet ingår också anpassning och utbyte av styr- regler- och övervakningsutrustningen.

Den befintliga anläggningen har vi haft sen huset byggdes 92/93, d.v.s. i 22 år och den har tjänat oss väl. Återvinning av den varma luften i den befintliga anläggningen är inte längre kostnadseffektiv, därför görs nu åtgärder för att få en modernare anläggning med en effektivare värmeleverans och frånluftsåtervinning och därmed lägre kostnad. Och till sist men inte minst att vi gör det här planerat och i god tid innan vi får större problem med oplanerade driftsstopp som har en tendens att bli dyra.

Åtgärden är en investering om ca 5.400.000 kronor och vi räknar på en återhämtning av investeringen upp emot 8-9 år. Dels i form av framtida lägre kostnad för värmen men också i form av lägre årligt underhåll/reparation som under de senaste åren har ökat till följd av en sliten anläggning. Åtgärderna kommer inte att påverka avgiften, föreningen har mycket god likviditet.

Under vecka 47 (16-20/11) planeras vattnet att stängas av en dag. Avisering till varje boende om dag, kommer att göras i vecka 46.

Vi hoppas att arbetet ska gå så smärtfritt som möjligt och med en minimal störning på vårt boende.

➤ **OVK – tidigareläggs**

I och med arbetena med undercentralen kommer vi att tidigarelägga OVK besiktningen. OVK står för obligatorisk ventilationskontroll, som de flesta byggnader är ålagda att göra regelbundet, för vår del är det vart 6:e år.

Syftet med en OVK är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Vi gör OVK nu, ca 1 år tidigare, så att vi kan trimma in anläggningen och maximera frånluftsuttaget eftersom den är starkt beroende av en så god ventilation som möjligt. Det kommer också utföras en rensning av ventilationskanalerna inför OVK:n.

Det kommer att bli Aircano som gör den och det kommer att ske under veckor 48, 49 och 50 d.v.s. månadsskiftet november/december. Aircano kommer att avisera alla om när de kommer till just er port och lägenhet.

Vi hoppas så klart på att alla hjälper till att hålla sina lägenheter tillgängliga den dag och tid som ni får meddelande om. Måste ventilationsfirman komma tillbaka vid ett senare tillfälle drabbas föreningen av extrakostnader. Kan ni inte vara hemma själv, häng då upp nycklarna i tuben på dörrens insida. Tänk på att eventuella nyckelringar måste tas bort eftersom man annars inte får ut nycklarna.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Cykel- och barnvagnsrensning**

Det kommer att ske rensning både i cykel- och i barnvagnsrummen under november månad. Vi kommer att trycka upp klisterlappar att märka upp cyklar och barnvagnar med och dessa kommer vi att lägga i tvättstugorna. I vissa barnvagnsrum, framför allt i S:t Göransgatan 102 och i Mariebergsgatan 30, är det väldigt mycket saker såsom pulkor och leksaker som tar upp mycket plats.

➤ **Byte av garageportar**

Det har blivit dags för oss att byta ut våra garageportar med tillhörande styrsystem. Styrelsen håller på med upphandling. Det är 3 portar som berörs, d.v.s. de som ligger på S:t Göransgatan och går till grovsoprummet, sopsugen och garaget.

➤ **Underhåll på fastigheten/gården**

Under hösten har vi haft hjälp med att laga fasaden på diverse ställen, bl.a. så har grindstolparna ut mot Mariebergsgatan blivit ommurade. Vi har också fått ommålat alla våra lyktstolpar och grinden. Det här är underhåll som löpande går igenom tillsammans med fastighetsförvaltaren.

➤ **Föreningen har upplåtit en lägenhet**

Vid ingången av 2015 hade föreningen 14 hyreslägenheter och nu i augusti har vi upplåtit ytterligare 1 hyresrätt med bostadrätt. Upplåtelsen ger så klart ett bra tillskott till kassan som kommer att användas till amortering av föreningens lån och till kommande investeringar. Härefter har föreningen 13 lägenheter med hyresrätt.

➤ **Nytt skalskydd under 2016**

Föreningen har beslutat att uppgradera skalskyddet d.v.s. portlås och lås till allmänna utrymmen såsom tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum, källare och garage. Det bli ett system med låsbricka för oss boende och porttelefon för besökande som går till mobil eller fast telefoni.

Byte av system gör att vi kommer komma bort ifrån all nyckelhantering i hela fastigheten (utom till lägenhetsdörrarna) och det ger oss en tryggare boendemiljö utan dyr och omständlig nyckelhantering. En borttappad nyckelbricka spärras lätt och ersätts av en ny. Vi kommer inte behöva oroa oss för nycklar som är på drift.

Planen är att arbetet ska komma igång till årskiftet. Det innebär att vi kommer att byta ut de gamla kodlåsen i portarna och istället kommer vi ha porttelefoner med nyckelbricka. Det kommer även sättas upp elektroniska lås med nyckelbricka till tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum, källare och garage. Tvättstugorna kommer att förses med elektronisk bokning av tvätttider som kan ske via panel i porten eller via internet eller en app på en smartphone. Styrelsen återkommer med närmare information inför igångsättningen.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev oktober 2015)

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brpherden8.se

forsaljningar@brpherden8.se

ombyggnad@brpherden8.se

valberedningen@brpherden8.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

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 (felanmalan@sbc.se)

Övrig tid, endast akuta fel, Driftia jour

08-744 09 50

Felanmälan hissar,

Hiss- och Elteknik, dygnet runt

08-779 53 53 (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

Josef Ingrosso, SBC, 08-775 72 00, josef.ingrosso@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse, panten mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.brpherden8.se eller www.brpherden8.se eller

www.herden8.bostadsratterna.se som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8