

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare December 2008

### Innehåll

- Julgranar
- Träden på gården
- Nya tvättmaskiner
- Ny belysning på gården och i garaget
- Mata inte fåglarna!
- Ny kundtjänst hos SBC: 0771-722 722
- Ny kundtjänst hos ComHem för oss med gruppavtal: 0775-17 17 20
- Bygga om – tillåtet, men inte hur som helst
- Insamlade trasiga cyklar och barnvagnar slängs
- Avloppsspolningen är avslutad
- Energideklaration
- Att bo i bostadsrätt
- Kontakt med föreningen och förvaltare

*Tiden går med rask fart. Nu stundar jul- och nyårshelg. Igen. Med detta följer som vanligt en ökad brandrisk med alla levande ljus i bostäderna runt om i Sverige. Kolla att det finns batteri i brandvarnaren och lämna aldrig levande ljus utan uppsikt!*

*Styrelsen vill med detta årets sista informationsblad passa på att önska alla boende en  
**God Jul och ett Gott Nytt År!***

### ★ Julgranar

Årets julgran på gården kom på plats lagom till Advent. När det gäller julgranar i entréerna gör vi som tidigare år. Om det finns plats i entrén och boende vill skaffa och sköta en gran i porten står föreningen för kostnaden. Julgranssakerna ska samlas in och lämnas till fastighetsskötaren efter helgerna så att de kan återanvändas nästa år. Kvitton på dessa inköpta saker ska redovisas till föreningens kassör för att man ska få ersättning.

Även detta år kommer vi att beställa en speciell hämtning av gamla julgranar. Det blir som vanligt till Tjugonedag jul, och samling av granarna vid fontänen/basketplanen. Anslag om detta kommer i portarna efter jul.

### ★ Träden på gården

Nu har de två sista almarna vid fontänen bytts ut. Det träd som i år saknade blad förstod vi väl alla att det var svårt angripet av almsjukan (ett svampangrepp som det inte finns några botemedel mot). Men även det till synes friska trädet visade sig vara angripet. Trädexperter rekommenderade oss därför att såga ner båda.

Sagt och gjort - nu har vi fått två nya träd på plats. Vi ville ha så stora träd som möjligt vilket medförde att gårdsfirman har fått importera dem från Tyskland eftersom så pass stora träd inte går att finna i Sverige. De nya träden är också almar, men de utlovas vara resistent mot almsjuka.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

Träden har planterats symmetriskt i förhållande till fontänen och de två första ersättningsträden. De gamla trädens stora rotsystem gör att man inte kan plantera de nya träden på samma plats som de ursprungliga träden. Framöver kommer vi att fixa till marken kring träden med ny stenläggning.

## ★ Många tvättmaskiner har bytts ut i höst

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal med vår tvättmaskinsleverantör Entema. Syftet är att de varje höst ska se över alla maskiner i våra 11 tvättstugor. Tanken är att på detta sätt upptäcka större fel och kunna reparera dem innan tvättmaskinerna, torktumlarna respektive torkskåpen går sönder och blir stående flera dagar i väntan på reparation.

Om vi bedömer reparationskostnaden alltför hög passar vi på att byta ut maskinen mot en ny istället. Så har skett i ett flertal fall i höst då i stort sett alla fastighetens kvarvarande ursprungliga maskiner (de gula från 1992-1993) har ersatts av nya (blå). Höstens kostnad för nya maskiner uppgår till ca 300 000 kr. Det är förstås inga småpengar men vi hoppas på detta sätt ha kunnat undvika onödiga stopp i tvättstugorna under kommande år.

## ★ Nya lampor i garaget och på gården

De nya armaturerna ute är nu på plats. Alla entréer har fått nya armaturer som lyser upp bättre. Armaturerna på de höga stolparna ger även de ett betydligt bättre ljus på gården än de tidigare armaturerna. De, tillsammans med de tre nya armaturerna på Arbetargatan 23 B:s gavel, hoppas vi ska göra att gården känns bättre upplyst och säkrare att passera under den mörka delen av dygnet.

I garaget har vi installerat nya spotlights på strategiska ställen. De är batteridrivna och tänds om det blir strömavbrott i garaget. Lamporna kommer att lysa upp vägen till de olika trapphusen under ca en timme innan batteriet tar slut. Under den tiden bör man utan stress hinna ta sig upp ur garaget. Det är kanske inte så vanligt med strömavbrott men under 2008 har Fortum haft två större elavbrott som även drabbat oss. Detta, och att det blir väldigt mörkt i garaget, fick styrelsen att investera i dessa lampor.

## ★ Mata inte fåglarna!

Genom årens lopp har vi haft mycket stora problem med duvor längs med S:t Göransgatan och till viss del längs Arbetargatan. Enda lösningen för att få ha balkongerna rena har varit att montera nät för att hålla fåglarna borta. Den som anser sig ha problem med fåglar som skräpar ner på balkongen uppmanas ta kontakt med vår förvaltare Anders Kindberg som kan beställa nät från Anticimex (föreningen står för kostnaden).

Mot denna bakgrund vill vi, trots att vi går mot vinter, uppmana alla boende att inte hänga upp fågelmat på balkonger eller uteplatser. Har ni redan hängt upp fågelmat - snälla, ta bort den! Duvorna som lockas till denna fågelmat, sätter sig på balkongräckena och bajsar. De som har uteplats längst ner under balkongerna får ingen trevlig utemiljö. Låt oss alla hjälpas åt att hålla fåglarna borta från vår fastighet!

## ★ SBC inför ny Kundtjänst, 0771-722 722

SBC har infört Kundtjänst för alla medlemsföreningar och dess boende. Kundtjänsten håller öppet vardagar kl 7-21 och nås på 0771-722 722 respektive [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se). Hit vänder du dig om du vill komma i kontakt med hyresförvaltningen, önskar utdrag ur lägenhetsregistret osv.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## ★ ComHem har nytt telefonnummer till kundtjänst, 0775-17 17 20

Införandet av föreningens nya gruppavtal för digital-tv från 1 november ”Medium 8 Favoriter” gick någorlunda smärtfritt. En och annan faktura till boende blev fel, kanske både för november och för december. Men på det stora hela har det ändå fungerat bra.

ComHem har dragit en del lärdomar och har numera organiserat om sin kundtjänst. Vi som bor i fastigheter med gruppavtal ska ringa 0775-17 17 20 så blir man omhändertagen av specialutbildad personal på kundtjänst som ska känna till de olika gruppavtalen.

## ★ Bygga om i lägenheten – tillåtet, men inte hur som helst!

Nu är det snart jul och nyår med många lediga dagar. Kanske planerar en och annan boende att passa på att renovera eller bygga om sin lägenhet? Då kan det vara på sin plats att styrelsen påminner nya och gamla medlemmar om vad som gäller. Vi har nämligen under året haft lite för många vattenskadador som beror på slarv vid ombyggnationer och renoveringar.

- Vissa ombyggnadsåtgärder fordrar tillstånd av fastighetens ägare, dvs av styrelsen. Så är fallet om bygget avser bärande detaljer (golv, väggar, tak) eller ingrepp som rör vatten, avlopp, ventilation och värmesystem. Ta kontakt med vår förvaltare i god tid innan (det finns en risk att det redan är för sent för att detta ska hinna behandlas av förvaltare och styrelse innan jul).
- Bilning i golv är inte tillåtet. Golvbjälklaget är för tunt och vi har genom åren haft genomslag vid flera tillfällen (hål ner till grannen under). Därför tillåter styrelsen inte bilning i fastighetens golv. Inte ens om alla grannar ger sitt tillstånd.
- Köksfläkt är ok att byta ut, men man får aldrig ansluta en ny fläkt direkt till fastighetens ventilationssystem.
- Elementen är inte den boendes egendom utan tillhör fastigheten. Elementen får absolut inte tas bort eftersom det påverkar hela fastighetens värmesystem.
- Vattenburen golvvärme är inte tillåtet att installera.
- VVS- och el-arbeten måste utföras av yrkeskunnig personal (certifierad).
- Läs mer på föreningens hemsida.
- Kontakta vår förvaltare Anders Kindberg på 08-775 72 00 eller via [ombyggnad@brfherden.se](mailto:ombyggnad@brfherden.se) om du har frågor kring byggnation och renoveringar.

Generellt gäller förstås att man alltid ska visa sina grannar hänsyn, så även när man bullrar och bygger. Ett anslag i porten i god tid som förvarnar om vad man tänker göra är aldrig fel. Man bör sätta upp anslag även i grannporten eftersom borrarljud och hammarslag låter väldigt långt i vår fastighet. Betongen gör att ljuden når väldigt långt.

En del boende tycker att man ska få bullra och bygga när man själv vill. Andra tycker att man möjligen ska få bullra på dagtid. Naturligtvis måste vi i en så här stor förening hitta en kompromiss som de flesta ska kunna acceptera. Därför har styrelsen (och stämman) infört regler i våra Trivselregler om detta. Trivselreglerna finns på vår hemsida under ”Stadgar”.

Bullrande arbeten (exempelvis borring) får endast förekomma på följande tider:

- Vardagar: 08:00 – 19:00
- Lördagar och söndagar: 10:00 – 17:00
- Övriga helgdagar tillåts inga störande arbeten.

Tänk på detta nu när jul- och nyårshelgerna närmar sig med flera ”övriga helgdagar”.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## ★ Cyklar, barnvagnar mm kommer att slängas

Nu har det snart gått sex månader sedan vi samlade ihop övergivna cyklar, barnvagnar mm från cykelställen och cykelförråden. Det är den tid som vi som fastighetsägare måste förvara saker vars ägare vi inte känner till. Därefter tillfaller alla insamlade saker fastighetsägaren. Är det nu någon som saknar sin cykel eller barnvagn är det hög tid att kontakta vår fastighetsskötare för att få tillbaka dem. Självklart måste man kunna bevisa att cykeln eller barnvagnen är ens egen.

Efter nyår kommer vi, utan något ytterligare meddelande, att låta skrota alla trasiga och obrukbara cyklar etc. Vad vi gör med de cyklar och barnvagnar som skulle kunna komma till användning efter upprustning har vi inte bestämt. Det är möjligt att vi gör som förra gången för några år sedan – håller utförsäljning i garaget en kväll. I så fall återkommer vi förstås med ytterligare information i ett kommande infoblad.

## ★ Spolningen av alla avlopp är avslutad

Tidigare under hösten avslutades spolningen av fastighetens alla avloppsstammar. Vi fick tillträde till alla lägenheter utom fem. Eftersom dessa är spridda i olika portar och hör till olika avloppsstammar bedömde vi att stamspolningen kunde avslutas trots att dessa lägenheters avlopp inte var spolade.

Problem med stopp i köksavlopp beror bland annat på att det i många lägenheter är ganska långt mellan diskbänken och närmaste avloppsstam och att lutningen på avloppsröret därmed inte är så stor. Många onödiga stopp orsakar boende själva genom att hålla ut matoljor och exempelvis ris i köksavloppet. Oljan stelnar i avloppsröret. Ris och annat matavfall som spolas ner i slasken fastnar och till sist blir det stopp avloppet. Spola därför inte ner matavfall i slasken – släng dem i soporna istället.

De lägenheter som har onaturligt många stopp i köksavloppet riskerar att få betala framtida avloppsspolningar själva. En enskild avloppsspolning kostar oss idag ca 2 000 kr.

## ★ Energideklaration

Sveriges samtliga flerfamiljshus (600 000 st) och kontor ska enligt lag energideklareras senast den sista december 2008. Lagen har tillkommit efter ett EU-direktiv och syftet är att minska energiförbrukningen inom EU med 20 procent. Bostäder och kontor står för en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. (Även landets samtliga villor måste energideklareras, men det behöver villaägarna bara göra om de ska sälja sina hus.)

Anticimex fick uppdraget av styrelsen och har i juni lämnat in vår Energideklaration till Boverket. Vi tillhör därmed de allra första fastighetsägare som genomfört denna obligatoriska energibesiktning.

Utöver själva deklarationen har Anticimex lämnat tips på möjliga energibesparingsåtgärder i vår fastighet.

*Byte till centralstyrd innegivarteknik.* Byggnadernas värmesystem styrs idag bla via givare utomhus. Anticimex menar att man skulle kunna få en bättre värmestyning om man istället använder givare som placeras inomhus i strategiskt valda lägenheter, innegivare. I branschen finns det delade meningar om detta verkligen är bättre. Förutom temperaturgivarna utomhus mäter vi även temperaturen på den frånluft som lämnar lägenheterna. Innan denna luft släpps ut i skorstenarna passerar den en värmeväxlare. Frånluftens värme återvinns till värmesystemet igen. Styrelsen har valt att för närvarande inte gå vidare med Anticimex förslag.

*Vattenbesparingsprodukter.* Anticimex menar att vi skulle kunna minska förbrukningen av varmvatten om vi installerade snålspolande munstycken på tappställena i alla lägenheter (kök, tvättställ och handdusch). Det är kanske så, men vi ser en del praktiska problem med detta eftersom många boende bytt ut lägenhetens ursprungliga kranar till nya. Dessutom är allt som fordrar tillträde till alla

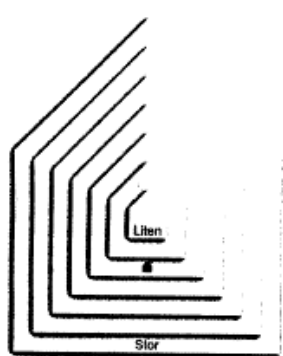
# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

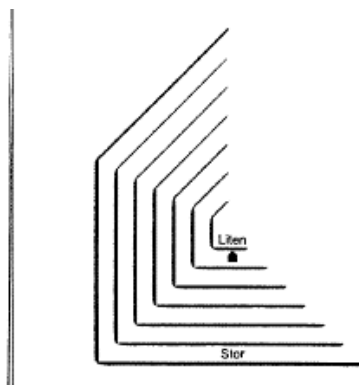
lägenheter inte alltid helt lätt att administrera. Vi väljer därför för närvarande att avvakta med eventuella åtgärder.

*Ventilation.* Ett fungerande ventilationssystem minskar risken för problem med fukt och mikrobiell påväxt. Det är viktigt att luftomsättningen i lägenheterna är tillräcklig. Vårt ventilationssystem är intrimmat så att en viss mängd luft ska bytas ut varje timme. För att detta ska fungera är det viktigt att friskluftintagen (bakom elementen) inte täpps för av de boende.

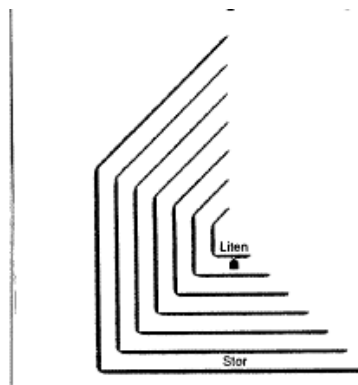
Energideklarationen sammanfattas i en bild för varje byggnad. Dessa kommer att anslås i entréerna och på vår hemsida.



S:t Göransgatan 96-102  
Mariebergsgatan 30



Arbetargatan 23 A – B



Arbetargatan 27 A – B

◆ *S:t Göransgatan 96-102, Mariebergsgatan 30*

Detta hus använder 112 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav el 9 kWh/m<sup>2</sup>. Liknande hus 105-129 kWh/m<sup>2</sup> och år, nya hus 110 kWh/m<sup>2</sup>. Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

◆ *Arbetargatan 23 A-B*

Detta hus använder 93 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav el 3 kWh/m<sup>2</sup>. Liknande hus 122-148 kWh/ m<sup>2</sup> och år, nya hus 110 kWh/ m<sup>2</sup>. Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

◆ *Arbetargatan 27 A-B*

Detta hus använder 93 kWh/ m<sup>2</sup> och år, varav el 2 kWh/ m<sup>2</sup>. Liknande hus 122-148 kWh/ m<sup>2</sup> och år, nya hus 107 kWh/ m<sup>2</sup>. Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

## ★ Ny utgåva av ”Att bo i bostadsrätt”

Sedan många år får varje ny medlem ett välkomstbrev av styrelsen. I detta informerar vi om sådant som kan vara bra att veta om föreningen och våra rutiner. Exempelvis om telefonnummer till felanmälan, tips om vår hemsida, information om vårt regelverk kring ombyggnad inklusive vilka tider det är ok att borra och spika i lägenheten etc. Dessutom får alla nya medlemmar ett exemplar av SBC:s skrift ”Att bo i bostadsrätt – en informationsskrift om din bostadsrätt och bostadsrättsförening”. Alla boende har tidigare fått denna skrift. Eftersom skriften nu finns i en ny uppdaterad utgåva har vi valt att köpa så många att alla lägenheter ska kunna få ett eget exemplar av den nya utgåvan. Skriften delas ut tillsammans med detta infoblad.

# Brf Herden 8

[www.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8)

## ★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

[info@brfherden.se](mailto:info@brfherden.se)

[forsaljningar@brfherden.se](mailto:forsaljningar@brfherden.se)

[ombyggnad@brfherden.se](mailto:ombyggnad@brfherden.se)

[valberedningen@brfherden.se](mailto:valberedningen@brfherden.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

### Felanmälan, Driftia AB (allt utom hissar)

Vardagar kl 8-16

08-744 44 33 eller [info@driftia.se](mailto:info@driftia.se)

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 09 50

Felanmälan, OTIS, (hissar), dygnet runt 0200-22 10 11

### Fastighetsskötare

Reijo Saarinen, Driftia, nås via felanmälan 08-744 44 33

### Fastighetsförvaltare

Anders Kindberg, SBC, 08-775 72 00,

[anders.kindberg@sbcs.se](mailto:anders.kindberg@sbcs.se)

### Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

0771-722 722 ([kundtjanst@sbcs.se](mailto: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.sbc.se/herden8](http://www.sbc.se/herden8) som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen i december 2008