

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster Juli 2016

Innehåll

- Ny förvaltare och vikarierande fastighetsskötare
- Bokningstavlorna i entréerna – ny infoplats
- Stämman/ny styrelse
- UC/OVK
- Fontänen
- Grovsoprummet – inget byggavfall
- Skalskydd – registrering av porttelefon
- Bokning av tvättstugor – nya systemet
- Besiktning Anticimex vecka 35 och 36
- Grillning på gården - nya grillar
- Dörrstängare med fördröjning
- Garaget/laddplatser – föreningen söker bidrag
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Nu är sommaren här och med den följer ledighet för många. En del blir kvar i "stan" och kanske njuter av gården medans andra reser bort.

Vår förvaltning tar dock inte ledigt, under semestertider finns det alltid bemanning hos förvaltaren och fastighetsskötaren. Ring kundtjänst/felanmälan om ni behöver hjälp!

Trevlig sommar önskar styrelsen, förvaltaren och fastighetsskötaren!

➤ **Ny förvaltare och vikarierande fastighetsskötare**

Vår nuvarande förvaltare, Josef Ingrosso, har fått en ny tjänst inom SBC. Han har blivit chef för alla förvaltarna, varför vi har fått en ny fastighetsförvaltare. Han heter Daniel Hammare och Daniel nås antingen på telefon: 08-775 72 00 eller via epost: daniel.hammare@sbc.se.

Vår fastighetsskötare, Fredrik Axelsson, blev pappa i höstas och han tänker fr.o.m. juli ta föräldraledigt ett halvår. Under den tiden kommer Oliver Jonasson från SBC att axla Fredriks uppgifter. Oliver har gått bredvid Fredrik under större delen av våren och vi hälsar honom varmt välkommen till föreningen samtidigt som vi önskar Fredrik en härlig föräldraledighet.

➤ **Bokningstavlorna i entréerna – ny infoplats**

I och med de nya bokningstavlorna i entréerna har vi nu också möjlighet att publicera information i dessa. Det kommer vara kortare meddelanden/information som vi lägger där och det ersätter i de flesta fall uppsatta lappar på portarna. Som ni säkert redan uppmärksammat så har vi redan börjat använda dem för en del information.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Stämman/ny styrelse**

Den 25 maj genomfördes årets stämma i Stadsmissionens lokaler på Fleminggatan. Det kom 43 medlemmar till stämman som representerade 39 lägenheter. Årsredovisningen för 2015 godkändes och lades till handlingarna.

På stämman togs också ett andra beslut om stadgeändring avseende möjlighet för föreningen att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Vidare så behandlades två motioner på stämman

- förslag om att renovera ett hantverksrum på Arbetargatan 23B och hyra ut wc och dusch till medlemmar som renoverar
- bygga om tvättstugor och ge plats för ytterligare tvättmaskin och torktumlare

Stämman biföll styrelsens förslag och gav därmed styrelsen i uppdrag att utreda genomförande av båda motionerna. Dock med ett undantag, stämman beslutade att inte låta styrelsen utreda självdosering av tvätt- och mjukmedel.

Styrelsens fick delvis ny sammansättning och för det kommande verksamhetsåret består styrelsen av:

Anna Allgulin	ordförande	(har 1 år kvar)
Gunnar Fagerberg	ledamot	(har 1 år kvar)
Andreas Löfstedt	ledamot	(har 1 år kvar)
Fredrik Benndorf	ledamot	(omval 2 år)
Christer Sigevall	ledamot	(omval 2 år)
José Silva	suppleant	(har 1 år kvar)
Francesco Snehota	suppleant	nyval 2 år

➤ **UC/OVK**

Så har vi fått hela undercentralen utbytt och slutbesiktningen är utförd och godkänd. Vid en sådan här entreprenad finns det ett visst förfarande och däribland en slutbesiktning av en oberoende auktoriserad besiktningsman. Besiktningen blev slutligen godkänd i mitten av juni.

Samtidigt med arbetena i undercentralen gjorde vi även OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). OVK är vi ålagda att göra vart 6:e år och vi fick den godkänd i mars. Nu dröjer det till 2022 till nästa gång.

➤ **Fontänen**

Fontänen har läckt en stor mängd vatten vilket vi felsökte i höstas utan resultat. Nu tog vi nya tag med ny felsökningsfirma och de har nu haft bättre framgång. De har visat sig att det var läckage på olika ställen i fontänen. Dels i den övre delen dels i gradorna där vattnet på båda ställena har lyckats ta sig ner och utanför avsedd avrinning d.v.s. vattnet har inte hamnat i den nedre delen av fontänen där vattnet i sin tur återförs till behållare i fontänrummet, det ska så att säga vara ett slutet system. Till och från, framför allt den övre delen, kan nu fontänen vara avstängd till följd för reparationsåtgärder. Vi hyser nu stort hopp om att vi kommer komma till rätta med problemet.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Grovsoprummet – inget byggavfall**

Så måste vi återigen få påminna om att grovsoprummet inte är till för byggavfall, trädgårdsavfall, skrymmande möbler, vitvaror, målarfärg och däck (svårt att skriva om allt som inte får kastas i soprummet). Men i alla fall för att nämna några så är ovan nämnda saker avfall som föreningen får betala onödiga straffavgifter för vid hämtning. Om du istället själv åker till återvinningscentralen och slänger en diskmaskin eller färg, kostar detta inget för dig som privatperson.

Tänk på vad du slänger i återvinningsrummet så vi kan hålla kostnaderna nere för föreningen. I dagsläget är detta en relativt stor post i resultaträkningen som vi kommer att titta närmare på under hösten.

➤ **Skalskyddet - registrering av porttelefon**

Så har vi fått ut alla nyckelbrickorna, förutom för 3 lägenheter. Brickorna fungerar nu till entréer, tvättstugor, förråd, cykel- och barnvagnsrum och för berörda till garaget samt även nu till grovsoprummet. Till grovsoprummet fungerar inte längre den gamla brickan, utan bara den nya.

I uppgraderingen av skalskyddet tar vi nu nästa steg vilket innebär att vi kommer att aktivera porttelefonerna och vi kommer också att byta ut alla låscylinrar i de dörrar där vi har fått nya brickläsare. Att byta låscylinrar innebär att de vanliga nycklarna inte kommer att fungera till entréer, tvättstugor, förråd, cykel- och barnvagnsrum och garaget utan det är bara brickorna som fungerar.

De nya cylindrarna som installeras kommer att bli en ny FS-nyckel (läs huvudnyckel) som kommer att finnas i en mycket begränsad upplaga. Vidare kommer övriga dörrar som t.ex. till elrum, hissrum, sopsugsrum, undercentral etc. få så kallade iLOQ-nycklar. Det är en elektronisk nyckel som inte kräver någon kraftkälla för att fungera, utan nyckeln genererar själv den energi som behövs för att låsa upp. Fördelen med iLOQ-nycklar är att varje separat nyckel går att spärra.

För att komma igång med porttelefonerna behöver man ange namn (som ska visas i displayen) och telefonnummer, vi har sagt att varje lägenhet tilldelas 3 nummer och du gör det på bifogad blankett.. Att lämna uppgifter för porttelefoni är helt frivilligt d.v.s. om man inte vill vara med i porttelefonregistret kommer man själv in med nyckelbricka och vid besök får man gå till porten och öppna.

Telefonnummer kommer aldrig att visas i porttelefonen utan det är endast namnet som visas och dessutom bara på dagtid (efternamn med initial för förnamn) Om man inte vill visa sitt namn i displayen dagtid (6:00-21:00), går det bra att bara lämna telefonnummer. Då slår besökare ditt nummer direkt i porttelefonen såsom man måste göra kvällstid (21:00-06:00).

Blanketten lämnas in i styrelselokalen och efter att vi har registrerat dina nummer kommer vi att avisera med en instruktion.

Slutligen kommer vi senare under året att helt stänga av portkoderna. Detta sker efter att vi fått igång porttelefonin och vi har distribuerat ut nyckelbrickor till entreprenörer som vi har löpande avtal med samt de som distribuerar post, tidningar och reklam.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Bokning av tvättstugor – nya systemet**

Från den 1/5 övergick vi till att boka tvättstugorna genom de elektroniska bokningstavlorna i entréerna både för spontantvättstugorna och de i respektive trapphus. Nu gäller endast bokning via tavlorna i entréerna d.v.s. de gamla nyckeltavlorna i tvättstugorna gäller inte. De som vill ha sin bokningscylinder som sitter i tavlorna ombeds ta bort dem innan vi monterar ner tavlorna. Vi kommer att avisera i bokningstavlorna tidpunkt för nedmontering.

Som konsekvens av att låscylindrarna byts ut kommer bara den som har bokat tid in i tvättstugan. En del har hört av sig och tycker att det blir en begränsning att inte alltid ha åtkomst till tvättstugan, dock har lika många hört av sig och tycker att det är jättebra att få disponera tvättstugan själv och inte behöva dela den med någon annan. Som tidigare får man använda torktumlare och torkskåp 30 minuter in på nästa tvättid. Systemet är konfigurerat så att detta fungerar.

Nästa steg för tvättstugorna är att vi kör igång med bokning via webben och via app i telefonen. Och för det kommer vi att skicka ut inloggningsuppgifter efter semestern. Vidare kommer spontantvättstugornas tvättpass att göras helt löpande om 2 timmar. Vid bokningen så har man 15 minuter på sig att ta tvättiden, d.v.s. ta sig till spontantvättstugan, och när man öppnar dörren startar tvättpassets 2 timmar.

➤ **Besiktning av lägenheterna av Anticimex**

Föreningen har tecknat ”*Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus*” kopplat till föreningens Fastighetsförsäkring och i försäkringen ingår bl.a. självriskeliminering vid vattenskada (läs gärna på hemsidan om hela försäkringen). För att denna extra självriskeliminering ska gälla måste Anticimex besiktiga samtliga lägenheter i föreningen och nu är det dags igen för det. I och med besiktningen kommer varje lägenhet att få ett protokoll med eventuella påpekanden om brister med åtgärdsförslag. Självriskersättningsförsäkringen gäller dock inte i de fall skadan beror på något som Anticimex har anmärkt på vid besiktningen.

Besiktningen kommer att ske efter sommaren i vecka 35 och 36 och det betyder att Anticimex kommer behöva komma in i samtliga lägenheter. Antingen är man hemma när de kommer eller så hänger man nyckeln i nyckelcylinder innanför dörren. Mer information om detta kommer närmare besiktningen efter sommaren och det kommer att ledas av Daniel, vår förvaltare.

➤ **Grillning på gården – nya grillar**

Som några av er säkert har märkt har vi fått två nya grillar till gården. De gamla betongrören är borttagna och har blivit ersatta av två dubbelgrillar på samma plats. Det kommer också att installeras behållare, s.k. askhinkar, så att askan kan tömmas från grillarna i dessa.

Om det tas ut egna grillar på gården vill vi att dessa ställs i anslutning till föreningens grillar. Grillning på balkonger eller uteplatser är förstås inte tillåtet främst eftersom det är en uppenbar brandfara, men också att grilloset alltid når grannlägenheternas friskluftsintag.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Dörrstängare med fördröjning**

Vi har vissa dörrar som är mer eller mindre krångliga att passera t.ex. vid mycket att bära eller vid medhavd cykel som ska ner till cykelförrådet i garaget. Det är framför allt dörrar med anslutning till garaget och på dessa kommer vi att montera dörrstängare med fördröjd stängning. Det handlar bara om några sekunders fördröjd stängning, men nog för att kunna passera mycket enklare.

➤ **Garaget/laddplatser – föreningen söker bidrag**

Styrelsen har från tid till annan fått fråga om laddplats för elbil i garaget. I och med att elbilsmarknaden inte varit så stor har aktörer på ”laddplats”-marknaden varit begränsad vilket gjort att det har varit en rätt stor investering. Nu har frågan fått mer fokus i och med att riksdagen har beslutat om insatser för att minska utsläppen som påverkar klimatet, även kallat Klimatklivet. Där bl.a. Naturvårdsverket har fått i uppdrag att ge stöd till lokala klimatinvesteringar däribland ”Laddinfrastruktur för elfordon”.

Bidraget uppgår till 50% av kostnaden per laddstation dock max 20.000:-. Med hjälp av en konsult har föreningen nu ansökt om bidrag för 4 platser för att kunna möta önskemål om laddplats från boende med garageplats och i slutet av september kommer vi få besked om vi har beviljats bidrag. I skrivande stund har vi inte beslutat var i garaget dessa platser ska vara.

Intresserade av laddplats för elbil får gärna höra av sig nu till info@brpherden8.se. Och får vi in många intresserade så finns det ytterligare tillfällen att söka bidrag för.

Gå gärna in på <http://www.naturvardsverket.se/klimatklivet> och läs mer.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev juli 2016)

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brpherden8.se

forsaljningar@brpherden8.se

ombyggnad@brpherden8.se

valberedningen@brpherden8.se

nycklar@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 om engagemang i styrelsen

- om nyckelbrickor och tvättbokning

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

Dygnet runt jour

08-18 70 00

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

Oliver Jonasson (vik. för Fredrik Axelsson), SBC,
nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Daniel Hammare, SBC, 08-775 72 00, daniel.hammare@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse, pantor m.m.,

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 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8