

# Brf Herden 8

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

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare  
Augusti 2011

## Innehåll

- Nya stadgarna gäller från 20 juli 2011
- Ingen höstfest på gården
- Ventilationskontrollen (OVK) – vad händer nu?
- Nya säkerhetsdörrar i oktober/november
- Ohyra - kontakta föreningen
- Konstgräs på gården?
- Föreningen vann skattetvist
- Cykel- och barnvagnsrensning
- Stopp i avlopp – ring felanmälan
- Spotlight i badrum kan medföra fuktskador
- SBC blir Bostadsrätterna Sverige
- Kontakt med föreningen och förvaltare

### ➤ **Bolagsverket godkände våra nya stadgar**

Nu har vi nya stadgar i föreningen! De stadgar som vi beslutade om på stämmorna i våras har godkänts av Bolagsverket. Från registreringsdagen 2011-07-20 gäller de nya stadgarna. Stadgarna finns på vår hemsida. Där finns också de gamla stadgarna ifall man behöver se vad som gällde tidigare.

När de blivande säkerhetsdörrarna är installerade kallar vi till nya stämmor för att ändra stadgarna så att (underhålls)ansvaret för lägenhetsdörrarna återigen läggs på medlemmarna.

### ➤ **Ingen höstfest på gården**

Ingen boende nappade på föreningens upprop när vi bad om hjälp med att fixa en höstfest på gården. Styrelsen drar därmed slutsatsen att intresset för en gårdsfest på hösten inte är så stort. Vi arrangerar därför inte någon höstfest i år.

### ➤ **Ventilationskontrollen – 90 lägenheter har fått anmärkning**

Syftet med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är att kontrollera att ventilationen är okej i alla lägenheter så att boendemiljön ska vara hälsosam. Beroende på vilken typ av ventilationssystem fastigheter har ska OVK ske med olika intervall. I vår fastighet ska OVK ske vart 6:e år.

Över 90 lägenheter i vår förening fick anmärkning. Samtliga dessa lägenheter har fått brev från styrelsen där anmärkningarna redovisas och med uppmaning att ha åtgärdat felet senast den 15 september. Därefter kommer ombesiktning att ske.

I drygt 25 lägenheter kunde besiktningskillarna inte komma in därför att boende exempelvis inte hängt upp nycklarna i tuben. Här gör vi ett nytt försök i samband med ombesiktningen och hoppas att berörda lägenhetsinnehavare håller lägenheterna tillgängliga denna gång.

Anmärkningarna varierar i svårighetsgrad. Många har fått anmärkning för smutsiga/dammiga ventilationsdon. I dessa fall är det bara att ta ner dem och tvätta med diskmedel och vatten. Värre

# Brf Herden 8

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

är de ca 25 lägenheter som installerat ”tryckande fläkt” (elektrisk fläkt, kolfilterfläkt) och anslutit den direkt till fastighetens ventilationssystem. Fläkt får man installera men man får inte ansluta den till fastighetens ventilationsrör eftersom det förstör ventilationen hos grannarna men också i den egna lägenheten. I några fall har man byggt in fastighetens ventilationsrör så att inspektörerna inte kommer åt ventilationsröret med sina mätinstrument. I dessa fall tvingas nu de boende att bygga om sina kök och göra luckor så att ventilationsröret och donet återigen blir åtkomligt.

Föreningen har genom åren informerat mycket tydligt om vad som gäller i vår fastighet och med vårt ventilationssystem. Informationen finns också på vår hemsida. Trots det har det blivit fel hos så många vilket också skapar problem hos grannarna. Kanske har man anlitat hantverkare som inte varit tillräckligt kunniga på de regler som gäller? Det är stor skillnad på hur man får ansluta köksfläkt i flerfamiljsfastigheter jämfört med i vanliga villor.

De som har frågor och funderingar kring OVK eller ombyggnadsfrågor i allmänhet får gärna ta kontakt med föreningens tekniska förvaltare på SBC.

## ➤ **Säkerhetsdörrarna är beställda – monteras i oktober/november**

Vi har nu beställt drygt 170 säkerhetsdörrar (Daloc S 43, säkerhetsklass 3) av Secor AB. Det är alla lägenheter som idag har kvar originaldörren från när fastigheten byggdes 1992-93 som berörs.

Monteringen beräknas ske under fyra veckor mellan mitten av oktober till mitten av november.

Fyra montörer kommer att jobba två och två i vår förening med monteringen. Närmare information kommer Secor att dela ut till alla lägenheter.

Cylindern till det vanliga” dörrlåset flyttas över till den nya säkerhetsdörren. Man använder alltså samma nyckel i den nya dörren men själva låset är helt annorlunda. Det övre låset (tillhållarlåset) byts däremot ut till ett nytt nio-hållarlås (fyra nycklar ingår).

Ett par boende har idag tillhållarlås med rundcylindrar i sin gamla dörr. Dessa kan Secor flytta över till nya dörren om man önskar. Den boende får dock stå för denna extrakostnad. Ta kontakt med Secor när de hör av sig med information inför dörrbytena.

Har du automatöppning (fjärröppning p.g.a. handikapp) av din nuvarande gamla lägenhetsdörr? Hör då av dig till föreningen så vi kan informera Secor eftersom det då behövs en lite speciell dörr till din lägenhet.

## **För boende som redan har den nya dörren**

I några fall har det uppstått problem med cylinderlåset i nya dörren. Det är förstärkningsringen till cylinderlåsen som har strulat. Secor har under våren haft ett möte med tillverkaren av dessa. Efter det har Secor en ny punkt på montörernas egenkontroll för att eliminera detta problem.

Skulle låset krångla under kontorstid ringer man Felanmälan så kontaktar de vid behov Secor som kommer och åtgärdar om inte vår fastighetsskötare kan fixa själv. Krånglar låset utanför kontorstid så är det ok att ringa jouren. Boende ska inte drabbas av någon kostnad för detta.

I samband med monteringen av dörrar i oktober/november kommer Secor att kolla låsen på de dörrar som redan har monteras. Vill man ha sådan kontroll utförd får man hänga upp sina nycklar i tuben den dagen. Vi återkommer med information om datum.

# Brf Herden 8

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

De medlemmar som själva betalat sina dörrar kommer att få ersättning via föreningen. Vi kommer att dela ut blanketter till berörda där man får ange sitt bankkonto. Utbetalning beräknas ske i samband med att de nu beställda 172 dörrarna ska betalas, d.v.s. antagligen mot slutet av 2011.

## ➤ Ohyra i lägenheten – kontakta genast föreningens förvaltare

Det blir i Sverige allt vanligare med objudna gäster i form av ohyra i våra bostäder. Det hänger ofta ihop med att vi reser mycket och då och då får med oss fripassagerare hem i bagaget.

Om man drabbas av ohyra (exempelvis kackerlackor) i lägenheten ska man ta kontakt med föreningens förvaltare. Av förvaltaren får man då veta föreningens försäkringsnummer. Därefter tar man kontakt med vår saneringsfirma Nomor ([www.nomor.se](http://www.nomor.se)) som sedan börjar sanera lägenheten.

Det är föreningen (fastighetsägaren) som ansvarar för att sanering sker. Föreningen står också för kostnaden för saneringsfirman. Har däremot den boende varit försumlig och själv förorsakat att man fått skadedjur (exempelvis genom att hämta hem saker som slängts i grovsoprum eller containrar) kan den boende få stå för saneringskostnaden.

## ➤ Dags för konstgräs på gården?

Nu har vi under flera år försökt olika metoder för att få stora gräsmattan vid fontänen att se ut som en gräsmatta. Just i år gjorde vi ingenting eftersom vi bedömde att det skulle bli ett för stort ingrepp att stänga av gräsmattan när dagisbaracken också fanns på gården.

Vi börjar alltmer luta åt att lösningen kanske trots allt är konstgräs. Det är svårt att få en riktig gräsmatta att trivas på vår gård av flera skäl. För det första är det bara 1-2 dm jord ovanpå garagets betongtak. Jorden torkar snabbt ut. För det andra används gården av väldigt många personer. På dagarna kan man ofta räkna 40-50 barn som leker och har roligt. Och det är ju så vi vill att gården ska vara – levande och använd.

Har du idéer om gården och kanske till och med är beredd att hjälpa till att jobba lite i en arbetsgrupp med gårdsfrågor är du hjärtligt välkommen att höra av dig till styrelsen!

## ➤ Föreningen vann skattetvist – Skatteverket har återbetalat 150 000 kr!

I årsberättelsen 2010 skrev vi att vi hade överklagat fem års taxeringar (taxeringsår 2006-2010) och yrkat att föreningens ränteintäkter skulle anses vara skattefria. Skatteverket har nu fattat beslut där vi fått rätt för taxeringsåren 2008-2010. För dessa år har Skatteverket återbetalat drygt 150 000 kronor till föreningen. Frågan avseende taxeringsåren 2006-2007 förs nu vidare till förvaltningsdomstolen för avgörande. Förlorar vi riskerar vi inte att behöva betala något eftersom skatten betalades åren 2006-2007. Vinner vi i domstolen kan vi förvänta oss återbetalning av ytterligare ca 150 000 kronor.

## ➤ Cykel- och barnvagnsrensning senare i höst

Vi förbereder nu en ny rensning av cyklar och barnvagnar i våra barnvagnsförråd, cykelförråd och cykelställ på gården. Som tidigare kommer vi att dela ut klistermärken som man ska sätta på sina cyklar och barnvagnar. De cyklar/barnvagnar som sedan saknar nytt klistermärke kommer att rensas bort av personal från Driftia. Vi återkommer med mer information när det är dags.

# Brf Herden 8

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

## ➤ Stopp i avlopp – ring Felanmälan

Ibland händer det att man får stopp i avloppen i lägenheten. Ring då Felanmälan så kommer fastighetsskötaren på besök. Är stoppet av mer allvarlig sort ringer fastighetsskötaren efter rörmokare med spolbil. Föreningen står för kostnaden såvida inte den boende vid upprepade tillfällen själv förorsakat stopp.

## ➤ Spotlight i badrum kan medföra fuktskador

Det är i och för sig ok att montera spotlight i badrumstaket, men tänk på att man lätt borrar i grannens avloppsrör. Då får man vattenskada när grannen ovanför duschar etc. Detta nämner vi eftersom det faktiskt har inträffat i vår förening.

## ➤ SBC byter namn till Bostadsrätterna i Sverige

Vår förvaltarfirma Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, organiserar om och passar under hösten på att byta namn till ”Bostadsrätterna i Sverige”.

## ★ 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/renovering av lägenheter

- till valberedningen

070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

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

Vardagar kl 8-16

Övrig tid, endast akuta fel

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

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@sbcs.se](mailto:pirjo.ropponen@sbcs.se)

**Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,**

Vardagar 07.00 – 21.00

SBC Kundtjänst, 0771-722 722 ([kundtjanst@sbcs.se](mailto:kundtjanst@sbcs.se))

**ComHem (kabel-tv)**

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

**Stockholms Stadsmission**

Fleminggatan 115

08-78 78 600, [info@stadsmissionen.se](mailto:info@stadsmissionen.se)

070-883 8805, Panaxia Security (väktare) jour dygnet runt

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.