

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare September 2007

Innehåll

- ◆ Fontänen har stängts av
- ◆ Nytt styr- och reglersystem
- ◆ Föreningens fastighetsförsäkring
- ◆ Upphandling av förvaltartjänster
- ◆ Stäng dörrarna!
- ◆ Gården – vad är nu på gång?
- ◆ Soprummet – vad får kastas
- ◆ Bygga om – vad gäller då?
- ◆ Förändring i styrelsen
- ◆ Kontakt med styrelse och valberedning mfl

Så har då sommarmånaderna passerat och höstterminen tagit vid. I föreningen pågår en del verksamhet som inte alltid syns utåt. Något om detta finns att läsa i detta infobladd. Sedan flera år tillbaka får alla nya medlemmar ett välkomstbrev med information om föreningen och hur saker och ting är tänkta att fungera i vår förening. Vi tror att det finns anledning att repetera ett och annat (byggregler och soprummet) även för gamla medlemmar.

★ Fontänen har stängts av

Vi misstänker att det uppstått ett läckage någonstans från fontänen under marknivån. I avvaktan på en ordentlig inspektion har vi därför stängt av fontänen. Vi vill ju inte riskera onödiga vattenskadorna i garaget under fontänen.

★ Installationen av nytt styr- & reglersystem i fastigheten

Under sommaren har arbetet med utbyte av fastighetens styr- & reglersystem påbörjats. Vi räknar med att arbetet ska vara avslutat under september. Anledningen till bytet till nytt system beror på att det var svårt att få fatt i reservdelar till det ursprungliga systemet.

Kortfattat kan sägas att det finns en sk DUC (dator undercentral) i varje trapphus som håller koll på fastigheten. Alla DUC:ar är sammankopplade via vårt bredbandsnät till en "huvuddator".

Från huvuddatorn kan vi övervaka och styra de flesta funktioner i fastigheten, exempelvis start/stopp-tider i tvättstugorna, utomhusbelysningen, värmen i elementen, varm- och kallvatten, energiförbrukningen i fastigheten osv.

När något går sönder skickas larm från olika givare via duc:arna till huvuddatorn. På förhand har vi bestämt vad som ska hända när olika larm kommer. Ibland räcker det med att fastighetsskötaren åtgärdar nästkommande vardag. Ibland ska larmet omedelbart skickas vidare till lämplig hantverkare. Om exempelvis ventilationen

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

stannar i ett trapphus ska larm skickas vidare direkt till den firma som har jouren eftersom vi anser att denna typ av fel ska åtgärdas omgående.

Under installationens gång i sommar har boende kunnat märka ett och annat. Utomhusbelysningens automatik fungerade inte innan kommunikationen mellan alla nya DUC:ar var igång. Därför valde vi inledningsvis att ha utomhusbelysningen tänd dygnet runt. Sedan lät vi installatörerna tända och släcka manuellt varje dag. När allt fungerar som det ska så ska det ordinarie ljusreläet styra utomhusbelysningen. Likaså har strömmen i vissa tvättstugor varit på dygnet runt, men snart är samtliga tidur i tvättstugorna i drift igen

★ Upphandlingen av fastighetsförsäkring

Efter genomförd upphandling av fastighetsförsäkring beslutade styrelsen att fortsätta med försäkringsbolaget If. Årspremien, självriskernas storlek samt det fungerande samarbetet hittills var viktiga faktorer när vi bestämde oss för att fortsätta med If.

If erbjuder dock inte möjligheten att köpa en kollektiv tilläggsförsäkring (Bostadsrättstillägg). Vi uppmanar därför samtliga medlemmar att kontrollera att ni har ett sk Bostadsrättstillägg till era vanliga hemförsäkringar.

★ Upphandling av förvaltartjänster

Styrelsens upphandling av förvaltartjänster pågår. Det företag som vi väljer kommer att få ansvara för "allt" från och med 1 januari 2008, dvs fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning. Precis som vi har det i dag, alltså.

Utan att avslöja för mycket kan vi säga att upphandlingen nått så långt att det i dagsläget står det mellan ISS (dvs nuvarande förvaltarföretag) och SBC.

Oavsett vilket företag vi väljer kommer vi att i fortsättningen köpa en viss mängd förvaltning och fastighetsskötsel skräddarsydd till föreningens och fastighetens beräknade behov. Ett slags "grundavtal". Väljer vi sedan att nyttja mer fastighetsskötar- och/eller förvaltartjänster betalar föreningen dessa på löpande räkning. Vi är övertygade om att detta är bättre ekonomi för föreningen jämfört med nuvarande avtalskonstruktion (där vi köpt ett fast antal timmar/vecka).

Vi kommer i och med det nya avtalet (från årsskiftet) att tydligare följa reglerna i stadgarna och Bostadsrättslagen när det gäller sådant som hör till medlemmarnas ansvarsområden (ansvar för inre underhåll). Om en medlem väljer att nyttja föreningens fastighetsskötare för sådant som hör till medlemmens eget ansvar (det inre underhållsansvaret) kommer fastighetsskötare att fakturera detta arbete till medlemmen. Medlemmen avgör naturligtvis själv om han/hon vill anlita föreningens fastighetsskötare eller någon annan firma.

Vi kommer i ett senare Infoblad redovisa en sammanställning över olika underhållsåtgärder och förklara vad som är föreningens respektive den boendes ansvar.

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Håll portarna stängda

Flera boende har hört av sig styrelsen om våra portar som emellanåt ställs upp med hjälp av stenar. Det är ok att ställa upp dörren om man har mycket packning som ska bäras in eller ut, men man måste hålla koll på att inga objudna gäster kommer in medan porten är öppen. Styrelsen uppmanar alla boende som ser en uppställd port i vår fastighet som verkar vara övergiven att dra igen dörren.

★ Gården – upprustningen i sommar

Jobbet med gården är inte över även om det mesta blev klart innan semestern. Inom kort kommer buskarna runt våra hus att beskäras. Den nya sandlådan finns hos gårdsfirman och kommer att monteras bredvid gungorna så fort de hinner. Vi ska också försöka göra någonting åt dagvattenbrunnen på gångvägen bakom basketkorgen så att det inte blir stora översvämningar där i framtiden.

Tyvärr visar i vart fall den ena av de två kvarvarande almarna på gården tydliga tecken på sjukdom, sannolikt den sk almsjukan. Vi har kontakt med en trädspesialist och med kommunen för att komma överens om vad som behöver göras. Förhoppningsvis kan det ena trädet få stå kvar några år till. Men om trädexperterna och kommunen menar att bästa sättet att motverka att almsjukan ska spridas vidare är att fälla båda våra kvarvarande almar så blir det så.

De ersättningsträd vi planterade för fyra år sedan när de första två almarna sågades ner är askar. Tyvärr uppvisar även de sjukdomstecken som kan tyda på det svampangrepp som experter häromveckan misstänkte kommer att slå ut hälften av alla askar i landet. Vi håller tummarna för att just våra träd inte drabbats av den svampen.

★ Soprummet – vad får/får inte kastas där?

Ofta är det bra ordning i vårt soprum. Men inte riktigt alltid. Soprummet är i minsta laget för en så stor förening med 240 lägenheter. Det försöker vi kompensera genom att Apelns Express tömmer ganska ofta.

Grovsopor ska tömmas tre gånger i veckan (måndagar, onsdagar och fredagar). *Tidningar, pappersförpackningar, wellpapp och kartong* ska tömmas två gånger i veckan. *Glas* ska tömmas en gång per vecka. *Plast- och metallförpackningar* töms varannan vecka. *Elavfall* töms en gång/månad eller oftare om behov finns.

Om vi hjälps åt att vika ihop kartonger så får alla kartonger plats i burarna. Tänk på att frigit (en oljeprodukt) ska läggas i kärnen för ”övriga grovsopor”, dvs inte bland kartong och wellpapp.

Farligt avfall (färgburkar, bilbatterier, kemikalier, mediciner, sjukvårdsmaterial etc) får inte kastas i vårt soprum. Dessa typer av avfall ska lämnas vid miljöstationen nere vid bensinstationen på Norr Mälarstrand eller i kommunens återvinningscentral på Cedersdalsgatan.

Byggavfall (gamla köksskåp, gipsväggar, gammalt parkettgolv osv) får inte kastas i vårt soprum. Detta måste var och en själv forsla bort när man renoverar sin lägenhet. Det är inte rimligt att det är grannarna (föreningens övriga medlemmar) som ska

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

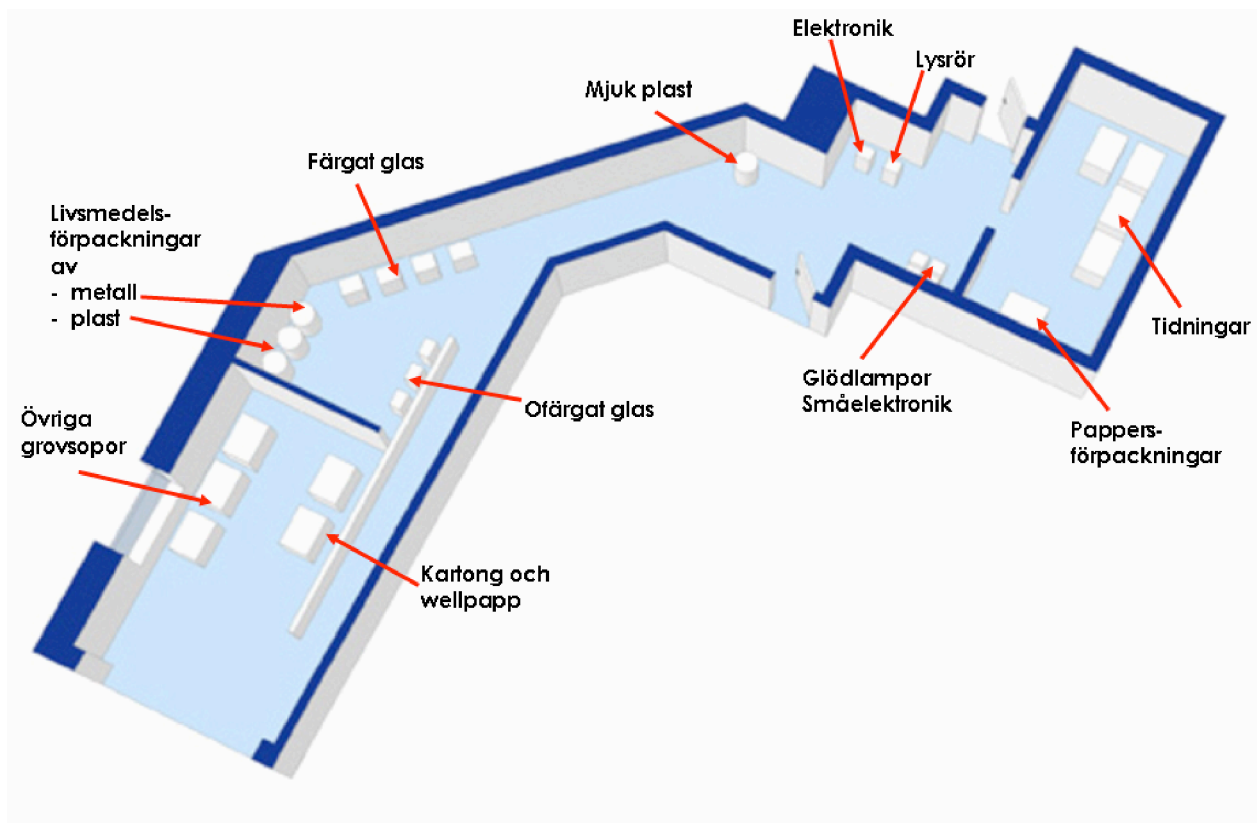
betala för den bortforslingen. Dessutom är vårt soprum alldeles för litet för att byggavfallet ska få plats.

Gamla vitvaror, tv-apparater mm tar stor plats och bör därför inte ställas i soprummet. Många försäljare åtar sig att ta hand om det gamla kylskåpet eller tv:n när de levererar det nya. Utnyttja den möjligheten!

Stora *skrymmande möbler* får egentligen inte plats i soprummet. Försök kasta det hos kommunens återvinningscentral på Cedersdalsgatan.

Ställ inget i "gången" som kan hindra sopkillarna när de ska rulla ut tidningskärlen.
Se upp för portens vajrar också - ställ inte grejer för nära dessa.
Risken är annars stor att porten fastnar.

Följande bild visar var olika saker ska kastas i vårt grovsoprum.



Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

★ Bygga om i lägenheten – fritt fram, eller?

Den som planerar att bygga om i sin bostadsrättslägenhet måste ta kontakt med föreningens förvaltare Stefan Lundström i god tid (gärna via ombyggnad@brfherden.se) eftersom ombyggnadsåtgärder ibland kräver tillstånd av styrelsen. De flesta andra praktiska frågeställningar kring en ombyggnad tar man lämpligast med Stefan också.

På vår hemsida har vi skrivit en hel del som kan vara bra att veta rörande ombyggnadsfrågor inom vår förening. Ett axplock:

▪ *När behövs tillstånd av föreningen?*

Större ombyggnationer kräver att man har fått (skriftligt) tillstånd av styrelsen. Ska man göra något som fordrar byggnmälan eller bygglov av Stadsbyggnadskontoret måste man dessutom alltid ha tillstånd från styrelsen.

Exempel på ombyggnad som kräver tillstånd är sådant som påverkar bärande konstruktioner (golv, vägg, tag), vattenledningar, avlopp eller el-central. Föreningen är ytterst restriktiv vad gäller tillstånd för flytt av avlopp och annat som kräver bilning i golv.

▪ *På vilka tider får man bygga om?*

Ombyggnadsarbeten får endast förekomma på följande tider:

- Vardagar: kl 8-19
- ”Vanliga” lördagar och söndagar: kl 10-17
- Övriga tider och på helgdagar är inga störande arbeten tillåtna.

▪ *Informera dina grannar!*

Informera dina grannar i god tid vid störande arbeten, exempelvis genom anslag i porten. Innebär ombyggnationen mycket buller bör anslag även sättas upp i angränsande portar eftersom borrhjul sprids lång väg.

▪ *Lägenhetsinnehavarens ansvar*

Den som bygger om sin lägenhet har alltid ansvaret för skador som uppstår vid denna ombyggnad och kostnader för dessa - både i den egna och andras lägenheter.

▪ *Byggavfall får inte kastas i föreningens grovsoprum*

Den som bygger om måste på egen bekostnad transportera bort allt byggavfall till någon av stadens återvinningscentraler (ÅVC). Närmaste ÅVC finns i Vanadisberget, på Cederdalsgatan. Byggavfall får inte slängas i föreningens sopnedkast eller grovsoprum. Det är inte rimligt att kostnaden för bortforslingen av en enskild medlems byggavfall ska betalas av övriga medlemmar (föreningen). Vårt grovsoprum är dessutom för litet för att, utöver alla vanliga grovsopor, också få plats med byggavfall. Vill man hyra en container måste man träffa överenskommelse med fastighetsförvaltaren om lämplig placering av denna.

▪ *Läs vidare på vår hemsida*

där vi ger svar och tips på vanligt förekommande frågor/ärenden med följande rubriker;

Icke bärande väggar (gipsväggar)	Bärande konstruktioner (väggar, golv och tak)
Toalett-, dusch- och badrum	El-arbeten
Radiatorer (värme element)	Vattenburen golvvärme
Spiskåpor och spisfläktar	Gasspis
Balkonger	

★ Förändring i styrelsen

Brf Herden 8

www.sbc.se/herden8

Fredrik Spilsberg, suppleant i styrelsen, flyttar från föreningen inom kort och lämnar därmed styrelsen. Vi kommer inte att utlysa någon extra stämma utan fördelar de arbetsuppgifter Fredrik haft mellan oss som är kvar i styrelsen.

★ Kontakt med föreningen och förvaltare mfl

Föreningens förvaltare Stefan Lundström nås på tel 08-681 61 61 (08-610 36 00 vx).

Styrelsen når du enklast via e-post:

forsaljningar@brfherden.se

ombyggnad@brfherden.se

info@brfherden.se

valberedningen@brfherden.se

eller via telefon:

för frågor om överlåtelser/försäljningar av lägenheter

för frågor om ombyggnation av lägenheter

för frågor som rör annat än ovanstående ämnen

för frågor/ärenden till valberedningen

070-314 85 00

08-652 23 60 (fax till styrelselokalen).

dagtid **08-440 79 70** (felanmalan@iss-fs.se)

övrig tid (akuta ärenden) 08-18 70 00

Felanmälan

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

/ Styrelsen i september 2007



Fontänen på skolgården, Kungsholms folkskola, omkring 1902

(Foto: Bergh. Källa: Stockholms Stadsmuseum, SSM (A148/43))