

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsrattarna.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare April 2015

Innehåll

- Container på gården – helgen 25-26 april 2015
- Bättringsmålning i trapphusen
- Hissarna – ny skötsel firma från 2015
- Undercentralen
- Skalskyddet
- Stämman – onsdag 27 maj 2015
- Balkongerna – föreningen går vidare
- Förvaring i trapphus och allmänna utrymmen
- Ombyggnationer och reparationer – respektera tiderna
- Gården – cykelparkering
- Gården – konstgräsmattan
- Garaget – säkerheten ökas vid utfart
- Enkel felanmälan till Stockholm Stad
- Slagverksskollo i kvarteret v 26, 22-28/6
- Kontakt med föreningen och styrelse

Snart har vi våren här och aprilvädret gör sig påmint med ömsom varmt ömsom kallt, precis som det ska vara. Och med våren kommer också aktiviteterna på gården. Läs mer nedan hur vi hjälps åt att få en trivsamt gård.

➤ **Container på gården helgen 25-26 april**

Så blir det container på gården igen. Nu siktar vi på helgen lördag-söndag 25-26 april. Containers kommer som vanligt att stå uppställda på innergården lördag-söndag.

Tänk på att både elavfall (saker/möbler med sladd eller elektronik i sig) och miljöfarligt avfall (så som färgburkar, batterier och liknande vilka måste tas till en miljöstation) inte får slängas i containern. Passa på att slänga de saker som nu inte får plats hemma eller i förrådet.

➤ **Bättringsmålning i trapphusen**

Nu har det snart gått ett år sedan vi blev klara med målningen i alla våra trapphus, och fint blev det. Och för att behålla den fräscheten i trapphusen har vi tecknat ett underhållsavtal med Andrés Måleri. Det innebär att vi regelbundet, d.v.s. 1 gång per år, kommer gå igenom varje trapphus med målarfirman för att åtgärda de skavanker som uppkommer. Det är ju så trots allt att det sker ett kontinuerligt slitage på trapphusen och med årlig bättringsmålning hoppas vi också på att förlänga perioderna mellan total ommålning. Bättringsmålningen utförs just nu i våra trapphus.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Hissarna**

Från och med 2015 har vi bytt serviceföretag för hissarna. Numera är det Hiss- och Elteknik AB som har hand om felanmälan och underhåll av våra hissar. Vid fel ring 08-779 53 53.

➤ **Undercentralen**

Styrelsen har beslutat att byta ut undercentralen för att få en effektivare värmeleverans och därmed lägre kostnad. I dagsläget har föreningen höga straffavgifter till Fortum på returvattnet eftersom nuvarande undercentral har blivit gammal och uttjänt.

Värmen i huset hänger ihop med ventilationen så förutom utbyte av värmeväxlare och värmepumpar innebär arbetet också utbyte av fläktar i fläktrum samt anpassning och utbyte av styr-, regler- och övervakningsutrustning.

Till sin hjälp för upphandling av leverantör har styrelsen anlitat en fristående konsult med mångårig erfarenhet på HSB som energiexpert. Förfrågningsunderlag har tagits fram och skickats ut till 4 leverantörer och just nu är anbuden på väg in från leverantörerna och härefter kommer utvärdering och upphandling att ske.

Själva utbytet kommer att ske när vädret är varmare så att ingen ska behöva riskera att frysa eftersom systemet måste tas ned kortare stunder. Start planeras i juni.

➤ **Skalskyddet**

Med skalskydd menas våra portar och kodlås. Dessa installerades när huset byggdes 1992/93 och framför allt våra kodlås börjar nu bli väldigt gamla och slitna och därmed fungerar de heller inte längre helt tillfredställande.

En del av Er har kanske märkt att koddosan inte alltid svarar när man trycker koden, man måste trycka flera gånger innan något händer, och det beror just på att elektroniken är sliten inne i själva dosan. Dessutom så har vår modell utgått varför vi har svårt att hitta ersättningsdosor av samma sort. Här ska vi vara glada för att vår fastighetsskötare Fredrik är händig men det finns även en gräns för hur många gånger en dosa går att reparera.

Styrelsen håller därför på att ta in offerter för att byta ut befintliga kodlås och uppgradera vårt skalskydd för att hålla obehöriga ute och behöriga inne.

➤ **Stämma onsdag 27 maj 2015**

Vår ordinarie stämma hålls onsdag 27 maj. Observera att vi som förra året håller till i Stadsmissionens lokaler på Fleminggatan 115. Ta med Årsberättelsen som delas ut till alla lägenheter (vi har inga extra exemplar på stämman p.g.a. tryckkostnaden).

Efter stämman, när årsberättelsen är godkänd, kommer den att publiceras på vår hemsida som vanligt.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Balkongfrågan – styrelsen går vidare**

Styrelsen finner att det finns ett tillräckligt stort intresse för nya balkonger för att gå vidare och nu söka bygglov för balkonger in mot gården. Även om Stadsbyggnadsnämndens nya riktlinjer från 2013 gör det svårare att få bygglov så bedömer styrelsen, efter fördjupning i ärendet, att tillämpningen av riktlinjerna är så varierande att det också är värt att inkludera fler lägenheter i en bygglovsansökan än vad vi tidigare har gått ut med. Vi vet nu också att det inte är det man söker bygglov för som man måste bygga, utan det man får bygglov för. Enda sättet att få veta vad vi får eller inte får bygga är därför att få det prövat. Gå gärna in på <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/Balkonger/> eller läs nedan kortfattat om riktlinjerna.

Styrelsen har valt balkongföretag

Styrelsen har också valt balkongföretag, Fästab, som har mångårig erfarenhet att bygga balkonger på fastigheter just inne i Stockholms innerstad. Fästab har nu fått som första uppdrag att ta fram bygglovsansökan.

Bygglovets delar upp

I samråd med Fästab har styrelsen också beslutat att inte söka bygglov för allt på en och samma gång för att öka chanserna att så många som möjligt ska få balkong eller terrass i slutändan. Det innebär att vi i en första fas söker bygglov bara för balkonger in mot gården. D.v.s. vi ansöker inte om bygglov för balkonger ut mot gatan eller för terrasser vare sig mot gården eller gatan i den här fasen.

Anledning till att vi delar upp ansökan är för att bygglov för balkong ut mot gatan och bygglov för terrasser är ett mer komplicerat bygglovsärende som prövas mot strängare riktlinjer jämfört med balkonger mot gård. Det innebär oftast att hela bygglovsansökan går vidare till högre instans (Stadsbyggnadsnämnden) vilket troligen både minskar chansen till bygglov för något balkongläge i föreningen och också förlänger handläggningstiden.

Däremot ett bygglov för balkonger in mot gården beslutas oftast av utsedd handläggare på stadsbyggnadskontoret på delegation av Stadsbyggnadsnämnden. Vi skriver oftast eftersom det aldrig går att säga säkert vad som kommer att hända med just vårt ärende men utifrån våra kontakter med stadsbyggnadskontoret samt Fästabs erfarenhet så är det oftast så här. Bli ett bygglov för balkonger mot gård beviljat kan det sedan öka chanserna för balkonger/terrasser i övriga lägen i en senare fas.

Lägenheter där det kommer att sökas bygglov för balkonger in mot gården är:

S:t Göransgatan 96-100	alla lägenheter på plan 1-6 mot gården
S:t Göransgatan 102	alla lägenheter på plan 1-7 mot gården
Mariebergsgatan 30	alla lägenheter på plan 1-7 mot gården (där det inte finns balkong idag) samt lägenheter på plan 1 i befintlig rad med balkonger
Arbetargatan 23 A+B	lägenheter på plan 1-5 ("i mitten") mot fontänggården under befintliga balkonger samt lägenheter på plan 6 mot dagisgården (ovanför befintliga balkonger)
Arbetargatan 27 A+B	lägenheter på plan 2-6 ("i mitten") mot dagisgården

Nästa steg

Bygglovsansökan tas fram och kommer att skickas in nu under våren. Handläggningstiden är upp

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

till 10+10 veckor hos Stadsbyggnadskontoret. Härefter, om bygglov beviljas, tas detta vidare till stämman som ska fatta beslut om balkonger ska byggas enligt beviljat bygglov. Och det kommer i så fall bli extra stämma under hösten. Vid stämman kommer också alla förutsättningar finnas som medlemmarna behöver för att kunna ta ställning till vad balkongbygget innebär.

Riktlinjer för balkonger

Som vi tidigare informerat om så kom Stadsbyggnadsnämnden ut med nya riktlinjer under 2013, där man satt upp vissa riktlinjer bl.a. vad gäller för öppen respektive slutna gård, lägsta avstånd till mark och maxavstånd till granne i vinkel.

Öppen/sluten gård

En gård anses vara "öppen" om den t.ex. kan anses vara en del av det offentliga rummet eller tydligt ses från gatan. För en öppen gård gäller hårdare krav på bl.a. symmetri d.v.s. alla balkonger t.ex. i samma rad måste byggas enligt erhållet bygglov. Är gården däremot slutna så behöver inte alla balkonger i bygglovet byggas, dvs enstaka balkonger kan byggas i en rad. För vår gård är det inte fastställt om den är öppen eller slutna, det har vi fått bekräftat av stadsbyggnadskontoret, utan det avgörs i samband med en bygglovsansökan. Ser vi på grannfastigheten som ligger hörnan Fleminggatan/Arbetargatan har de fått lov för att bygga enstaka balkonger in mot gården. En gård kan vara både öppen och slutna, dvs det kan vara så att endast delar av vår gård kommer bedömmas vara öppen.

Avstånd till mark/granne

I riktlinjerna står det även om avstånd dels till mark, minst 3,0-2,4 meter och dels till granne i vinkel, minst 5 meter. Båda är riktvärden och det finns fall där dessa har frångåtts. Vidare har vi idag balkonger på våning 1 som har lägre avstånd till mark vilket skulle kunna tala för att även få bygga nytt med lägre avstånd än rekommenderat.

Styrelsen kommer löpande att informera om vad som händer.

➤ **Förvaring i trapphus och allmänna utrymmen**

Styrelsen vill påminna igen om att förvaring av barnvagnar, cyklar och annat inte är tillåten i trapphusen pga. brandskyddsregler. Vi har barnvagnsförråd i entreplan och där skall barnvagnar och barncyklar förvaras. Fullstora cyklar skall förvaras i avsedda cykelförråd i källaren eller i cykelställ på gården.

➤ **Ombyggnader och reparationer**

Det byggs om och renoveras mycket i föreningen. Detta medför en del oväsen som kan störa grannar. Föreningen har trivselregler för när störande reparationer kan genomföras. Vänligen respektera dessa och meddela era grannar om och när ni ska genomföra dessa, t.ex. med en lapp på anslagstavlan.

Ombyggnadsarbeten (buller, exempelvis hammare och bormaskin) 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

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Gården - cykelparkeringen**

Nu när våren kommer, kommer också cyklarna fram igen. Det finns väldigt många cyklar på gården och styrelsen tittar på hur vi kan lösa cykelparkeringen för att få plats med alla cyklar. Till och från är det oordning på hur cyklarna parkeras, framför allt utanför S:t Göransgatan 100 och 102 mot gården och Arbetargatan 23.

Och för att komma till rätta med det måste vi hitta ny yta till fler cykelställ. Och ytan vi har att röra oss med är just gården så Ni förstår säkert att det blir en del buskar och stenar som kommer att ersättas med cykelställ.

➤ **Gården - konstgräsmattan**

Även konstgräsmattan kommer att bli mer frekvent använd nu när vår och sommar är i antågande. Dock så förekommer det störande fotbollsspel på konstgräset, d.v.s. som inte hör hemma på gården utan fotbollsmatcher/träningar ska ske på planer som är avsedda för detta. Om detta råder det inget tvivel om att det är styrelsens uppfattning.

För att göra det ännu tydligare kommer vi att sätta upp skyltar med information om trivselregler för konstgräsmattan vid planen. Och här måste vi hjälpas åt att dessa efterlevs.

Styrelsen kan tyvärr inte vara på plats vid alla pågående matcher/träningar och säga till, utan här måste var och en som ser detta säga till att det inte är ok. Och vänligen får man hänvisa till Stadshagens IP eller annan lämplig plan.

➤ **Garaget**

För att öka säkerheten, framför allt när man kör ut från garaget, kommer vi att installera ett blinkade ljus på utsidan av garageporten mot trottoaren, så att förbipasserande uppmärksammar utkörande bilar bättre. Och styrningen av ljuset inne i garaget är nu återställd så att det tänds i och med att garageporten öppnas.

Sen har vi sen årsskiftet kunnat köpa fjärröppnare till garageporten för 300:-. Kontakta fastighetsskötaren genom felanmälan. Och boende på Arbetargatan med plats i garaget kan också numera gå via Arbetargatan 23B då vanliga PAC nyckeln till garaget även fungerar på dörren till garaget i källare. Och till porten fungerar tvättstugenyckeln.

➤ **Enkel felanmälan till Stockholm Stad**

På Stockholms Stads hemsida kan man ge synpunkter eller lämna felanmälan på trafik- och utemiljön. Exempelvis kan du felanmäla en trasig lampa, nedskräpning, felparkering, halka eller skadegörelse. Gå ut på nätet och sök på Felanmälan Stockholm.

Brf Herden 8

www.brferden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ Slagverkskollo v 26, 22-28/6

Vår granne Kulturskolan som håller till på Mariebergsgatan 34 kommer under vecka 26 att anordna slagverkskollo dagtid mellan 09.00-20.00 (ingen övernattnig) för barn och ungdomar i åldrar 9-16 år, indelat i två grupper.

Detta innebär att barn och ungdomar från Slagverkskollo kommer att röra sig på gården under denna vecka några gånger per dag under kortare raster från kollot. Längre raster tillbringar de i Rålsambhovsparken. Avslutning kommer ske med korvgrillning ute på gården och då är ofta föräldrar till deltagarna närvarande.

För mer information gå gärna in och titta på deras hemsida www.slagverkskollo.se.

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

Styrelsen når du enklast via e-post:
info@brferden.se
forsaljningar@brferden.se
uthyrning@brferden.se
ombyggnad@brferden.se
valberedningen@brferden.se
eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen
- om överlåtelser/försäljningar av lägenheter
- om 2:a handsuthyrningar
- 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
Övrig tid, endast akuta fel, Driftia jour

0771-722 722 (felanmalan@sbc.se)
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 Ingresso, SBC, 08-775 72 00, josef.ingrosso@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser, panter mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.brferden.se eller www.brferden8.se eller www.herden8.bostadsratterna.se som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8