

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

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

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

December 2017

## Innehåll

- Fastighetsskötare
- Hantverksrummet – blir låne-wc/dusch
- Gården
- Ytterdörrar
- Stamspolning 2018
- Varmvattnet
- Kallt i lägenheten
- Energideklaration 2018
- Takmålning
- Garaget
- Förhandling Gruppboendet/Förskolan
- Balkonger
- Brandvarnardagen 1 december
- Kontakt med föreningen och förvaltare

*Så gjorde vintern ett litet gästspel med en liten försmak av vad som komma skall. Trots att vi vet blir vi alltid lika förvånade. Tur att vi har en gårdsfirma som är alerta och är snabbt framme och plogar och sandar.*

### ➤ **Fastighetsskötare**

Så har vi fått tillbaka vår ordinarie fastighetsskötare Fredrik Axelsson efter att han varit föräldraledig. Han är mycket, mycket välkommen tillbaka.

### ➤ **Hantverksrummet – blir låne-wc/dusch**

På Arbetargatan 23B har vi haft ett s.k. hantverksrum som föreningen har låtit entreprenörer använda vid olika arbeten i föreningens hus. Användningen har varit sporadisk och efter en motion om alternativ användning kommer vi nu kunna erbjuda medlemmar att ”hyra” rummet för toalett- och duschanvändning vid t.ex. renoveringar av den egna bostaden.

Bokning sker genom felanmälan till fastighetsskötaren. Hyran för rummet är 50 kr om dagen plus kostnad för slutstädning 200:-. Kostnaden kommer att läggas på nästa avgiftsavisering.

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

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

## ➤ **Gården**

### *Utemöblerna*

Till skillnad från tidigare år kommer utemöblerna att stå kvar på gården under vintern. Detta efter samråd med vår fastighetsförvaltare och fastighetsskötare då det vid varje vår och höst kräver 3 till 4 man att bära ut respektive in dem. Utemöblerna är också gjorda för att klara av att stå ute året om så nu tänker vi i stället lägga peng på ett större underhåll av dem.

### *Fontänen*

Det är fortsatta problem med vår fontän. Trots åtgärder så tappar den fortfarande vatten samt att den också har en ojämn strålbild. Nu är den såklart avstängd för säsongen. För att komma iordning med problemen kan det bli aktuellt med ingrepp i betongen för att komma åt rören inuti. Vi får inte glömma att den är från början av 1900-talet så den har ett antal år på nacken. En ringare undersökning har gett oss resultatet att fontänen antagligen inte är skyddad av några restriktioner. Vi har ändå funnit anledning att vända oss till vissa institutioner för att undersöka om det går att få bidrag till restauration av den.

### *Cykelställ*

Styrelsen har sedan länge planerat för att utöka antalet cykelställ på gården. Det har dock varit problem bl.a. har det inte funnits cykelställ i de dimensioner vi velat ha. Arbetet kommer att utföras av vår gårdsfirma, som till att börja med nu har börjat med cykelställen mellan Arbetargatan 23A och B.

### *Otrygghet*

En del upplever att det stundtals råder en viss otrygghet på vår gård. Det göms övernattningsgrejer i buskarna och det har varit personer som övernattat på förskolans gård. Förskolan har vidtagit åtgärd och vi hoppas att det problemet är löst. Och de gömställen i buskagen vi känner till, runt Arbetargatan 23, har fastighetsskötaren under uppsikt. Om andra ställen har uppmärksamats, skicka gärna in ett ärende till felanmälan.

## ➤ **Ytterdörrar**

För att underlätta in- och utpassering både för det något äldre men även yngre förmågor med barnvagnar, cyklar som ska in och ut till cykelrum o.s.v. har vi kopplat vissa dörrar till brickläsaren för automatisk dörröppning. Vi har börjat med de dörrar där tekniken redan finns, men avsikten är att successivt förse alla ytterdörrar och tunga metalledörrar med denna automatik. Vi har fått in synpunkter på att det känns otryggt att dörren står öppen speciellt på kvällar samt att någon automatik låter så att det stör. Vi ska se om vi dels kan montera tryckknapp även på utsidan så att det blir valbart om man vill utnyttja automatiken eller inte samt byta de öppnare som låter och stör mot ljudlösa.

## ➤ **Stamspolning 2018**

Stamspolning gjordes våren 2014 i samtliga lägenheter som en förebyggande insats och nu är det dags igen för detta. Arbetet kommer att utföras av Interspol, samma leverantör som förra gången, och det kommer att ske under vecka 6 – 9 nästa år. Avisering sker innan.

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

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

## ➤ Varmvattnet

Vi fick i början av november problem med varmvattnet. Det var en ventil som reglerar värmen som hade fastnat i stängt läge. I väntan på reservdel blev ventilen satt i manuellt handläge varför varmvattnet stundtals kunde ta en stund innan det kom. Felet är nu avhjälpt och det hela gick på garantin.

## ➤ Kallt i lägenheten

Upplever du att det är kallt i lägenheten eller att det drar från fönstren? Här får du tips om vad som kan orsaka att värmen inte sprids i rummet på rätt sätt.

Temperaturen i våra lägenheter ska vara c:a 21 grader, enligt socialstyrelsens rekommendationer max 21 grader. Temperaturen ska mätas mitt i rummet på en meters höjd. Är den lägre än 20 grader får du här tips på vad du själv kan göra för att få ett bra inomhusklimat:

- Ställ inga möbler framför elementen eller täck inte för dem t.ex. med tjocka gardiner. Det förhindrar att värmen sprider sig inne i lägenheterna.
- Täck heller inte för termostaten, t.ex. med gardiner. Då känner termostaten av en högre värme och stänger av värmen i elementet för tidigt.
- Dra ner persiennerna på nätterna, de isolerar så att värmen stannar i rummet.
- Se till att inte fönster står öppna en längre tid. Vädra istället ordentligt en kort stund.
- Det är viktigt att inte stänga ventilerna vid fönstren som tar in den friska luften. Luften som kommer in värms upp av elementen och rör sig genom lägenheten och bidrar till en god inomhusluft.
- Är elementet varmare nedtill och kallare upptill? Då kan det vara luft i elementet som hindrar det varma vattnet från att cirkulera. Då behövs de antagligen luftas. Det kan du göra själv eller så felanmäler du.
- Är elementet kallt nedtill och varmt upptill? Då är allt i sin ordning. Varmt vatten strömmar in upptill, ger ifrån sig värme och strömmar ut nedtill för åter värmas upp.

Tycker man att det är något fel på lägenhetens element eller värme ska man självklart höra av sig till Felanmälan så får fastighetsskötaren komma på besök och hjälpa till att kolla. Ibland är det så enkelt som att radiatorn (elementet) bara behöver luftas. Det ska inte vara någon luft i radiatorn. Kan man göra det själv får man förstås gärna göra det. Är man osäker på hur man gör - be fastighetsskötaren visa! Det kan också vara fel på termostaten (vredet 1-2-3-4-5) på radiatorn. Då fixar fastighetsskötaren en ny (på föreningens bekostnad).

## ➤ Energideklaration 2018

Nu är det dags att göra ny energideklaration. Senast var 2008 och det ska göras vart 10:e år. Energideklarationen ger oss information om fastighetens energianvändning och den är bl.a. till för den som ska köpa lägenhet för att möjliggöra energijämförelse mellan olika fastigheter. Syftet är också förstås att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö. Den regleras i lagen om energideklaration och tillsynsmyndighet är Boverket som sätter regelverket. Den ska utföras av en certifierad energiexpert och vi håller som bäst på att ta in offert.

# Brf Herden 8

[www.brfherden8.se](http://www.brfherden8.se)

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

## ➤ Takmålning

Under augusti månad fick vi taken på Arbetargatan 23 och 27 ommålade och vi tycker att entreprenören gjorde ett bra jobb med gott resultat. Dock är det på Arbetargatan 23 kvar den vertikala plåt delen högst upp som kommer att målas i vår och den kommer då att målas i samma färg som övriga delar d.v.s. mörkgrå. För detta har vi sökt och fått bygglov.

Nästa etapp är målning av taken på S:t Göransgatan/Mariebergsgatan med start i maj 2018. På S:t Göransgatan kommer även alla plåtbeslag på murarna ut mot gatsidan att målas om. Vi kommer att avisera när det blir dags.

## ➤ Garaget

För administrativ hantering av garaget inklusive köhantering har vi tecknat avtal med SBC vilket innebär bl. a. att garagehyran kommer att aviseras i samband med den vanliga hyresaviseringen. Att vi ville avsluta vårt samarbete med Stockholm Parkering berodde bl.a. på att vi fick dåliga redovisningar från dem. I och med övertagandet har det visat sig att Stockholm Parkering på en del garageavtal har tecknat sig själva som hyresvärd och avtalat moms på hyran. Detta är helt felaktigt och i den redovisning som föreningen erhållit varje månad har detta inte varit tydligt varför det har kunnat passera. Det här innebär nu att berörda garageplatsinnehavare kommer att bli gottgjorda den felaktigt betalda momsen. Detta har medfört att de första aviseringarna har blivit fördröjda, men de ska vara aviserade nu.

Övertagandet innebär också att vi kommer att frånga pac-nycklarna och istället lägga in- och utpassering på våra vanliga nyckelbrickor (en nyckel mindre att hålla ordning på). Fjärrkontrollerna kommer att fungera som vanligt.

Den sandsopning som Stockholm Parkering gjort ett par gånger om året ingår inte i avtalet med SBC utan här kommer vi ta in annan leverantör för detta.

Styrelsen tror att vi kommer få en bättre överblick och kontroll av garageadministrationen och vi vet också att vi kommer göra en kostnadsbesparing på c:a 100 000 kr per år i och med att vi lägger administrationen på SBC.

Avgiften för garageplats, 1.075:- för plats i bur respektive 975:- ej bur, ligger nu strax under avgiften för boendeparkering som är 1.100:- varför styrelsen vill flagga för att en höjning av avgiften sannolikt kommer att ske under nästa år.

Vad vidare gäller garaget så har vi bara fått en som velat hyra en av de fyra platser som vi har försett med laddstationer. Styrelsen hoppas att alla förstår att detta innebär att vi för närvarande inte kan bygga ut antalet laddplatser ytterligare. När vi ser en ökad efterfrågan av laddplatser så kommer vi att undersöka en utökning av antalet.

För att nå SBC i garageärenden kontaktas de antingen på e-post: [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) eller på telefon 0771-722 722.

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

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

## ➤ **Förhandling Gruppboendet/Förskolan**

Vårt gruppboende på Arbetargatan 23 A och B är uppsagt för omförhandling av hyran och förhandlingarna pågår för närvarande. Vidare har vi även sagt upp förskolan för omförhandling av hyran.

## ➤ **Balkonger**

Överklagat ärende som har legat hos Länsstyrelsen har avslagit varför vi går vidare med balkonger. Det kommer bli extra stämma våren 2018, och inför den stämman kommer vi att gå ut med information.

Som vi har informerat om tidigare så vid en sådan stämma måste beslutet fattas med kvalificerad majoritet d.v.s. om någon medlem som är berörd röstar nej kan det ändå gå igenom om minst 2/3 av de som är på stämman röstar ja samt att beslutet måste lämnas in till hyresnämnden för godkännande. Föreningen har vidare skyldighet att utreda om medlemmar som berörs säger ja eller nej. Och de som inte närvarar på stämman måste därför tillfrågas särskilt och lämna sitt skriftliga ja eller nej till stämmans beslut.

Som berörd räknas t.ex. att man får minskat ljusinsläpp eller ökad insyn. Om hyresnämnden lämnat sitt godkännande kan berörd medlem som känner sin rätt inskränkt eventuellt få rätt till skadestånd. Ett eventuellt skadestånd ska fördelas på de som bygger balkonger.

## ➤ **Brandvarnardagen 1 december**

2012 beslutade nordiska ministerrådet att 1 december ska vara nationell brandvarnardag. Syftet med dagen är att uppmärksamma vikten av att ha fungerande brandvarnare i hemmet. På Brandskyddsföreningens hemsida står det att det inträffar ungefär 6 000 bostadsbränder varje år. De flesta hushåll har en brandvarnare, men i vart tionde hem fungerar den inte. Enligt rekommendation ska du ha en brandvarnare på varje våningsplan, och helst en i varje rum. Den ska monteras i taket, cirka 50 cm ut från väggen.

Kom ihåg att testa dina brandvarnare med jämna mellanrum, t.ex. 1 gång/månad. Särskilt viktigt är det efter att du varit bortrest, då brandvarnaren kan ha indikerat att batteriet är slut medan du har varit borta. Du testar den genom att trycka in testknappen. Hör du en larmsignal fungerar den. Om den inte larmar måste du byta batteri eller hela brandvarnaren.

Nätverket "Aktiv mot brand" har tagit fram en sms-tjänst som hjälper till att påminna om att testa brandvarnaren. Gå in på [www.skyddadigmotbrand.se](http://www.skyddadigmotbrand.se). Skriv ditt eget eller någon annans mobilnummer. Då får mottagaren en påminnelse via sms om att testa brandvarnaren. Så ta chansen att påminn dig själv eller tipsa om tjänsten till någon du tycker om.

Du bör också testa brandvarnarna inför stora ljushelger som jul. Så vad kan vara lämpligare än att göra det nu inför 1:a advent?

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

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

## ★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev dec 2017)

**Styrelsen** når du enklast via e-post:

[info@brpherden8.se](mailto:info@brpherden8.se)

[forsaljningar@brpherden8.se](mailto:forsaljningar@brpherden8.se)

[ombyggnad@brpherden8.se](mailto:ombyggnad@brpherden8.se)

[valberedningen@brpherden8.se](mailto:valberedningen@brpherden8.se)

[nycklar@brpherden8.se](mailto:nycklar@brpherden8.se)

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelse/försäljning 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 eller via formulär, länk finns på vår hemsida

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

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](mailto: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

### Garage

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 ([kundtjanst@sb.se](mailto:kundtjanst@sb.se))

### Fastighetsskötare

Fredrik Axelsson, SBC,

nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

### Fastighetsförvaltare

Daniel Hammare, SBC, 08-775 72 00, [daniel.hammare@sb.se](mailto:daniel.hammare@sb.se)

### Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse, panten m.m.,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 ([kundtjanst@sb.se](mailto:kundtjanst@sb.se))

### Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

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

Läs även på föreningens hemsida [www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se) som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8