

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se



Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Maj 2017

Innehåll

- Föreningsstämma den 30 maj
- Gårdsfest med fontäninvigning
- Gården
- Porttelefonerna
- Balkonger
- Tomträttsavgälden – höjning
- Automatisk dörröppning
- Garaget/laddplatser
- Takmålning
- Återvinningsrummet
- Hushållsavfall – sortering
- Ny försäkringsgivare – Vardia Försäkring
- Information från Vardia Försäkring

*Våren kämpar så sakteliga på – och inget kan stå emot knoppar och fåglar.
Nu börjar gården grönska igen. Mycket händer!*

➤ **Föreningsstämma den 30 maj**

Föreningsstämma kommer att hållas tisdag den 30 maj 2017 kl. 19.00 i Frälsningsarméns lokaler på Sankt Göransgatan 61. Dörrarna öppnas kl. 18.30 för avprickning samt lättare förtäring.

Kallelse kommer att delas ut i allas brevlådor.

➤ **Gårdsfest med fontäninvigning**

Tisdag den 16 maj kl. 18.00 blir det gårdsfest med korvgrillning och säsongsinvigning av fontänen. Alla boende är välkomna!

Läckaget i fontänen som vi drogs med hela förra säsongen är så äntligen hittat och åtgärdat. Det var ett flertal orsaker till läckaget som var mer omfattande än vad vi först trott. Åtgärderna var tvungna att göras varsamt eftersom vi värnar om fontänens kulturhistoriska värde.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Gården**

Styrelsen avser att genomföra en större översyn av hela gården, dess användning och utformning. Framför allt omfattar det ytor kring lekplats och basketplan som båda är i behov av en upprustning.

Buskar och planteringar

Som en del av er säkert lagt märke till så har en del buskar och rabatter blivit rensade och rejält ansade och det är ett nödvändigt underhåll för att det ska växa på ett bra sätt. Trädgårdsunderhållet är också en viktig del i att hålla skadedjur borta från fastigheten och kringliggande ytor.

Det är vår gårdsfirma som ombesörjer detta och nu kommer det också att ske rensning av buskaget mot gården mellan S:t Göransgatan 96, 98 och 100.

Cykelplatser

Styrelsen planerar att utöka antalet cykelplatser på gården på bekostnad av några buskage. Vi räknar med att arbetet ska kunna påbörjas före sommaren.

➤ **Porttelefonerna**

Vi har fått problem med de nya porttelefonerna. Med okänd periodicitet går de ner och måste startas om. Det är framför allt Mariebergsgatan 30 och Sankt Göransgatan 100 och 102 som har varit mest drabbade. Problemen uppstår olika ofta mellan portarna och kan också vara olika för boende i samma port vilket försvårar felsökningen. Det vi dock vet, är att ett av problemen är kommunikationen från porttelefonen som krånglar, som i nuläget sker med IP- telefoni. Tills problemet är löst har vi tillfälligt lagt tillbaka portkoderna.

➤ **Balkonger**

Det beviljade bygglov för balkonger har överklagats av boende. Överklagandet blev dock avvisat av byggnadsnämnden eftersom de inte kommit in i tid. Ett avvisningsbeslutet har därefter överklagats och ärendet ligger nu hos Länsstyrelsen. Föreningens styrelse avvaktar Länsstyrelsens beslut innan vi går vidare.

Vid avslag på överklagan kommer frågan att tas vidare till extra stämma och inför den stämman kommer vi att gå ut med detaljerad information. 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.

Brf Herden 8

www.brferden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Tomträttsavgälden – höjning**

Som framgått av pressuppgifter har Stockholms kommunfullmäktige *i slutet av mars* beslutat om en höjning av tomträttsavgälden, dvs. hyran för alla som har fastigheter på kommunens mark. I dagsläget betalar föreningen 2,6 mkr/år vilket löper t.o.m. 2020.

Vår förening har inte fått någon officiell information från kommunen ännu, men styrelsen har varit i kontakt med tjänstemän på kommunens exploateringskontor, som handhar ärendet. Därvid har framkommit att det som gäller för oss är en höjning från nuvarande 103,7 kr/kvm till 233 kr/kvm.

Beslutet innebär för föreningen en höjning av avgiften med 3,3 mkr som motsvarar 120% jämfört med dagens nivå. Höjningen kommer att ske successivt under 5 år fr.o.m. 1 april 2020 för att nå full avgift 2025 som är 5,9 mkr/år. Den nya tomträttsavgälden kommer sen att ligga fast t.o.m. 2030.

Styrelsen har tidigare undersökt möjligheten att köpa tomtmarken och har även nu ställt frågan. Priset för att friköpa marken är 367,6 mkr vilket är så högt att ett köp inte är ekonomiskt försvarbart.

Det är styrelsens avsikt att arbeta för att undvika en höjning av medlemmarnas månadsavgifter på grund av den höjda tomträttsavgälden.

➤ **Automatisk dörröppning**

Tunga dörrar till garage och förråd har sen tidigare försetts med dörrstängare med fördröjning. Det innebär att om man öppnar dörren fullt, förblir den öppen i 30 – 45 sekunder vilket torde vara tillräcklig tid för att ta sig igenom med cykel, barnvagn eller stort bagage.

Och nu har vi ett antal dörrar med s.k. dörrautomatik där vi ser över möjligheten att koppla dessa till passersystemet. D.v.s. när du drar din bricka kommer dörren att öppnas automatiskt och på andra sidan av dörren kommer det finnas knapp/platta att trycka på för automatisk dörröppning.

➤ **Garaget/laddplatser**

Föreningen har nu installerat fyra laddplatser i garaget. Utöver ordinarie garagehyra tillkommer hyresavgift för bilplats med laddplats om 250:-/månad samt en laddavgift om 200:-/månad, totalt en tillkommande avgift med 450:-/månad och plats.

Har du garageplats idag och är intresserad av laddplats för elbil? Hör av dig till info@brferden8.se.

Vidare är avtalet med Stockholm Parkering uppsagt per 2017-09-30. Nytt avtal from 2017-10-01 kommer att upphandlas.

➤ **Takmålning**

Enligt plan ska vi nu se över taken och därför har styrelsen tagit kontakt med plåtkonsult för genomgång av statusen på taken. I projekteringen ingår statusbedömning och framtagning av offertunderlag.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ Återvinningsrummet

Styrelsen har uppmärksammat att föreningens kostnader för återvinningsrummet har ökat de senaste åren och kostnaden är nu uppe i runt en miljon kronor per år. En så stor kostnad motsvarar nästan tio procent av vad vi medlemmar betalar per år i avgift till föreningen.

Vi har gjort en kartläggning av kostnaden för ett antal bostadsrättsföreningar med liknande förhållanden som våra och funnit att våra kostnader överskrider det som andra betalar, per kvm bostadsyta. Styrelsen arbetar nu med att undersöka vilka förändringar som kan göras i vår sophantering för att sänka kostnaderna till samma nivå som jämförbara föreningar.

➤ Hushållsavfall – sortering

Sortering av hushållsavfall är nu mer regel än undantag och det blir allt vanligare även för boende i flerfamiljshus, d.v.s. så som vi bor. Än så länge finns inget krav från kommunen men det dröjer nog inte allt för många år innan det blir obligatoriskt. Kommunen ger rabatt på hämtningen av organiskt avfall varför vi troligen skulle kunna sänka våra kostnader vilket ligger i linje med den översyn vi gör av återvinningsrummet. Så styrelsen ser nu över vilka olika alternativ som finns för oss för att kunna sortera hushållsavfallet.

➤ Föreningen har ny försäkringsgivare – Vardia Försäkring

Styrelsen har från och med ny avtalsperiod 2017-05-01 omförhandlat fastighetsförsäkringen och nu valt Vardia Försäkring.

Den nya försäkringen har fullt likvärdiga villkor men framför allt en väsentligt lägre premiekostnad jämfört med vad vi skulle ha fått med nuvarande försäkringsbolag, Moderna Försäkring genom Söderberg & Partners. Moderna Försäkring aviserade först en höjning från 386 tkr till 484 tkr, (som de sedan reviderade), att jämföras med Vardia Försäkrings premie om 320 tkr.

I den nya försäkringen ingår fortsatt gemensamt bostadsrättstillägg. Dock ingår inte ”Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus” längre. Det är inget som Vardia Försäkring erbjuder och ej heller har som krav på att vi har tecknat. Det innebär att självriskeliminering vid vattenskada för medlemmar och lägenhetsbesiktningar vart tredje år, numer är borttaget.

Skademälan ska nu göras till:

Telefon: 0920-29 29 29 med angivande av försäkrings-/avtalsnummer 1159642 samt föreningens organisationsnummer: 769605-0074. Se också information från Vardia Försäkring på nästa sida 5.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsraterna.se

Viktig information till dig i BRF Herden 8

Styrelsen för BRF Herden 8 har beslutat att byta försäkringsbolag för bostadsrättsföreningens fastighet. Fr.o.m. 1 maj 2017 står vi försäkrade hos Vardia Försäkring.

I försäkringen inkluderas ett kollektivt bostadsrättstillägg som omfattar alla bostadsrätter. Du som boende behöver därför inte ha detta tillägg i din egen hemförsäkring för din bostadsrätt.

Du uppmanas att regelbundet se över dina försäkringar och se till att de är anpassade och uppdaterade efter just de behov du har och det liv du lever just idag. Har du inte sett över dina försäkringar på länge, utan bara låtit dem löpa på år efter år, löper du risk att stå felaktigt och/eller otillräckligt försäkrad.

För dig som boende är en hemförsäkring ett måste, där exempelvis ett tillräckligt personansvarsskydd är viktigt att ha om du skulle råka orsaka en skada på bostadsrättsföreningens fastighet som du kan hållas skyldig att bära ansvaret för. I ett sådant fall gäller vanligtvis att fastighetsförsäkringen och/eller bostadsrättstillägget ersätter de skador som uppstått. Tanken är dock **inte** att bostadsrättsföreningens gemensamma ekonomi ska belastas av höga självrisker vid en sådan skada, som inte direkt har med dåligt fastighetsskick att göra, utan du som boende kan då av bostadsrättsföreningen hållas skyldig att betala tillhörande självrisk för fastighetsförsäkringen. Se exempel på fastighetsförsäkringens självrisker i nedanstående illustration.

Likvärdig princip gäller för dig som företagare som eventuellt hyr en lokal i fastigheten, fast då krävs en företagsförsäkring med tillräcklig ansvarsomfattning.

Om du som boende, vid en ersättningsbar skada som du hålls ansvarsskyldig för, vill slippa betala bostadsrättsföreningens självrisk ur egen ficka behöver du personansvarsskyddet som alltså är avsett att ersätta den självrisk som bostadsrättsföreningen kräver att du ska betala eller, som företagare, utökat ansvarsskydd som är avsett att ersätta skador på hyrd lokal.

Tack vare att bostadsrättsföreningen placerat sin fastighetsförsäkring hos Vardia Försäkring har du rätt till förmånligt framförhandlade privata försäkringar och företagsförsäkringar samt rabatter om du väljer att nyteckna dessa hos Vardia Försäkring. Med privata försäkringar avses t.ex. hemförsäkring (inkl. personansvarsskydd), bilförsäkring och olycksfallsförsäkring.

Denna rabatt syftar inte bara till att erbjuda dig ett bättre pris på dina försäkringar utan framför allt till att uppmanar dig att, utöver att se till att dina försäkringar är uppdaterade, också förstå att det är bra att vara försäkrad i samma försäkringsbolag som bostadsrättsföreningen. Anledningen är att eventuell skadereglering, för skadeärenden som angår både dig och bostadsrättsföreningen, skulle förenklas kraftigt med snabbare och smidigare hantering för alla parter (dig, bostadsrättsföreningen och försäkringsbolaget) om färre försäkringsbolag behöver blandas in.

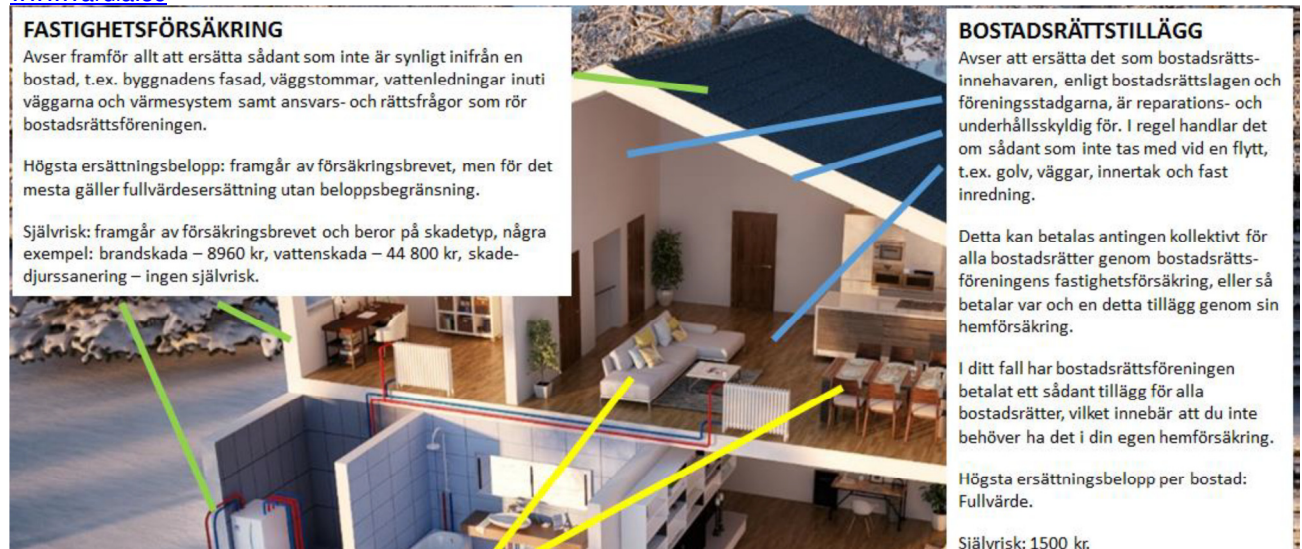
Om intresse finns angående ovanstående så nås bostadsrättsföreningens personliga handläggare på nedanstående kontaktoppgifter.

Martin Oscarsson

Mobiltelefon/SMS: 072 553 54 90

martin.oscarsson@vardia.se

www.vardia.se



FASTIGHETSFÖRSÄKRING <p>Avser framför allt att ersätta sådant som inte är synligt inifrån en bostad, t.ex. byggnadens fasad, väggstommar, vattenledningar inuti väggarna och värmesystem samt ansvars- och rättsfrågor som rör bostadsrättsföreningen.</p> <p>Högsta ersättningsbelopp: framgår av försäkringsbrevet, men för det mesta gäller fullvärdesersättning utan beloppsbegränsning.</p> <p>Självrisk: framgår av försäkringsbrevet och beror på skadetyper, några exempel: brandskada – 8960 kr, vattenskada – 44 800 kr, skadedjurssanerering – ingen självrisk.</p>	BOSTADSRÄTTSTILLÄGG <p>Avser att ersätta det som bostadsrättsinnehavaren, enligt bostadsrättslagen och föreningsstadgarna, är reparations- och underhållsskyldig för. I regel handlar det om sådant som inte tas med vid en flytt, t.ex. golv, väggar, innertak och fast inredning.</p> <p>Detta kan betalas antingen kollektivt för alla bostadsrätter genom bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring, eller så betalar var och en detta tillägg genom sin hemförsäkring.</p> <p>I ditt fall har bostadsrättsföreningen betalat ett sådant tillägg för alla bostadsrätter, vilket innebär att du inte behöver ha det i din egen hemförsäkring.</p> <p>Högsta ersättningsbelopp per bostad: Fullvärde.</p> <p>Självrisk: 1500 kr.</p>
HEMFÖRSÄKRING <p>Avser att ersätta bl.a. den boendes personliga ägodelar.</p> <p>Högsta ersättningsbelopp: framgår av den boendes hemförsäkringsbrev.</p> <p>Självrisk: framgår av den boendes hemförsäkringsbrev, några exempel: personansvarsskydd – 1000-1500 kr, lösöres-/egendomsskydd – 1000-1500 kr, identitetsskydd – ingen självrisk.</p>	FÖRETAGSFÖRSÄKRING <p>Avser bl.a. att ersätta, utöver företagets verksamhet och egendom, skador på hyrd lokal.</p> <p>Högsta ersättningsbelopp: framgår av försäkringsbrevet.</p> <p>Självrisk: framgår av försäkringsbrevet och beror på skadetyper, några exempel: egendomsskada – 4480 kr, verksamhetsansvarsskada – 8960 kr, rättskyddsärenden: 8960 kr + 20% av överskjutande kostnad.</p>

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev maj 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 eller via formulär, länk finns på vår hemsida

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

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@sb.se

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

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sb.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