



## Nyhetsblad nr 3/2013

för Riksbyggens Brf Hammarby Strand  
E-post: [styrelsen@hammarbystrand.org](mailto:styrelsen@hammarbystrand.org)  
Använd gärna föreningens brevlåda Tengdahls-  
gatan 47. Glöm inte ange namn och  
lägenhetsnummer

2013-04-20

Tengdahls-gatan 47 6 tr och Tegelviksgatan 65  
6 tr.

Dags för lite information.

### Underhåll och reparationer

Som ni alla säkert har både märkt och sett, befinner vi oss i ett skede då mycket behöver underhållas och repareras. Styrelsen kämpar allt vi kan för att försöka hålla kostnaderna nere, vilket vi också har lyckats med på flera håll vad gäller reparationer. Fastigheterna är 15 år gamla och underhållet måste skötas. Så tyvärr måste vi redan nu förvarna att det kommer en avgiftshöjning från den 1 september. Det är ännu inte klart med hur mycket men sannolikt blir det ca 3 procent.

### Vilket underhåll måste göras nu?

#### Taken

Alla taken framför allt de med söderläge måste målas om. Färgen har flagnat bort i stora sjok under vintern. Vi kommer besikta taken ordentligt nu när värmen kommer och se om det räcker med ommålning av endast söderlägen, vilket vi hoppas med tanke på kostnaden. Efter vintern måste också alla värmekablar i våra stuprännor kontrolleras och eventuellt lagas.

#### Fasaderna

Vi kommer att åberopa garantiåtgärder på vissa ställen med *Puts och fasad* som vi hade förra sommaren. Vi är inte helt nöjda med det arbetet som utfördes då.

#### Vattenskador/fuktskador

Vi har några fuktskador som ligger och väntar på att värmen ska komma, så att entreprenörer kan börja laga dessa. De mest angelägna skadorna, som vi nu vet, är vid

Det finns också några skador som redan är åtgärdade men vi vet ännu inte om åtgärderna räcker, eftersom det inte ännu har varit något störtregn att tala om.

Vid stamspolningen uppdagades det två byggfel i avloppen, Tegelviksgatan 65 8 tr och Tengdahls-gatan 47 8 tr. Dessa måste åtgärdas snarast, för att undvika vattenskador. Just vattenskador har ökat dramatiskt i många bostadsfastigheter och detta kommer tyvärr att märkas på försäkringspremierna.

Det är också problem med våra stuprör och regnvattnet som forsar över. Det kan förstöra våra fasader vilket gör att vi måste se över de som är mest akuta. Vad vi nu vet så verkar det vara mest akut på Nackagatan 20-22.

#### Expansionskärl

Vid besiktning av dessa (vi har två stycken) visade det sig att de var mycket rostiga. Dessa måste bytas i sommar. Enligt underhållsplanen skulle de hålla i ytterligare fem år men tyvärr så har väl kvaliteten från början måhända inte varit den bästa. Styrelsen har beslutat att nu köpa bättre kvalitet. Vi bör ju tänka på framtiden och inte bara några år framåt.

#### Ventilationsrengöringen och injusteringen

Rengöringen av våra till-/frånluftskanaler är nu klar och nu kommer själva injusteringen att påbörjas. Denna injustering är mycket viktig eftersom det tillika blir en OVK (=obligatorisk ventilationskontroll). OVK är obligatorisk och ska ske ungefär vart 6:e år. Som vi skrev tidigare har vi slagit ihop själva justeringen och OVK vilket gör en besparing på ca 120.000:-

kronor. Det är ett måste att företaget VTS (som sköter injusteringen) kommer in i alla lägenheter.

Efter denna injustering får ingenting ändras vad gäller ventilationen, alltså inte stoppa igen några tilluftshål bara för att det drar kallt. Vårt system med till-/frånluft kan tyvärr ge kalla golv framför allt på vintern. Men enligt experterna ska det bli bättre efter denna injustering.

Visar det sig att någon ändå har täppt till tilluftshålen måste föreningen ta ut den faktiska kostnaden av den boende för återbesök och ny injustering.

Om ni får "skridskobana" i rummen eller att ni får in lukt/matos, hör av er till styrelsen så kommer vi att undersöka vad det kan bero på.

Detta var just i skrivandets stund de större underhållen som måste göras nu. Sen finns det en hel del smärre eller mindre fel som måste åtgärdas. Ska vi skriva om alla blir det en lång Brygga.

### **Extra städning**

Alla källargångar, förrådsgångar (ej inne i resp lägenhetsförråd), hiss- och elrum, undercentraler, fläktrum och tvättstugans torkrum (även väggarna) kommer att städas inom snar framtid. Detta är nödvändigt eftersom det inte är gjort på många år. Vi har förhandlat fram ett mycket bra pris med Riksbyggen/Städ, så det gäller att passa på.

### **Cykelrum och barnvagnsrum**

Kontrollera ordentligt att ni har era cyklar kvar i cykelrummet. Vi har nämligen vid förra röjningen plockat bort en hel del cyklar som var omärkta och om ingen ägare har hört av sig innan föreningsdagen den 19 maj 2013 kommer dessa cyklar att gå på auktion. Detta gäller även några barnvagnar.

När det gäller cykel- och barnvagnsrummen så är de i första hand till för cyklar resp barnvagnar. I den mån det finns plats är det OK att ställa barnpulkor, barnkälkar m.m. i dessa rum. Men observera att blir det trångt

då måste ni ta bort dem och förvara de i egna förråd eller liknande.

Vad gäller Hobbyrummen så är inte de några förråd. Tänk på att ni inte kan ha saker stående där i flera år utan att arbeta med dem. Då får ni plocka bort dem.

### **Brandskydds rond**

Vi blev glatt överraskade över hur bra det var i våra trapphus, förrådsgångar och källargångar. Det var endast på några få ställen som vi har tvingats plockat bort saker. Vår brandskyddsansvarige Sven Carlsson 08-644 69 04 kommer att rondera trapphusen, källargångarna och förrådsgångarna med jämna mellanrum. Skulle ni sakna något hör av er till honom.

När det gäller övriga brandskyddsåtgärder håller brandskyddsansvarige och vicevärden på och kontrollerar alla våra obligatoriska brandskyddsåtgärder exempelvis se till så att alla våra nödutgångar "lyser". Även rökluckorna i varje port, måste ses över då och då, allt enligt brandskyddslagen.

### **Snöskottning**

Nu när värmen äntligen har kommit så verkar det kanske lite konstigt att tala om snöskottning. Men vi har absolut inte varit nöjda med det avtal som vi skrev med *Storstaden* så detta kommer att sägas upp.

### **Ombyggnader**

Vi vet inte hur många gånger vi har skrivit om detta ämne. Men tyvärr verkar det som att det aldrig blir tillräckligt. Så på förekommen anledning vill vi återigen nämna att *all ombyggnad oavsett om det gäller bärande väggar eller icke bärande väggar skall ha styrelsens godkännande innan de påbörjas*. Styrelsen är inte negativ till någon ombyggnad MEN vi har en skyldighet att se till att våra fastigheter mår bra och att ombyggnaderna inte kan påverka dessa negativt.

Vi har också noterat att man glömmer bort att meddela styrelsen när ombyggnaden är klar. Så glöm inte det, vi måste föra in ändringarna på resp. lägenhets ritning och vid större

ombyggnader kräver styrelsen en besiktning. Besiktningsmannen utses av styrelsen. För det mesta är det vår Tekniska förvaltare Riksbyggen som utför detta. Men är det en större ombyggnad har styrelsen avtal med ett företag som enbart håller på med just bostadsbesiktningar. Dessa besiktningar får den boende bekosta.

Glöm inte bort att meddela styrelsen om ni ångrar er och inte vill bygga om efter att ni har inlämnat en förfrågan. Det tar onödigt mycket tid för oss att kontrollera vilket ni ska göra.

### Markiser

Nu när solen äntligen börjar komma fram vill vi påminna om att det är särskilda markisavtal som föreningen har. Alla ni som är nyinflyttade och har övertagit markiserna från tidigare boende måste skriva ett nytt markisavtal med föreningen. Det är också viktigt att följa de bestämmelser som föreningen har vad gäller färg och uppsättningen. Allt detta finns på vår hemsida och är ni osäkra hör av er till styrelsen.

När det gäller balkongskydden behövs inget avtal men ni måste följa de färger som föreningen har bestämt, detta finns också på vår hemsida.

### Stenfoten Tegelviksgatan 57-53

Vi och vår tekniske förvaltare har kommit underfund med efter flera års arbete, att få kommunen att göra någonting, det är som att köpa en Trisslott. Efter mycket enträget arbete lyckades vi i somras få kommunen att ta på sig att de har förstört vår stenfot (längs ned på huset) när de lade om gångbanan, MEN de tar endast på sig två stycken väggstenar, de skyller på att det inte finns några bilder på hur det såg ut innan. De anser att det är fel på vår byggnad.

Så vår avsikt är att när den entreprenör som kommunen anlitar skall byta dessa väggstenar, så kommer vi att försöka "hänga på" och att vi då samtidigt byter de övriga som har gått sönder tidigare. Men som sagt, att ha något med kommunen att göra det är som att jobba

i sirap, så ännu har vi inte lyckats. Men vi ger oss inte.

### Trädgården

I höstas sattes ganska mycket lökar i vår trädgård. Även i kanterna på gräsmattorna. Allt för att vi ska få se en härlig färgglad vår. Det gäller ju att se till att vi hela tiden har något som blommar.

Vi förstår att vår stenrand runt gården är mycket lockande för barnen att plocka med, men vi är glada om föräldrar kan hjälpa till och plocka tillbaka stenarna. För när trädgårdsmästaren kommer med sin gräsklippare, blir inte den speciellt glad åt dessa stenar på gräsmattan.

Apropå gräsmattan så är den ganska sliten på två ställen och där kommer vi under sommaren att lägga i ny jord och så nytt gräs. Då kommer vi att avgränsa dessa två ytor och ber samtliga boende att respektera detta, så att gräsmattan får en chans att ta sig.

### Partytält

Eftersom det inte finns någon föreningslokal att låna, har styrelsen köpt in ett *Partytält* 3 x 8 m för utlåning av en kostnad på 200:-/dygn kronor. Det finns också bord och klaffstolar att låna även om de inte är den senaste modellen. Är det aktuellt hör av er till styrelsen.

### Tvättstugan

Det är nu möjligt att boka/avboka tvättstugan via Webben. Samtliga boende kommer att få information om hur man gör. Dessutom kan de som har en Smartphone också ladda ner en boknings-app som möjliggör detta. Ni som redan nu är intresserade kan maila till [common@hammarbystrand.org](mailto:common@hammarbystrand.org) och få både instruktion och inloggningsuppgifter. Ange då ert 3-siffriga lägenhetsnummer. Naturligtvis så fungerar fortfarande bokning via bokningstavlan vid tvättstugan.

Trevlig vår önskar



Styrelsen