



Vår sedvanliga julgranständning på 1:a advent var i år något annorlunda. Vi hade värmande "brasor" och julmusik samtidigt som det serverades glögg, kaffe, lussebullar och pepparkakor och saft och julmust till barnen. Det minglades och stämningen var på topp. Det gläder oss att det var så många som kom, och visa uppskattning för vårt förarbete.

Den 4 december omsattes två av våra lån på tillsammans 24,2 milj. Lånen löpte med en ränta på 3,27 %. Efter vanlig upphandling och förhandlingar, placerades lånen i Swedbank och med en rörlig (3 mån) ränta på 0,95 %. Styrelsen gör samma bedömning som marknaden inkl. Riksbanken, att räntorna kommer att ligga i stort oförändrade fram till 2016. Genom denna omläggning får föreningen en sänkning av sina finansieringskostnader med ca 550 000:-/ år

På tal om lån, vill vi påminna om vad som gäller när ni tar lån med bostaden som säkerhet. Den blankett ni får från banken om pantförskrivning skall **inte** läggas i föreningens brevlåda då det tar onödigt lång tid. Skicka den istället direkt till:
Riksbyggen

EKC

Box 540

72109 Västerås.

Ombyggnader

En trend tycks just nu vara att reparera eller bygga om i lägenheterna. Detta är en naturlig

Nyhetsblad nr 6 2014

för Riksbyggens Brf Hammarby Strand

E-post: styrelsen@hammarbystrand.org

Använd gärna föreningens brevlåda Tengdahlsgratan 47. Glöm inte ange namn och lägenhetsnummer

2014-12-08

och förväntad utveckling då våra hus och lägenheter snart är tjugo år och viss förslitning är oundviklig.

Vi har utgått ifrån att alla känner till vad som gäller då vi återkommande har skrivit om reparationer och ombyggnader, både i Bryggan och på hemsidan. Vi blir därför både ledsna och förvånade över att det fortfarande finns medlemmar som antingen struntar i vad som skrivits eller så läser man inte Bryggan.

Vi vill också påminna om att en bostadsrättsförenings styrelses främsta uppgift är att förvalta föreningens, dvs medlemmarnas gemensamma, egendom på bästa sätt. Detta innebär en förvaltning av både ekonomisk och teknisk natur.

Styrelsen är naturligtvis **inte** negativ till varken ombyggnader eller reparationer men har ett ansvar för att byggnaderna fortfarande står upprätta, att ventilationen fungerar på rätt sätt, att vi inte får vattenskador m.m.

Vid de besiktningar som alltid görs då det gjorts ingrepp i ventilation, vatten, avlopp, bärande väggar eller andra större ombyggnader, har det tyvärr ibland konstaterats att inte alla hantverkare följer de branschnormer och anvisningar som gäller. Besiktningarna görs för att förhindra att föreningens hus skall drabbas av t.ex. vattenskador på grund av felaktiga installationer. Vid t.ex. en vattenskada som orsakats av en felaktig installation vägrar försäkringsbolagen att

betala ersättning. Att besiktningen utförs är därför en trygghet även för den boende.

Vi vill också påminna om att när ombyggnaden eller reparationen är klar måste det meddelas styrelsen.

På hemsidan finns nu en sida om vårt **fläktsystem**. Hur det fungerar och vad man bör tänka på vid byte av fläkt (finns under F). Är man osäker, fråga hellre en gång för mycket.

Nytt förvaltningsavtal

Förvaltningsavtalet med Riksbyggen sades upp under våren och nytt avtal upphandlades i konkurrens med ytterligare fyra leverantörer av förvaltningstjänster. Efter utvärdering av offerterna och förhandlingar med tre av leverantörerna visade det sig åter att Riksbyggen hade den i alla avseenden bästa offerten. I slutet av november slöts ett nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen. Det nya avtalet löper fr.o.m. 1/1 2015 till 31/8 2016. I och med denna förändring av löptiden kommer förvaltningsavtalet ha samma slutdatum som verksamhetsåret (31/8) vilket har många fördelar.

Viktigt inför vintern

Gäller er som har balkong, uteplats eller terrass. Inget får stå lutat mot fasaden, det måste vara 20 cm fri luft, för att det inte ska stå fukt på fasaden som sen kan frysa och göra skador.

Glöm inte heller bort att om ni har trätrall eller någon typ av matta på balkongen, gör rent under, så att inte vatten och smuts kan frysa och skada betongplattorna.

Objudna gäster

Nu när kylan kommer vet vi av viss erfarenhet att objudna "gäster" vill söka sovplats eller göra inbrottsförsök i våra utrymmen. Var därför noga med att se till

att porten verkligen går igen när ni går ut eller in. Ofta är det snö, is eller grus på tröskeln som ligger i vägen. Ta då gärna ett tag med kvasten som står innanför porten.

Ni som har garageplats måste kontrollera att porten verkligen går igen och att ingen objuden gäst slinker in under den korta tid porten står öppen när ni kör in eller ut. Det tar bara några sekunder att övervaka stängningen innan ni kör vidare.

Portarna och trapphusen

Lösa plattor har upptäckts i några trapphus och portar. Där ber vi om hjälp att om ni märker att någon sten/platta sitter lös, gäller både vägg och golv, meddela detta snarast till styrelsen så att vi får åtgärda det så fort som möjligt.

Över huvud taget, om ni märker något som ser tokigt ut eller är trasigt, är vi tacksamma om ni så snart som möjligt meddelar styrelsen detta.

Soprummen Tengdahlsgratan o Nackagatan

Vi har i skrivandets stund skrivit avtal med vår sophämningsentreprenör om särskilda kärl för insamling av plast. Så nu kommer vi snart att kunna sortera även plast.

Parkering på gården

Det har tydligen varit lite oklart om vilka som får parkera på gården eller ej. Parkering på gården är endast tillåten för i- och urlastning.

Hantverkare som besöker lägenheterna får **inte** parkera på gården. Självklart får de köra in för i- och urlastning av sina bilar.

Hantverkare som utför arbeten åt föreningen t.ex. Riksbyggen får stå parkerade på gården med parkeringstillstånd.

Att vi måste vara restriktiva med parkering på gården beror på att gården tillika är Brandgatan.

Cykling på gården

Det har kommit in flera rapporter om incidenter vid cykling på gården. Tänk på att det finns både lekande barn och äldre som inte ser så bra samt djur på vår gård. Om ni cyklar på gården, iaktta största varsamhet och visa hänsyn.

Rensning av cykelrum och barnvagnsrum

Nu är det åter fullt i vissa cykelrum, barnvagnsrum och cykelställ. Styrelsen har därför beslutat om att åter rensa bort "herrelösa" cyklar och barnvagnar. Alla cyklar, barnvagnar, kälkar m.m. som ni vill ha kvar, ska vara märkta med *Namn och lägenhets-nr (det tresiffriga) eller adressen*.

Detta gäller förutom alla cykelrum och varnvagnsrum, även hela gården samt cyklar som står på utsidan vid Nackagatan, Tengdahlsgratan och mellan Tegelviksgatan 59-61. Omärkta cyklar och barnvagnar kommer att rensas bort, troligen i mars/april. Anslag om exakt tidpunkt kommer att anslås i portarna i god tid. I den mån det finns plats i cykel- och barnvagnsrummen kan kälkar m.m. stå där. Men det är inga förråd för saker som inte används, utan i första hand är det för cyklar och barnvagnar som är i bruk. Skulle det visa sig att det är överfullt, då måste ni ta bort saker som inte används och förvara dem i era egna förråd.

Trivselgrupp

Under sensommaren bildades en trivselgrupp som leds av Kerstin Nilsson. Inledningsvis stod organiserade promenader på programmet. Programmet har sedermera utökats till filmkvällar och bokkvällar i styrelserummet. Har ni några idéer på övriga program så hör av er till

Kerstin antingen på e-mail kn.kerstin@gmail.com eller tfn 08 643 97 90.

Föreningens stämma 2015

Onsdagen den 21 januari 2015 kl 19.00 går föreningens stämma av stapeln och som vanligt i Spårvägshallarnas lokal. Sedvanlig kallelse går ca 2-3 veckor innan.



Årets julklapp till alla medlemmar

Vi har nyligen fått "Omprövning av tomträttsavgälden". Stockholm Stad har föreslagit oförändrad tomträttsavgäld i 10 år framåt, alltså fram till 2026. Avtalet är underskrivet av oss och inskickat till Exploateringskontoret och med största sannolikhet blir avtalet underskrivet även av Stockholm Stad.

Styrelsen önskar alla medlemmar en riktigt GOD JUL och ETT GOTT NYTT ÅR.

