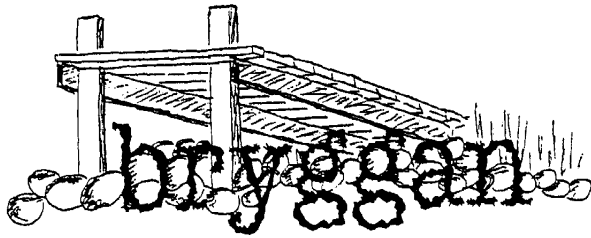


Nyhetsblad nr 9/2011

för Riksbyggens Brf Hammarby Strand
E-post: styrelsen@hammarbystrand.org
Använd gärna föreningens brevlåda Tengdahlsgatan 47. Glöm inte ange namn och lägenhetsnummer

2011-09-20



Nu börjar det kännas som om hösten har gjort sitt intåg. Men vi hoppas fortfarande på många soliga, härliga höstdagar framöver.

Här kommer lite information från styrelsen.

Föreningens fastighetsskötare

Styrelsen har beslutat att införa "vicevärd" igen. Men i stället för namnet vicevärd kallar vi det *Föreningens fastighetsskötare*, att jämföra med Riksbyggens fastighetsskötare. Vår lampbytare slutar med sina insatser och hans uppgifter går nu in i föreningens fastighetsskötares arbetsuppgifter.

Huvuduppgifterna kommer att vara: Fixa problem med våra portar, ordna sommar/vinter-inställningarna på portarna, lampbyten, vara behjälplig med problem i våra allmänna utrymmen, lyssna av telefonsvararen, rondera allmänna utrymmen, i mån utav tid hissa flaggan vid officiella flaggdagar m.m. Arbetstiden är tänkt till 25 timmar i månaden.

Observera att föreningens fastighetsskötare enbart arbetar i allmänna utrymmen och ej i våra lägenheter.

Gunnar Nilsson

Från den 1 september 2011 har styrelsen anställt *Gunnar Nilsson*, Tengdahlsgatan 47 som föreningens fastighetsskötare. *Vi hälsar Gunnar hjärtligt välkommen!*

Samtidigt så vill vi tacka *Andreas Torin* (lamp-Andreas) så mycket för all hjälp vi har fått utav honom med lampbyten. Andreas har hela tiden varit mycket positiv

och snabbt bytt våra lampor som varit trasiga.

Så ett stort tack Andreas!

Hur nås föreningens fastighetsskötare

1. Via mail: jgn.nilsson@gmail.com
2. Föreningens telefonsvarare (08-642 6330), men tänk på att telefonsvararen endast avlyssnas två gånger i veckan.
3. Brev/notis/lapp i föreningens brevlåda, Tengdahlsgatan 47.

Nytt städavtal

Från den 1 oktober så har vi skrivit nytt städavtal med ett företag som heter *PutsBi*. Avtalet är skrivet på ett år. Vi har kommit ned med kostnaden på ca 10 000:- i månaden (välkommet).

Nytt hissavtal

Vi kommer att skriva ett nytt avtal även när det gäller våra hissar. Företaget som vi har beslutat om är Schindler Hiss AB. Riksbyggen har nämligen skrivit avtal med Schindler som är förmånligt för alla Riksbyggens bostadsrättsföreningar. Tyvärr så börjar våra hissar bli rätt slitna. Det märks om inte annat på att de ofta står ur funktion. Därför har styrelsen beslutat att under ett år skriva på "All in Service-avtal" med Schindler Hiss AB. Efter ett år, då vi ser hur våra hissar mår, kan vi kanske gå ned till ett "Basic" avtal vilket är billigare. Men det är för tidigt att säga nu.

Hissproblem

Vi har haft en del problem med våra hissar, både fel på hissarna och helt onödiga fel. Hissen i Nackagatan 16 fungerade inte, men det var inget fel på

hissen utan någon som lagt en sockerbit i dörrspåret och detta hindrade hissdörren att gå igen. Som tur var hann en mycket uppmärksam boende i trappen märka detta och därför slapp vi ett ingripande från hissfirman a´ 1500 kr.

Men vi var inte lika lyckosamma när det gällde ett falsklarm från hissen i Nackagatan 22. OTIS fick komma dit och konstatera att det inte fanns någon i hissen. Om man av misstag trycker på larmknappen, så ska man stå kvar och tala med Larmtjänst och berätta att de inte behöver åka. Nu kan man som sagt tala direkt med Larmtjänst ifrån hisskorgen, då vi har tvåvägskommunikation i hissen. Hissen i Tengdahslgatan 47 har tyvärr också stått still några gånger. Detta har uppkommit efter det att dörrautomatiken modifierats efter handikappsanpassningen.

Husfasaderna

Som Ni säkert alla har uppmärksammat så har vi både bätrat på färgen på våra fasader och även tvättat dessa, där det som mest behövdes. Det upptäcktes nämligen vid årsbesiktningen att det på vissa ställen var i akut behov av åtgärd och det är viktigt att vi inte får in fukt i fasaden.

Tyvärr upptäcktes det också, när vi hade skyliften här, att våra fasader inte mår så väldigt bra. På vissa ställen finns det knappt någon färg alls kvar. I vår underhållsplan så ligger fasadrenovering först inlagda efter 20 år m. a. o. år 2017.

Företaget som hjälpte oss med den akuta åtgärden trodde inte att våra fasader skulle klara sig till 2017. De trodde snarare på 2015 och att vi fram till dess får göra akuta åtgärder liknande det som vi precis har gjort.

Ett stort problem för våra fasader är att vi inte har några ordentliga *Droplister*.

Arkitekterna har inte ritat in några sådana.

Det är därför vi har fått ränder på fasaderna. Vid den stora fasadrenoveringen bör även droplister monteras.

Hela detta paket med ev. tidigarelagd fasadrenovering och droplister är så pass stort att det bör vara ett beslut på en föreningsstämma. Vi återkommer om det men vi vill redan nu informera er.

En vädjan till all medlemmar är att om Ni ser från Er balkong/fönster skador på fasaden, så hör av Er till styrelsen. Det är svårt att kunna se fasaden överallt när vi gör årsbesiktningen, det kan vara exempelvis balkongskydd i vägen eller skrymslen och hörn som är svåra att se nedifrån marken. Antingen så kan Ni fotografera och maila in bilderna eller så hör Ni av Er på sedvanligt vis till styrelsen, så får vi besikta skadorna. Det är mycket viktigt att vi inte får in fukt på fasaderna.

Stensocklar och stenplattor

I alla våra socklar och runt sopluckorna har vi natursten. Naturstenen är *mycket känslig* för stearin, parafin, olja och koppar bl.a. Har ämnet gått in i stenen så är det omöjligt att få bort märkena. Om Ni skall ha marschaller så får Ni inte ställa dessa så att de kommer nära våra naturstenar, exempelvis vid våra portar.

Marmor och kalksten är känsliga för syror. Sura vätskor som vin, ättika, vinäger, fruktjuice, kolsyra etc. är skadliga för dem. I detta sammanhang så ber vi föräldrarna att förklara för barnen att våra frukter och bär inte skall kastas på husväggarna eller emot sopnedkast, där vi har marmor. Tyvärr så har detta förekommit vid ett flertal tillfällen.

Årsbesiktningen

Frånsett fasaderna konstaterades att föreningens fastigheter i övrigt är i gott skick.

Trasig stensockel Tegelviksgatan

Som flera har observerat så är i princip alla våra stensocklar mellan Tegelviksgatan 53 till 57 trasiga på ett eller annat sätt. Det är kommunens plattläggare som är skuld till detta. Vi har anmält det till kommunen samtidigt som vi har anmält att vi inte kan acceptera "lappade" stensocklar. Kommunen har lovat oss nya plattor men det kan ta tid eftersom plattorna tydligen måste beställas.

Ventilationskontrollen

Snart har vi gjort ventilationskontrollen i samtliga lägenheter. MEN tyvärr så är det många lägenheter som vi inte har kommit in i av en eller annan orsak. Den faktiska

kostnaden för en ny besiktning på dessa lägenheter kostar 700:- för varje lägenhet. När alla fläktar är bytta och ventilationskontrollen genomförd så kommer vi att beställa en OVK (det är då inställningarna av ventilationen kommer att ske). Detta kan inte Riksbyggen genomföra utan vi kommer att lägga ut offert till flera företag. En sak är säker: vår *till/frånluft* är inte bra justerad, utan en OVK är nödvändig. Vi kommer i god tid meddela när denna OVK kommer att genomföras, *då är det viktigt att vi kommer in i alla lägenheter*. Har Ni inte möjligheter att vara hemma så finns TUBEN (längst upp till vänster på dörren) där kan Ni lägga nyckeln.

Trädgård

Besiktningssprotokollet ifrån lekplatsen har kommit och allt var OK utom det lilla huset som var trasigt. Huset togs ju bort redan under föreningsdagen så det är ju inga problem. Nät till sandlådan står fortfarande på kölistan. Tydligt så har det varit problem på företaget att få fram dessa nät, alla vill tydligen just i år ha dessa.

Som Ni säkert har sett så har vi satt upp nya skyltar på våra grindar i förhoppning att man skall förstå att detta är en privat gård.

Vi vill påpeka att det fortfarande är en del som har mycket dåligt underhåll på sina överliggare till balkongracket. Tänk på att om det går för långt så kan det bli dyrt om Ni måste byta hela racket. Har Ni problem med att göra skötseln själva, hör av Er till styrelsen för vi vet några som kan hjälpa Er med detta mot en relativt billig kostnad.

Rörelsedetektorer

Vi har antagit en offert på att sätta in *Rörelsedetektorer* i våra källargångar, cykelrum och barnvagnsrum. Det har alltför ofta stått och lyst i dessa utrymmen när vi har ronderat. Vi hoppas att detta skall bidra att minska våra el-kostnader. När det gäller belysningen i entreportarna, garaget och slussarna in till garaget så pågår fortfarande arbete med att se vad vi kan göra här. Ett prov med ny typ av portbelysning pågår i porten på Tegelviksgatan 65, där det nu finns en lampa med sensor i. Detta gör att när ingen vistas i porten så dämpas ljuset ned och så fort någon kommer ur hissen eller går in i

porten så tänds denna upp ordentligt. Det är lag på att viss belysning måste finnas utanför hissarna och i portarna. Som vi har det nu så står vissa lampor och brinner året runt och dygnet runt oavsett hur ljus det är ute. Det är fullständigt galet med tanke på el-besparingar. Vi arbetar vidare med detta projekt att minska elförbrukningen och kommer att genomföra en kostnadsberäkning rörande vad som kan göras för att få ner elförbrukningen.

Spolning av stuprör

Det kommer att genomföras spolning av våra stuprör. Detta är tidigare inte gjort och nu visar det sig att det är ett måste.

Spolning av liggande stammar

Vi har fått problem med avloppen i vissa lägenheter som ligger längst nere. Vid filmning så har det visat sig att vi har ganska mycket fett i vårt liggande stamsystem. Tidigare så har vi spolat de stående stammarna men nu behöver vi spola de liggande.

Samtidigt så har vi fått genom Riksbyggen ett mycket bra tips hur vi skall undvika att få så mycket fett i våra stammar, detta har kommit fram genom forskning. Följande gäller:

*Ta en matsked YES och häll i avloppet
Häll direkt efter 2 liter kokande vatten
Låt det rinna ned
Häll ytterligare 2 liter kokande vatten i avloppet*

Om varje lägenhet gör detta ca en gång i månaden så har det framkommit att stammarna klarar sig betydligt längre utan någon stamspolning.

Tvättstugorna

Som Ni säkert har upptäckt så har vi köpt in två stycken strykbrädor till våra tvättstugor. Det var en medlem som föreslog detta och vi tyckte det var ett bra förslag. Det blir ju alltid lite väntetid på maskinerna och då kan man passa på att stryka lite utav tvätten som redan är torr.

Sen har flera medlemmar påpekat att det är dålig torkkapacitet i våra torktumlare. Vi kommer att kontrollera med vår Tekniska förvaltare om det lönar sig att hålla på och reparera dem vi har eller om det är dags för oss att köpa nya. Vi återkommer i detta ärende.

Problem med porttelefon

Tyvärr har vi haft fel på några porttelefoner på Tegelviksgatan 55 – 69. Detta visade sig vara fel på en kabel till en av porttelefonerna och detta slog ut de andra också, då de låg i samma central. Men nu är det fixat.

Stopp i Sopnedkast

Det har varit lite för många stopp i våra sopnedkast på senaste tiden, framför allt så har det gällt Tegelviksgatan 59 och Tengdahlsgränd 47.

När Ni lägger in en soppåse i öppningskanalen se till att den verkligen åker ned! Om det redan ligger en påse där som inte har ramlat ned, lägg då **inte** i en ny påse framför utan lägg det i nedkastet bredvid. Ställ inte heller soppåsen utanför i tron att någon annan skall slänga den åt Er. Utan Ni måste gå till någon utav våra andra sopnedkast. Vi har fem stycken:

Nackagatan mellan 18 och 22 innanför grindarna, Tegelviksgatan 55 (in mot gården), Tegelviksgatan 59 (bredvid nya caféet), Tegelviksgatan 65 (in mot gården) och Tengdahlsgränd 47 (i portalen). Glöm inte att anmäla stopp till styrelsen på sedvanligt sätt.

Hobbyrum

Rapporter har inkommit att det finns möbler m.m. som har stått uppställda i våra hobbyrum under en längre tid utan att något arbete gjorts med dem. Vi ber alla som jobbar med något i hobbyrummen att se till att det de ämnar göra görs så snabbt som möjligt och inte låter möblerna stå kvar bara för att man inte har plats någon annan stans. Hobbyrummet är till för alla och om något står kvar onödigt länge, så hindrar det andra att utnyttja rummet. I värsta fall så kanske någon blir så sur över detta att han använder t.ex. bordet till underlag vid målning.

Café

Öppnandet av caféet har tyvärr blivit försenat p.g.a. försenade leveranser till caféinnehavaren. Men nu börjar det närma sig invigning. Vi ser verkligen fram emot detta och vi är inte ensamma. Det är fler i omgivningen som har uttalat sin glädje över att det kommer ett café i kvarteret.

Trappombud

Fortfarande så saknar vi trappombud i vissa portar. Det vore mycket bra om vi kunde ha trappombud i alla portar. Så hör av Er till styrelsen.

Ja det blev en lång Brygga denna gång, men det har hänt väldigt mycket under sommaren och har även hänt en hel del nu i ingången till höstterminen

Ha en fortsatt skön höst önskar Styrelsen

Vid Pennan

Christina Grebell och Sven Eric Åberg

Allmän information

Föreningens hemsida: <http://www.hammarbystrand.org>

IT- och bredbandsleverantör: Ownit, 525 073 00.

Kabel-tv-leverantör: ComHem, 0771-55 00 00.

El- nätägare: Fortum, 020-46 00 00; vardagar 8:00 – 19:00.

Lås- och nyckelleverantör: Bysmeden, 618 78 00, 652 93 50, 751 04 70.

OTIS Hiss och garageportarna 0200 212111

Vicevärdens telefonsvarare, telefon: **642 63 30**