



Till: Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Nio Längor.
Från: Styrelsen Brf. Nio Längor / Astrid Eklund
Datum: 2008-12-22 (nr 10/2008)



Först vill vi önska alla gamla och nya medlemmar samt våra hyresgäster en riktigt God Jul och ett Gott Nytt år 2009!

Vindsprojektet är klart!

Det mycket omfattande arbetet på vindarna är nu klart! Kortfattat kan sägas att arbetet handlar om brandsektionering och tilläggsisolering. Arbetet inleddes i somras med att befintliga kutterspån på vindarna sögs ut. Därefter murades befintliga krypöppningar på vinden igen mellan varje radhuslägenhet (ej på Kiellandsplan, där brandsäkert isoleringsmaterial lades in för ett par år sedan). Nya takluckor på yttertaket har tagits upp och vindsluckan till lägenheten (som vissa har) har skruvats igen. Nytt brandsäkrare isoleringsmaterial har lagts in. Med dessa åtgärder bedöms brandsäkerheten ha ökat väsentligt. Samtidigt har isoleringen förbättrats och energiförbrukningen bör därför minska. SBC/Atle Hansen har varit vår konsult. Slutbesiktning har ägt rum och besiktningsanmärkningar har åtgärdats. Styrelsens bedömning är att arbetet löpt smidigt och att samarbetet med entreprenören FEAB fungerat utmärkt. Kostnaden för vindsprojektet uppgår till ca 3 mkr.

Renoveringen av ekytterdörrarna i princip klar!

Renoveringen av de ytterdörrar som är av ek (länga 1-6) som har pågått under hösten är nu i princip klart. Uppställningsbelag på en del dörrar saknas (kommer att installeras senast i februari 2009) och en del finjusteringar återstår. Nya brevinkast har installerats. Styrelsen anser att dörrarna blev bra men vi är medvetna om att entreprenören Vinsta Fönster och Tak AB många gånger haft för dålig framförhållning och haft svårt att hålla tider m.m. SBC/Atle Hansen har varit vår konsult.

Dränering och större källarfönster

Som tidigare informerats om planeras för omdränering och utvändig isolering av källarvägg samt större källarfönster. Det gäller utvändig isolering av källarväggarna på norrsidan (mot gångvägen). Arbetet kommer att ske etappvis och planeras genomföras i två längor till att börja med (länga 3 och 9). Flera medlemmar har problem i källaren som är orsakade av att "väggen inte håller tätt" p.g.a. att isoleringen är gammal. Omdränering av övriga längor planeras därefter ske successivt i olika etapper.

I samband med dräneringsarbetet planeras för möjligheten för de medlemmar som så önskar att - på egen bekostnad - få större källarfönster för att öka ljusinsläppet. Detta gäller under förutsättning att brf får bygglov för detta. Denna möjlighet kommer att erbjudas alla i samband med att källarväggen ifråga dräneras/isoleras. Arbetet beräknas påbörjas under vintern/våren 2009. Innan arbetet kan sättas igång måste vi dock ha klartecken från Stockholms stad (/stadsbyggnadskontoret) ifråga om bygglov och marklov. Ansökningshandlingar har lämnats in, men fortfarande finns inget beslut fattat. Även i detta projekt har vi anlitat SBC/Atle Hansen som vår konsult.

Badrumsrenovering

Det finns i dagsläget ca 20 medlemmar som vill påbörja renovering av sitt badrum. Som alla vet uppstår det alltid många praktiska frågor kring stambyten när badrummen skall renoveras. Det tar mycket tid för medlemmarna men också för styrelsen. Det är viktigt att material, byggt teknik och arbetsmetoder följer de byggt tekniska kraven som finns. När så många vill renovera sina badrum är det nödvändigt att ta ett större grepp kring dessa frågor. Vi måste hitta en bra lösning som tillfredsställer brf:s krav på kvalitet, kostnadseffektivitet och kontroll. Även medlemmarnas berättigade önskemål om smidig och snabb hantering måste tillgodoses. Styrelsen har under året ägnat mycket tankemöda åt dessa frågor. I mars 2008 hölls ett informationsmöte och styrelsens bedömning då var att en totalentreprenad för badrumsrenovering vore den bästa lösningen. Vid närmare utvärdering av det förslag vi fått från SBC visade det sig dock att en ordning med totalentreprenad skulle bli mycket dyr. Styrelsen har därför valt att inte gå vidare på den linjen.

Vår inriktning nu är att träffa avtal med ett specifikt byggbolag om stambyten i badrum då medlem vill badrumsrenovera. Därför har vi engagerat ett bolag som just nu gör ett ”prov-/referensbadrum” i ett av radhusen. Om det arbetet utfaller väl är vår förhoppning att brf och det aktuella bolaget ska komma överens om att de ska utföra samtliga stambyten vid badrumsrenoveringar framöver. Det bolaget kan erbjuda stambytesarbeten men även renovering av våtutrymmen, måleri och tapetsering m.m. Kanske finns det ett intresse hos er som vill renovera badrummet att se hur det blev? Vi återkommer med mer information när badrummet är klart.

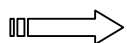
Följande gäller:

- Vill du renovera ditt badrum? Anmäl dig i så fall, skriftligen, till Kicki Bohlin (Bg 159)
- Kontakta *alltid* styrelsen innan du ev. påbörjar en renovering av badrummet

Föreningen har ett hus till salu

Holbergsgatan 177 (87 kvm), tidigare hyresrätt, har tillfallit föreningen och ska så småningom säljas. Styrelsen har övervägt för och nackdelar med att sälja huset nu och har stannat för följande.

- Först renoveras badrummet och i samband med det sker stambyte. Styrelsen har engagerat ett byggbolag för detta. Arbetet pågår. Som sagts ovan är tanken att denna badrumsrenovering ska kunna användas som ett ”prov-referensbadrum”.
- När badrummet är klart planerar vi att hyra ut radhuset en tid, innan det säljs.



Om ni vet någon som är intresserad av att köpa bostadsrättens kontakta snarast Astrid Eklund

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om budgeten för 2009. Så som prognosen ser ut så täcker våra intäkter i stort sett de löpande utgifterna, dvs. vatten, värme, låneräntor, skatter och akuta reparationer. Investeringar och större underhållsåtgärder finns det endast ett litet utrymme för. För 2009 har vi avsatt medel för ca 15 stambyten i samband med badrumsrenovering. Medel har också avsatts för dränering av källarfasader i två radhuslängor. I budgeten har även medräknats kostnader för den nyupplåning som krävs för dessa åtgärder. Styrelsen har beslutat att det f.n. inte finns skäl att höja månadsavgiften. Hyran för parkeringsplatserna höjs dock (se tidigare utskick om det).

Vinterunderhåll och gröna ytor

Brf har träffat avtal med Utemiljö AB om vinterunderhåll för säsongen 2008/2009. Enligt avtalet skall Utemiljö utföra *maskinell* snöröjning och *maskinell* sandning på våra gångvägar. Precis som tidigare måste varje medlem själv skotta och sanda framför den egna entrén. Det finns sandlådor utplacerade vid varje länga.

Styrelsen har tagit intryck av de synpunkter som kommit ifråga om trädinventeringen och återkommer med besked

Rensa lövfällorna

Alla bör regelbundet, varsamt, ta bort barr och löv som fastnat i lövfällorna på stuprören. Löv och annat får inte frysa fast i lövfällorna. Regnvattnet måste kunna rinna som det skall genom stuprören för att undvika att vattnet hamnar direkt i jorden och blöter ned husgrunden.

Trädgårdsdagen

Trädgårdsdagen den 18 oktober 2008 blev en succé! Styrelsen och Gröna gruppen säger: TACK för ett entusiastiskt och idogt arbete på höststäddagen! Uppslutningen var mycket god vilket märktes på resultatet - det blev verkligen höstfint i vårt område. I stort sett alla förelagda uppgifter hanns med och mycket mer därtill! Nu får vi vila till nästa städdag i maj. Tills dess ska listorna revideras för vårbruk och vårstädning. Kom gärna med idéer och konkreta förslag på hur vi ska organisera oss den dagen

Gröna gruppen består av: Anna Allergren, Catherine Thessen, Marika Lagercrantz.

Vad göra om det blir strömlöst?

Styrelsen har tagit fram en checklista – se bilaga

Föreningsstämma 11 maj 2009

Årsstämman kommer att äga rum måndag den 11 maj 2009. Motioner till stämman skall vara styrelsen tillhanda senast den 15 februari 2009.

Sammanfattning

- Brandsäkerhets- och isoleringsarbete på vindarna
- Renovering av de ytterdörrar som är av ek
- Isolering/dränering av norra fasaden länga 9 och 3
- Stambyten badrum
- Upprustning gröna ytor
- Motioner till stämman
- Årsstämma

Läget december 2008

Genomfört hösten 2008
Genomfört hösten 2008
Planeras påbörjas vinter/vår 2009
Ca 15 genomförs 2009
Fortsätter 2009
15 februari 2009
11 maj 2009

Styrelsen



Glöm inte att släcka ljusen!

Astrid Eklund

ordförande

överlåtelse, vindar, dränering, ekdörrar, info

Tfn. 37 35 09, 070-590 52 20 astrid eklund@comhem.se

Kristina Bohlin

kassör

badrum, hemsidan, tfn. 87 78 49

Mats Karlström

sekreterare

vatten, el, värme, nycklar, reparationer tfn. 37 65 95

Anita Kjellén

ledamot

mark och gröna ytor, radon, p-plats, tfn. 28 65 30

Ulrika Nilsson

ledamot

renhållning, tfn. 26 01 45

Johan Nilsson

suppleant

Brf Nio Längor Org.nr 769601-5226
Box 3083, 161 03 BROMMA

www.sbc.se/niolangor

SLB Fastighetsservice AB (Obs ej värme, varmvatten och el ! Kontakta styrelsen i första hand)

Felanmälan: Mån. – torsd. 7.00-16.00 + fre 7.00-13.00

Tfn: 08-545 51 471

Jour (övrig tid)

Tfn: 08-618 55 00

Nomor skadedjursbekämpning (i samverkan med Trygg Hansa) Tfn 020-54 55 56

Har strömmen gått? Checklista

4

Proppskåp och elskåp

I brf Nio Längor har alla ett proppskåp i hallen

Alla längor (utom Kiellandsplan) har sina elmätare och ytterligare ett proppskåp i källaren.

Kjellandsplan har egna elmätare + proppskåp i hallen. Vid gaveln på hus 41 finns ett elskåp.

I den finns huvudsäkring till alla lägenheter på Kjellandsplan.

Vid behov av nyckel till huvudsäkringen på Kjellandsplan - kontakta Styrelsen.

Om strömmen gått bara i din lägenhet

1. Titta först i proppskåpet i din hall – byt trasig propp
2. Om det fortfarande är strömlöst: Din propp i källaren kan ha gått. Kolla det.
Byt trasig propp.

Har strömmen gått även hos din granne?

Huvudsäkringen i hela längan kan ha gått. Kolla i källarens elskåp.

Är det strömavbrott i hela området?

Om flera hus är strömlösa, kontakta i första hand **FORTUM** på tfn 020-44 11 00, inte SLB.

Fortum ansvarar för elnätet i området oavsett vilken elleverantör man har

Hur kommer jag in i elskåpet i källaren?

Din källarnyckel går till elskåpet. I detta skåp finns din elmätare och ett proppskåp.

Till ditt hus är det antingen en 25 amperes säkring (1-fas) eller tre 25 amperes (3-fas)

I elskåpet finns det en 50 amperes propp till huvudsäkringen.

Hur vet jag vilken elmätare och proppskåp i källaren som är mitt?

På ditt proppskåp i din hall ska det stå ett nr ex. B4.

Då har din elmätare/proppskåp nr B4 i källaren.

Du kan också se på din elräkning vilket nummer du har.

Styrelsen ska märka alla elmätare i källaren med adress och husnummer.

Ring inte SLB i onödan

Om SLB rycker ut och upptäcker att felet inte finns i våra fastigheter faktureras brf för en helt onödig utgift. Ring inte heller SLB innan du kollat alla proppar. Den medlem som orsakar att SLB onödigtvis rycker ut kan komma att debitera för denna kostnad.

Hur byter jag proppar?

Proppskåp med porslinssäkringar; Byte av propp. Titta på proppen. I mitten av proppen finns en färgad prick. Har den åkt ut eller har pricken lossnat? Då måste den bytas. Kolla då vilken ampere proppen har och skruva i en ny. Se till att alltid ha proppar hemma, 6 ampere, 10 ampere respektive 20 ampere. Till källaren: 25 ampere.

Automatsäkringar

Automatsäkringarna finns i din hall.

De har en liten spak på. När säkringen har gått så åker spaken ner.

Fäll upp spaken igen. Om säkringen gått sönder (ovanligt) -ring elektriker.

Detta bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Du som har automatsäkringar skall ändå ha 25 ampere propp till källaren.

Nya proppar till huvudsäkringen finns inne i elskåpet. Om din källarnyckel inte skulle fungera till elskåpet i källaren, ring styrelsen för nyckel.