



VI i BRÄNNERIET

Nr. 6 – maj 2017

Maskinistexpeditionen stängd

På "klämdagarna" fredagen den 26 maj och måndagen den 5 juni kommer maskinistexpeditionen att vara stängd.

De som har hyrt gästrum eller Åttingen bör tänka på att hämta ut nycklar närmaste vardag före. I händelse av akuta fel när maskinistexpeditionen är stängd får ni vända er till HSB Jour på tel. 08-695 00 00.

/Styrelsen



Busstopp på grund av trädfall

Den 5 maj klockan 7:29 rapporterade buss 66 att ett träd fallit ner över en sopbil vid sopstationen mitt för Åttingen och blockerade vägen. Klockan 7:32 rapporterade buss 54 samma sak. Den blev fånge på vår ö. Vid 10-tiden försökte man flytta undan trädet med sopbilens kran. Hur och vart kan man fråga. Det var fruktlösa försök. Vid tolvdraget kom det hantverkare med motorsåg.

De kapade och röjde upp i ett nafs så att vägen blev öppen för trafik 12:30. I fem timmar var således busstrafiken

stoppad. Vi kan tycka att med rätt analys så hade rätt åtgärder snabbt kunnat vara på plats och hindren avlägsnade redan vid notiden. Trädet stod för övrigt på Stockholms mark.

/Redaktionen

Tomträttsavgäld och månadsavgifter

Marken som hör till våra fastigheter tillhör Stockholms stad. De upplåter denna med tomträtt till föreningen. Tomträttsavtalen skrevs om 2007 och avgälden ökade då från 1 936 000 kr till en avgäld på 4 450 000 när höjningen 2011 fullt ut slog igenom – det vill säga mer än en fördubbling.

Kommunstyrelsen har under 2017 fattat beslut om att tomträttsavgälden höjs väsentligt. Två av tre fastigheter har påverkats, den tredje följer en äldre modell. Den nya tomträttsavgälden är 7 331 900 kr (+64 %). Höjningen sker över fem år där merparten tas ut första året.

För Bränneriet är resultatet följande:

- Styrelsen har fattat beslut om att höja månadsavgiften med 5 % från 2018-01-01.
- Styrelsens bedömning är att månadsavgiften behöver höjas med 2 % per år under perioden 2019-2022 på grund av tomträttsavgälden.

forts. nästa sida

- Obs att framtida förändringar av månadsavgiften kan påverkas av renoveringsbehov, förändringar i lagstiftning med mera.

/Styrelsen

Mötet 26 april om fasadrenoveringen

Inför ett fullsatt Åttingen gick vår konsult Tobias Soläng, med assistans av två ytterligare experter på betong och plåtarbeten, igenom läget som det ser ut just nu.

Mötet som varade i närmare två timmar var fyllt av frågor och undringar som besvarades allteftersom de dök upp. Det går inte att referera allt som vädrades, men huvudplan med åtgärdspaket redovisas här.

Att särskilt lägga märke till för våra fastigheter är att tegelfasaden inte är ett med huskroppen av betong. Den är monterad i sektioner fritt från huskroppen med spalt för isolering och med mjukfogar sektion mot sektion och sektion mot betong.

Man kan se de här fogarna vid de utvinklade fönstren, balkongerna och på andra ställen. De här fogarna som ska tillåta rörelse vid temperaturväxling och samtidigt täta är åldrade och fungerar inte bra på utsatta ställen och måste därför bytas ut.

Det finns fler skador och brister som måste åtgärdas, som frostsprängda tegelfogar, nedhasad isolering i spalt, vissa öppningar för ventilation, tätande kröningfunktion högst upp med flera åtgärder som bäst görs på samma gång. En del kan hänföras till olycklig konstruktion och en del till estetiska som att ta bort algväxter på betongpartier.

Det råd vi fått och den plan styrelsen utgår från är att först upphandla renovering av fastigheterna 75-79 längst ut, där de står i utsatt läge för väder och vind. Där finns också några skador på

betongpelare och tegelfasad som måste åtgärdas tämligen akut. De här tre fastigheterna har besiktigats noggrant för att möjliggöra en god upphandling, men ska också ses som ett pilotprojekt för att med den renoveringen skapa erfarenhetsbas för skarp upphandling av renoveringen av de övriga femton fastigheterna.

Arbetet görs från ställning för åtkomst av och reparation av alla ytor på fasaderna.

Vi beräknar att arbetet som kan starta 2019 sedan pågår i 2 till 3 år under frostfria perioder med flytt av ställningar allteftersom.

Bland öppna frågor finns behandling av fasaden med hydrofobt (vattenavvisande) medium och fönstren.

/Styrelsen

Två exempel på fasadskador på våra hus:



Skadad fog på 47:ans nordöstra kant nära passagen. Skadan sträcker sig mer än 2 meter.



Sprickor och släpp i mjukfog på 47:ans västra fasad nära porten till 49:an. Läget är väl skyddat från sol, regn och vind.