

## **Balkongprojektet äntligen slutfört!**

Man skulle kunna sammanfatta status i balkongprojektet med ett ord: ÄNTLIGEN! Förutom ett par utestående restpunkter, är detta till synes evighetslånga projekt nämligen i det närmaste avslutat. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla för både visat tålamod och för att ni varit smidiga och flexibla vid bokning av besök m m – utan det sistnämnda hade vi inte haft möjlighet att avsluta projektet.

## **Pågående arbeten med portalen och dränering på baksidan**

Ingen kan väl ha undgått att det pågår omfattande arbeten på baksidan, och att portalen mellan 34:an och 36:an är fortsatt avstängd. Detta beror på att ett enklare underhållsarbete som skulle äga rum under en vecka i juli uppdagade mycket större problem med fuktskador och undermåligt dränage. Det är det som åtgärdas nu, och där arbetet som behövs är utföras är förhållandevis omfattande. I samband med att arbetet på baksidan färdigställs, kommer vi att passa på att lägga ny asfalt på den mark som tillhör vår förening.

OBS! Då föreningens övernattningsrum i tvättstugegången används av de som jobbar med nyss nämnda projekt, är det för närvarande endast möjligt att boka rummet under helger. Detta gäller tills projektet är avslutat.

## **Extra mattor i 34:ans och 36:ans portar**

Med anledning av att portalen är avstängd, visar det sig att det blir mer smuts och löv m m som följer med in i 34:ans och 36:ans portar. Av den anledningen har styrelsen beställt extra mattor som kommer att läggas innanför dessa portar. Den som inte vill dra med sig smuts in i sin lägenhet kan med fördel skrapa av sina fötter på mattorna, som kommer att bytas ut regelbundet.

## **Respektera ordningsreglerna – även om ni ska upp på vinden**

På förekommen anledning vill vi påminna om att de tider som gäller för att undvika störande ljud m m även gäller för den som har ärenden upp på vinden. Detta beror på att de som bor på våning 7 nås av ljud därifrån. Är du osäker på vilka tider som gäller? Kolla informationstavlor i portarna alternativt [www.marskalken1.se/ordningsregler](http://www.marskalken1.se/ordningsregler).

## **Brandsäkerheten gäller även under juletid**

Vi går mot ljusare tider, på så sätt att många sätter upp sina juldekorationer m m. Tänk dock på att samma brandregler gäller under julhelgerna som normalt. Det innebär att det inte är tillåtet att ha julgranar eller annat brandfarligt utanför sina dörrar. Av samma skäl har vår förening valt att inte längre ha julgranar i våra portar.

## **Uppdatering och översättning av vissa dokument**

Styrelsen har inlett ett arbete med att uppdatera några av våra gemensamma dokument, t ex information till nyinflyttade och vad som gäller vid renoveringar i lägenheterna. I samband med det kommer vissa av dessa dokument att översättas till engelska, då allt fler av våra medlemmar har internationell bakgrund. När dokumenten är uppdaterade och/eller översatta kommer detta att anslås på informationstavlor samt läggas på hemsidan [www.marskalken1.se](http://www.marskalken1.se).

## **”När är det dags för stambyte i vår förening?”**

Det är flera som undrar varför det inte är aktuellt med stambyte i vår förening, inte minst i perspektivet att flera omkringliggande föreningar är i färd med att göra just detta. Vi har därför sammanställt en kort sammanfattning av föreningens strategi, och varför stambyte inte bedöms vara aktuellt de närmaste 10 eller kanske t o m 20 åren. Sammanfattningen bifogas detta infobrev.

### **Hur gör vi vår förening (och gemensamma fastighet) bättre?**

Förutom att uppdatera föreningens underhållsplan, som beskriver vad vi behöver göra för underhåll och investeringar i vår fastighet, har styrelsen påbörjat ett arbete där vi tittar på vad det finns för möjliga åtgärder vi skulle kunna vidta de närmaste åren, förutom de vi måste göra.

Det kan handla om åtgärder eller investeringar för att t ex sänka kostnaderna för värme, energi, vatten eller el. Det kan också handla om insatser i syfte att öka tryggheten eller trivseln.

Här behöver vi er input. Har du en idé som du tror skulle öka värdet att bo i vår förening – stort som smått – får du därför gärna dela med dig. Skicka dina tankar till [blomqvistlarsson@gmail.com](mailto:blomqvistlarsson@gmail.com) eller ring 0702601771 och berätta mer. OBS att detta även gäller gamla förslag som ratats förut – vi är öppna för alla idéer!

### **Möjligt att få sina element luftade**

Nu när kylan kommer kan det vara bra att lufta elementen, om det behövs. Detta bekostas av föreningen, under förutsättning att det sker via vår förvaltare NABO samt på de tider som erbjuds av dem. För att boka luftning, skicka e-post till [felanmalan@nabo.se](mailto:felanmalan@nabo.se) och uppge följande: Namn, lägenhetsnummer, mejladress och telefon.

Om du inte kan skicka e-post, är det också möjligt att ringa: 010-288 00 26.

### **God jul och Gott nytt år – trots pandemin!**

Avslutningsvis vill vi i styrelsen tillönska alla medlemmar och hyresgäster en God Jul och ett Gott Nytt År. Vi lever utan tvekan i en konstig tid, och det är viktigt att vi alla fortsätter hålla avstånd och hålla ut, till dess att pandemin är över.

Vi skulle också vilja påminna om att ni kan höra av er om ni behöver hjälp på något sätt under pandemin – det är nämligen flera i föreningen som erbjudit sig att handla, lämna återvinning m m åt den som behöver hjälp.

Sist men inte minst: med tanke på att vi är många som inte kommer att kunna fira jul eller nyår med nära och kära just i år, kan det också vara värt att påminna om att det inte kostar något att vara extra uppmärksam, omtänksam eller vänlig mot sin omgivning just i år. Det kanske blir din hälsning och ditt leende i hissen som gör din grannes dag så mycket bättre.

/Styrelsen i Brf Marskalken nr 1

## **”När är det dags för stambyte i vår förening?”**

### **Våra stammar mår – trots sin ålder – bra!**

Behovet av stambyte bestäms till syvende och sist utifrån en faktor: hur stammarna mår. I det sammanhanget spelar det mindre roll hur gamla de är i år räknat, utan det viktigaste är hur det faktiskt ser ut.

Vår förening har sedan 15 år tillbaka låtit entreprenören Avloppsteknik underhålla våra stammar med en särskild metod och med ett visst intervall, och vi har även återkommande låtit inspektera stammarna. Vid de inspektioner som görs används såväl kamera som ultraljud för att bedöma status på godset, det vill säga hur mycket av stammens väggar som finns kvar.

Utöver det genomförs också partiella stambyten, som innebär att vi passar på att byta stammar och stickledning när ett badrum eller kök ska renoveras. (Det är bland annat därför det är så viktigt att man informerar oss i god tid innan man renoverar i sin lägenhet.)

### **Underhåll enligt plan**

Underhållet av våra stammar sköts enligt en plan som innebär att vi vart 10:e år gör rent våra huvudstammar i respektive trappuppgång, och att vi vart femte år gör rent de stickledningar som går från varje lägenhet (kök och badrum) ut till dessa stora stammar.

Nästa år är det enligt planen dags att genomföra underhållet av stickledningar, och vi kommer att återkomma till det efter nyår. Om fem år, 2026, är det återigen dags för underhåll av de stora stammarna, och så fortsätter cykeln.

### **Inspektionen 2017 gav positiva besked**

Den senaste inspektionen av våra stammar genomfördes 2017. Då konstaterades det att våra stammars allmänkondition är i mycket gott skick. Det är till och med så att våra stammar generellt är i bättre skick än vad som är dagens standard för nybyggnation. Med det menas att våra stammar fortfarande har tjockare gods än helt nya stammar, vilket innebär att det fortfarande finns mycket att slita på.

### **Var går gränsen för stambyte?**

Vad är det då som gör att våra stammar mår förhållandevis bra, och var går gränsen för när vi måste göra stambyte? Svaret på den första frågan är: återkommande underhåll, och att underhållet görs på ett sådant sätt att det inte åsamkar skada och onödigt slitage på ledningar och stammar.

Gränsen för när vi måste genomföra stambyte har satts vid när det inte längre är möjligt att underhålla stammarna enligt den metod som används. En tumregel man kan använda är att gränsen går vid cirka 1,5 mm tjocklek på godset de större rören. Inspektionen 2017 visade att status i vår fastighet är i snitt 3,8 mm, och då ska tilläggas att snittet dras ned av ett fåtal ställen med sämre status, framför allt i nedre delen av fastigheten.

### **Inte aktuellt inom de närmaste decennierna**

Rekommendationen är att vår förening börjar planera för stambyte (av det som då återstår att byta) när vi närmar oss strax under 2,5 mm i tjocklek. Detta beräknas för just vår fastighet att inte vara aktuellt inom de närmaste 10 åren, och antagligen inte ens de närmaste 20 åren. Detta förutsätter dock att vi fortsätter ta hand om våra stammar.

Någon gång efter pandemin kommer föreningen att bjuda in en representant från Avloppsteknik till en stämma eller informationsmöte, så att alla som har fler frågor kan få dessa besvarade.