

## Uppdatering om stammarna och föreningens strategi

Föreningen har sedan länge haft en strategi gällande stamunderhåll och löpande stambyte i samband med renoveringar. Strategin har tjänat oss väl men då vi har drabbats av **flera vattenskador** senaste åren har styrelsen tillsammans med teknisk förvaltare gått igenom strategin i relation till stammarnas nuvarande skick för att se om det finns anledning att justera den.

Slutsatsen är att i stort sett håller strategin än, men några justeringar rekommenderas:

- Generellt är våra **stående stammar i gott skick**, men det finns undantag speciellt längre ner i huset samt i källarplan där stammarna slits hårdare. Dessa byts ut löpande.
- Stickledningarna i **köken** (stickledning = rören inne i lägenheten från avloppet ut till den stående stammen) är överlag i **dåligt skick**, med risk för läckor. Rekommendationen är att vi därför accelererar byte av dessa och inte väntar tills köket ändå ska renoveras. I normalfallet behöver kök inte rivas för att byta stickledningen.
- Stammar som inte kan bytas i samband med renoveringar byts vid framtida ”klassiskt stambyte”, vilket vi löpande följer upp när det börjar bli dags.
- Ledningar för **inkommande vatten** byts i hela stammen samtidigt när det är dags. Byte av inkommande vatten kan oftast göras utan att bryta tätskikt om man använt modern teknik vid renovering men det finns tyvärr inga garantier.

**Regelbundet stamunderhåll** är en viktig framgångsfaktor både för att hålla stammarna i gott skick och för att tidigt upptäcka eventuella problem. Tidigare har Avloppsteknik AB varit vår partner i detta arbete men de håller på att avveckla verksamheten. Vi letar för närvarande efter en ny partner.

Vi vill passa på att påminna om att **ytskikten är boendes ansvar**. Ytskikt har en begränsad livslängd och ett uttjänt ytskikt innebär risk för vattenskador som den boende får stå för. Om badrummet är gammalt är risken dessutom stor för att försäkringen inte täcker några kostnader alls om olyckan är framme. Man tar alltså en **stor personlig ekonomisk risk** att fortsätta använda gamla badrum.

## Om markfukt i källarplan

Under hösten fick vi in en felanmälan om **fukt i källarförråden**. Renew har gjort flera ockulära inspektioner samt fuktmätningar. Den professionella bedömningen är att detta inte är en byggnadsskada. Det är **helt normalt** med viss markfukt i äldre byggnader och något man får räkna med. Det finns risk för att fukt dras upp ur golvet om man sätter absorberande material direkt på betonggolvet. Skador undviks genom att **lagra känsliga saker på pall eller i hyllor**. Se bifogat utlåtande.

## Uppdateringar om pågående fastighetsprojekt

### Vattenskadnan i port 34

Slutbesiktning av arbetet med att återställa vattenskadnan och stambyta ena stammen i port 34 gjordes förra veckan. Några kvarvarande små punkter återstår som ska åtgärdas sedan kan detta projekt läggas åt handlingarna.

Styrelsen önskar att igen ge ett stort tack till er boende som visat stort tålamod och haft ett pragmatiskt förhållningssätt under arbetets gång. Det har förstås inte alltid varit jättelätt men med en öppen och lösningsfokuserad dialog har vi ändå kommit i mål på ett bra sätt.

### Diverse småsaker (alltid är det något)

- Elanläggningen har bytts till strömtrafomätning (kat 2 mätning). Teknisk term som innebär att vi kunnat behålla vår 100 A säkring. Annars hade vi enligt dagens regelverk behövt nedgradera säkringen. I samband med detta arbete stängdes strömmen av under några timmar. Tyvärr startade inte alla fläktar efter strömavbrottet vilket inte upptäcktes omedelbart så boende i port 38 var utan ventilation ett par dagar. Tack till er boende som upptäckte detta och felanmälde till Renew.
- Muren på baksidan har renoverats (dock har vi lite åsikter om arbetets kvalitet så det ska bättras på innan vi klarmarkerar denna punkt).
- Arbetet med att byta stammen som går i pelaren i portalen 34/36 är klart. Det var ett komplicerat arbete med bland annat bärande konstruktion som gjorde det mer komplicerat att isolera enligt dagens byggstandarder och underliggande dränerande skikt som inte fick förstöras. Men nu har vi en fin och ny stam i portalen som inte kommer behöva åtgärdas igen på mycket lång tid.
- Fläkten för ventilation i restaurangen gick sönder i somras och är nu bytt. Fastighetens ventilation för lokalen är i en egen kanal, skild från lägenheternas ventilation.

## Ny portal för felanmälningar till Renew

Renew har en ny portal för felanmälningar, [www.phmdigital.se](http://www.phmdigital.se). Telefonnummer för felanmälan har inte ändrats utan är fortfarande 08-34 38 00. Se bifogat informationsblad.

## Cykelrensningen är nu på sluttampen

Som vi informerat om på infotavlorna samt på anslag i alla cykelrummen pågår det just nu en efterlängtd cykelrensning. Alla cyklar och andra föremål har märkts upp med ett **vitt band** (konstigt nog fanns det inga röda band att uppbringa mitt under sommaren).

För att din cykel ska få stå kvar **plockar du helt enkelt bort bandet!** Alla cyklar eller andra föremål som har kvar bandet efter den **28 november** kommer att forslas bort. Sen lagras de i ytterligare tre månader. Under den tiden kan du fortfarande kontakta styrelsen och få tillbaka din cykel om du kan bevisa att den är din (beskrivning, bild, nyckel till eventuellt lås el.l.).

**När de tre månaderna gått anses cykeln (eller annat föremål) vara övergiven och kan avyttras på lämpligt sätt.**

## Återkoppling från gårdsfest, loppis och höstens städdag!

Jättestort tack till alla er som var med och bidrog till dessa tre föreningsevent under sensommaren och hösten!

- Först hade vi föreningens andra årliga gårdsfest den 16 augusti. Vädret var fantastisk, musiken var svängig och maten var god. Toppstämning helt enkelt!
- Sen anordnade vi tillsammans med våra grannföreningar en välbesökt och uppskattad gårdsloppis den 13 september. Igen hade vi tur med vädret och det fanns saker för såväl stora som små att botanisera och fynda bland. Flera av näringsidkarna runt torget hade dessutom bidragit med lotteripriser. Alla föreningarna i bananhuset är överens om att loppis kommer vi att anordna igen!
- Slutligen hade vi den årliga höststäddagen den 27 september. I år blev städdagen lite tidigare än vanligt vilket gjorde att inte alla som ville hade möjlighet att medverka. Uppslutningen var ändå god, vi hann med allt på listan och korven gick åt (mums!). Nästa år kommer vi att planera städdagen för lite senare under hösten så ni som missade i år kan komma igen 2026.

Det är fint att se så stort engagemang från er boende. Tillsammans har vi byggt upp ett fantastiskt årshjul med aktiviteter från städdagar, cykeltvätt och -mek, gårdsfest till luciafirande och nu även bananhusloppis. Heja oss!!

## Dagens pekpinna – viktigt för alla



Alla renoveringsarbeten som påverkar föreningens installationer (till exempel vatten eller ventilation) måste ha föreningens tillåtelse **innan arbetet får påbörjas**. Det är dessutom superviktigt att alla entreprenörer har erforderliga certifieringar och kopior på dessa ska bifogas ansökan. Blankett för ansökan samt all viktig info finns på hemsidan. OBS! var ute i god tid, **minst en månad innan planerad start** för arbetet!



Någon har **spraymålat** i cykelförrådet vid port 34 vilket lämnat fula märken på golvet. Detta är självfallet inte okej. På tal om cykelförrådet vill vi även påpeka att man **inte får låsa fast cyklar i elementrören!** Om tjuven skulle vara framme och bryta sönder röret för att få loss en dyrbar cykel kan det leda till vattenskador och stora kostnader för föreningen.



Nu under den mörka årstiden är det många som gör det mysigt med levande ljus. Var noga med att **inte lämna levande ljus obevakade** och släck dem alltid till exempel när ni går och lägger er. Passa gärna också på att kolla batteriet i era brandvarnare samt status på brandsläckare (som ni alla förstår har, eller hur?). Det är en billig livförsäkring!