



HSB Brf Ekhammar

Information från styrelsen

- Innehåll:*
- 1) Renovering av parkeringshuset**
 - 2) Förberedelser av stambyten**
 - 3) Förråd utanför huset för barnvagnsparkering**
 - 4) Föreningens bastu och gym**

Ordinarie föreningsstämma 2021:

Datum för ordinarie föreningsstämma är satt till tisdagen den 8 juni.

Det är fortfarande oklart vilka pandemirestriktioner som kommer att gälla vid den tidpunkten. Därför inväntar styrelse med att bestämma formen för stämmans genomförande. Om stämman fortfarande inte kan hållas som planerat (lokalen för stämman är bokad som förra året i Ekhammarskolans aula där det är möjligt att hålla god avstånd besökare emellan) erbjuds andra handlingsalternativ. Dessa är exempelvis att hålla stämman utomhus i ett tält eller att genomföra stämman i form av poströstning.

Styrelsen återkommer med aktuella uppgifter om stämman längre fram.

Information på föreningens hemsida

Glöm inte att styrelsen publicerar information på föreningens hemsida. Där får du hela tiden tillgång till aktuell information. www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/nyheter/



*Styrelsen för Brf Ekhammar,
april 2021*



Renovering av parkeringshuset

(mars 2021)

Renovering av föreningens parkeringshus startade redan under verksamhetsåret 2018. Tyvärr visade det sig att entreprenören stötte på problem och hade svårt att få bukt med dem. (Detta var dessutom ytterligare en i en lång rad av renoveringsförsök - det senaste större renovering av parkeringshuset genomfördes så sent som år 2011.)

För att gå till botten med problematiken beställde styrelsen under verksamhetsåret 2020 en grundlig genomgång och analys av hela byggnaden. Uppdraget gick till HSB konsulten Oscar Engström som gav uppdrag åt Betonginstitutet Rise att genomföra betonganalyser.

Så här sammanfattar konsulten Oscar Engström genomgången: "Mätningar, provtagningar och observationer har gjorts som visar att garaget är i mycket stort behov av renovering. Det finns anledning att anta att bärande delar (pelare, väggar och balkar) i garaget riskerar att tappa den bärande förmåga som de har om man inte renoverar. Den huvudsakliga anledningen till att garaget behöver renoveras är att klorider (vägsalt) har anrikats invid den ingjutna armeringen i pelare. Detta får armeringen att rosta varpå betong spjälkas loss. Om detta får fortskrida, slutar armeringen fungera."

1. Styrelsen har i avsikt att genomföra renoveringen redan år 2022. I konsultuppdraget som har upphandlats av Oscar Engström ingår framtagning av kravspecifikationen, (det vill säga vad som behöver göras, beskrivning och specificering av hela renoveringen), att bistå styrelsen med inhämtning av offerter från olika entreprenörer samt hjälp med offerternas utvärdering.
2. Styrelsen har redan get Oscar Engström i uppdrag att påbörja arbetet med framtagning av kravspecifikationen för hela renoveringen samt att börja leta efter lämpliga entreprenörer för att kunna inhämta offerter.
3. Under hösten 2021 ska utvärdering av de inkomna offerterna genomföras. Den här typen av arbeten är omfattande och kräver noggrann planering och vidare projektering innan arbetena kan påbörjas.
4. Under vårvintern 2022 ska uppdraget gå av stapeln och parkeringshusets renovering påbörjas. Renoveringen kommer att innebära att garaget helt eller delvis kommer att behöva tömmas på bilar för att säkerställa god arbetsmiljö och undvika risken att skada människor och bilar. Hyresavtalen för parkering i parkeringshuset kommer att sägas upp och nya kommer att tecknas. Medlemmarna kommer att behålla sina parkeringsplatser.
5. Styrelsen arbetar redan nu med att försöka anordna tillfälliga parkeringar. Inga närmare detaljer finns att ge i nuläget.
6. I renoveringen av parkeringshuset ingår även renovering av säsongsförrådet (det som egentligen är föreningens skyddsrum).

Styrelsen



Föreningens stammar

(Mars 2021)

Arbete med förberedelser av renovering/utbyte av fastigheternas stammar i brf Ekhammar

Hösten 2019 påbörjade styrelsen arbetet med förberedelserna av stamrenoveringen/stambytet genom att beställa en översyn från VVS konsulten KRAB Klinga-Ringblom AB. Syftet var att undersöka i vilket skick våra stammar är och vilka åtgärder som kommer att behövas. Resultatet av översynen presenterades på medlemsmötet hösten 2019. Styrelsen har även lagt fram en förmodad tidsplan för fortsatt arbete med stamrenoveringen. Slutsatserna från översynen finns utlagda på föreningens hemsida och kan läsas där: (<https://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/om-ekhammar/oversyn-av-stammar/>).



Fortsatt arbete med stamrenoveringsförberedelser under 2020 och 2021

1. Under verksamhetsåret 2020 fortsatte styrelsen med arbetet. Inplanerad var en provfräsning av ett antal utvalda gjutjärnstammar (ingjutna i betongplattan på bottenvåningen) samt ytterligare filmning av stammarna då översynen visade att det är just gjutjärnstammarna som är i behov av åtgärd i närtid. De vertikala stammarna av plast som går upp genom husen har däremot inte uppvisat skador i stamöversynen och bedöms fungera bra ett tag framöver.

2. I samband med en vattenskada på Mullbärsstigen 33 sommaren 2020 byttes hela gjutjärnstammen ut. Man passade på och genomförde en mätning av den gamla stammens tjocklek för att kunna avgöra hur slitaget ser ut. Slutsatsen blev att gjutjärnsstammen inte tål fräsning (vilket är en förutsättning för att kunna genomföra den stamrenoveringsmetod som kallas relining). Den planerade provfräsningen avskrevs därmed för att inte åsamka stammarna en skada genom fräsningen. Provfilmningar av gjutjärnsstammarna fortsatte, denna gång i nya partier av rören än vilka som undersöktes förut.

Så här skriver VVS konsulten Ringblom i sin delrapport: *"Gjutjärnsrören som spillvattenledningarna under golv är utförda av är påverkade av korrosion i sådan omfattning att de måste bytas".*
"Alternativet med relining bedöms inte vara genomförbart eftersom det från den filmning som utförts kan noteras att rören har sprickor och hål som inte håller för den fräsning av rörens insida som måste utföras för relining."

3. I början av 2021 fann man genom filmning att det i tre olika trapphus på Mullbärsstigen 27, 39 och 5 finns en allvarlig skada på gjutjärnsstammen. Styrelsen har beslutat att dessa stammar behöver bytas. Eftersom denna åtgärd inte kan knytas till någon vattenskada som skulle regleras inom ramen för vattenskadeförsäkring utan reparationen handlar om ett slitage, vänder sig styrelsen till ordinarie stämman (våren 2021) för att få stämmans godkännande med utbyte av gjutjärnsstammar i bottenplattan i de ovannämnda fastigheterna.

4. Ytterligare en åtgärd som styrelsen föreslår är att inleda arbetet med utbyte av gjutjärnstammarna i alla hus i hela föreningen (de stammar som är ingjutna i husens betongplattor på bottenvåningarna) med start år 2024. Det innebär att styrelsen vill lägga fram ett förslag på detta stambyte till föreningens stämma för godkännande år 2023.

5. De vertikala stammarna av plast som går upp genom hela huset samt de stammar av plast som löper på våning två och tre, kommer att renoveras i nästa etapp. Styrelsen har inte någon exakt uppfattning om tidsplanen för detta arbete ännu. Enligt dagens uppskattning kommer man att kunna lägga fram ett förslag till stämman på detta stamreparationsarbete tidigast år 2031-2035.

Detta innebär att så långt styrelsen i dagsläget kan överblicka, är det inte troligt att några generella arbeten som skulle påverka medlemmarnas enskilda renoveringar av våtutrymmen i lägenheten på våning två och tre (kök/bad/toalett) kommer att ske förrän tidigast åren 2031 - 2035.



Förråd utanför huset för barnvagnsparkering

(mars 2021)

Efter avslutade arbeten med kulvertbyten hösten 2020 blev styrelsen uppmärksam på att tidigare utrymmen under trappan i trapphusen som har använts för parkering av barnvagnsunderreden har blivit mycket mindre på grund av indragna rör in i trapphusen (kulvertbyten etapp 2 och 3). I portar där det bor fler familjer med barn i barnvagnsåldern har det därför blivit svårt att få plats med alla sina barnvagnsunderreden.

1. Styrelsen har därför fattat ett beslut att köpa in 2 – 3 stycken fristående förråd i storleken 10 kvadratmeter var. Dessa kommer att ställas upp på en fri yta på nära avstånd utanför husen. För detta har nu styrelsen sökt ett bygglov hos kommunen. Styrelsen planerar att ställa upp ett förråd uppe på Björnbärsstigen 12/24, ett förråd nere på Mulbärsstigen 37 samt ett förråd på Mullbärsstigen 17/23.
2. Barnvagnsparkering är periodvis ett problem i vissa trapphus (barnen växer dock upp och behöver ingen barnvagn länge samtidigt som nya småbarnsfamiljer flyttar in på nya adresser). Med anledning av detta bör en lösning med fristående barnvagnsparkering fungera bra eftersom lösningen är flexibel och kan användas när behovet uppstår och så länge behovet är aktuellt.
3. Ett fristående förråd kan vid behov användas för annan parkering när ingen barnvagn behöver den för tillfället (exempelvis kan man parkera en cykel där vid behov). Förråden är dock i första hand avsedda som parkering för just barnvagnar eftersom barnvagnar av praktiska skäl inte kan parkeras utomhus så som cyklar kan.
4. En barnvagnsparkering utanför huset tillgodoser brandskyddet på ett bättre sätt än när barnvagnar parkeras i trapphusen. Inte alla barnvagnar är idag konstruerade så att man kan montera isär dem så att endast barnvagnsunderrede (schassi) kan stå i trapphuset. Brandskyddsreglerna säger att barnvagnsinsatsen som är av brännbart material måste förvaras i lägenheten eller i till lägenheten hörande låsta förråd. Anledningen är att inget brännbart får stå i trapphuset. De parkerade barnvagnsunderreden får dessutom inte sticka ut i gången då trapphuset är en utrymningsväg vid en eventuell brand.

Styrelsen



Föreningens bastu och gym

(april 2021)

Under verksamhetsåret 2020 genomförde styrelsen en regelbunden fastighetssyn. I samband med denna aktualiserades behovet av uppfräschning av bastun då den senaste större basturenoveringen genomfördes år 2007.

Med anledning av detta sände styrelsen ut en enkät till medlemmarna för att fråga hur väl använd bastun är och om det finns ett intresse för andra aktiviteter än att basta. Enkätsvaren visade att det finns ett stort intresse bland våra medlemmar för ett gym samt att en mindre andel av medlemmar vill fortsätta att nyttja bastun. Slutsatsen är att ett stort antal av medlemmar skulle vara intresserade av att nyttja föreningens eget gym om ett sådant fanns.

1. Med anledning av enkäten genomförde styrelsen en grundligare analys av möjligheten för att riva ner bastun och uppföra ett gym i dess ställe. Styrelsen tillfrågade medlemmen Martin Zitek som är yrkesverksam inom området motion och träning för att göra en grundligare bedömning av utbyggnadsbehoven i den lokalen där bastun finns utifrån vilka träningsmöjligheter det skulle kunna ge.

2. Analysen visar att dagens bastuloka är liten och indelad i 3 sektioner (omklädning, dusch och bastu). Vid eventuell ombyggnad till ett gym måste den befintliga lokalen i princip rivas ner invändigt och byggas om. Även efter en sådan ombyggnad blir dock den nya lokalen väldigt liten och motsvarar knappast de förväntningar som vanliga motionärer brukar ställa på ett gym. Sannolikt kommer det att uppstå friktion vid nyttjande såsom: antal samtidiga användare, fördelning av träningstider, bokning/avbokning av tider, val av träningsutrustning med hänsyn till olika grupper av motionärer, deras behov och prioriteringar. Även antal och val av träningsutrustning begränsas på grund av att lokalen är liten och inte ger motionärer av alla kroppsstorlekar tillräckligt med "svängrum", med mera.

3. Styrelsens förslag är därför att satsa på ett utegym istället. Med utegym menas ett antal specialanpassade motionsmaskiner avsedda för utomhusbruk ute på föreningens gemensamma parkyta. Fördelen är att medlemmarna inte behöver turas om vid användning av träningsutrustningen på samma sätt som de hade behövt i en liten och stängd lokal. Alla kan, när som helst på dygnet komma och träna. Inget bokningssystem med speciella träningstider behöver inrättas och användningen bedöms vara mycket smidigare särskilt med tanke på att ett relativt stort antal medlemmar anmälde intresse för möjligheten att träna på hemmaplan.

4. Denna lösning tror styrelsen kommer att tillfredsställa båda grupperna. Även de som vill fortsätta att basta kommer att ha möjlighet till det. Den befintliga bastulokalen behöver inte rivas ner och den tillhörande duschen kan även fortsättningsvis nyttjas av medlemmarna vid olika tillfällen som exempelvis vid renovering av badrummet i den egna lägenheten.

5. Med anledning av den stora renoveringen av parkeringshuset som är av akut karaktär beslutade styrelsen att skjuta upp uppbyggnaden av utegymmet tills renoveringen av parkeringshuset är klar.

6. Har du idéer och åsikter som rör denna fråga, skriv ner dem och lämna in till styrelsen genom att lägga dem i brevlådan i styrelselokalen på Björnbärsstigen 26.

Styrelsen

Så tycker jag: