



JWN deltagar vid styrelsemöten och årsmöte

JWN deltagar med jämna mellanrum vid styrelsens månadsmöten för att stämma av eventuella händelser och övriga ärenden kring fastighetskötsel och ekonomi. På detta sätt upprätthåller vi en god dialog kring det som sker och har möjlighet att diskutera fram effektiva lösningar.

JWN har också för avsikt att delta vid årsmö-

tet i maj. Efter att årsstämman formella del har avslutats kommer det att bli tillfälle att ställa frågor till styrelsen samt till JWN. Kallelse till årsmötet kommer att anslås på våra anslagstavlor.

Styrelsen

Takterrassens renoveras under våren

Arbetet med renoveringen av takterrassen tar nya tag efter vintern. Föreningen har inlämnat en ansökan om bygglov till Stadsbyggnadskontoret för de mindre förändringar som kommer att ske på terrassen. Det gäller utformningen av räcket för att höja taksäkerheten samt vissa förändringar i utrymmet med tak. Fastigheten är som bekant grön-märkt och skyddad enligt lag (se infoblad 1, sidan 8) och vi vill att de mindre förändringar vi avser göra är godkända innan de påbörjas.

Takterrassen ingick inte i den omfattande renovering som gjordes kring 2005 och vi har varit osäkra på statusen för golv och avlopp. I höstas gjorde vi en fuktundersökning av takbjälklaget

för att se om vi behöver riva upp hela betonggolvet. Undersökningen slutade lyckligt och visade att takbjälklaget är torrt.

JWN ordnade undersökningen av takbjälklaget och kommer av praktiska skäl även att vara byggledare för terrassrenoveringen. Vi hade ett inledande byggmöte den 23 februari med JWN och arkitekt där vi mer i detalj gick igenom våra önskemål.

Närmast inväntar vi besked från stadsbyggnadskontoret och under tiden håller arkitekten på att ta fram anbudsunderlag till de entreprenörer som ska anlitas.

Kent Hedman

Fastighetsnätverket av fiberoptik installeras i början av april

Vi har tecknat avtal med KTEC AB för installation av all ny fiberoptisk utrustning från befintligt anslutning till Stokab i källaren, vidare ut i ett fastighetsnätverk och in i samtliga lägenheter fram till användarplatsen. Valet av KTEC AB har grundat sig på goda referenser och hög kvalitet på fiber och utrustning.

Installationen är inplanerad till i början av april (vecka 14) och tar 10-12 veckor att genomföra. Det innebär att arbetet bör vara klart någon gång i början av juni och efter det är det brf Hängboken som blir ägare av fastighetsnätverket.

Som kommunikationsoperatör och leverantör av tjänster från stadsnätet har vi tecknat ett tre-

årigt avtal med OpenNet, där det ingår ett gruppavtal gällande internetuppkoppling 100/10 Mbit till en låg kostnad per lägenhet. Det är mycket förmånligt, då ett sådant abonnemang kostar något över det dubbla vid enskilt tecknande. Någon avgiftsändring med anledning av detta kommer inte att ske, då styrelsen ser många fördelar med att föreningen får "bjuda" på internetuppkopplingen.

För övriga tjänster som erbjuds via OpenNet hänvisas till: <http://www.stockholm.opennet.se/>

Mer information om utrustning och installationen finns i brf Hängboken infoblad nr 1 samt utdelas som särskild information efterhand.

Kent Hedman

Sopkomprimera och spara pengar

Vi betalar ca 100 000 kr/år för sophämtningen. För hämtning av hushållssoporna betalas en fast avgift till Trafikkontoret. För pappers-, plast-, metall- och glasförpackningar betalas en fast avgift till IL-Recycling. Dessa kostnader kan vi inte påverka med nuvarande avtal.

För grovsoporna betalar vi däremot per kubik och här finns pengar att spara genom sortering och komprimering. Grovsoporna hämtas varje torsdag. Vi har två kärl för grovsoporna. Varje gång vi endast behöver tömning av det ena kärlet har vi sparat pengar.

Om vi kan minska grovsoporna med ett kärl i månaden har vi på ett år sparat ihop till kostnaden för den årliga rengöringen av sopkärl och soprum!

Hur uppnår vi detta?

Jo, genom att:

- I tvättstugans sopsäckar inte slänga annat än ludd och städrester – då ryms dessa bland hushållssoporna. Om säckarna förutom damm in-

nehåller plast- och pappersförpackningar hamnar de i grovsoporna och vi får betala för den volym de upptar trots att de ingår i månadsabonnemanget om de komprimeras och läggs i rätt kärl.

- Undvika att slänga pappkartonger i grovsopkärnen utan i stället trycka ihop dem så att de ryms i kärnen för pappersförpackningar.
- Själv transportera möbler och större föremål till någon av återvinningscentralerna.
- Fylla det ena grovsopkärlet först och komprimera soporna så mycket som möjligt - då behövs kanske inte det andra kärlet användas varje vecka.

För övrigt kan tilläggas att vi för elektronikavfallet betalar hämtningsavgift och dessutom destruktionsavgift per kg. Detta är skälet till att gamla stora TV-apparater ej ska slängas här utan lämnas till återvinningscentral.

Eva Jarder

Underhållsplanen och kommande renoveringsbehov

Fastighetsägarna i Stockholm AB har på uppdrag av föreningen tagit fram en underhållsplan för de närmaste tio åren. Denna underhållsplan tillsammans med den statusbesiktning som gjordes i samband med brf Hängbokens förvärvande av fastigheten, kommer givetvis att styra föreningens budget.

Uppdraget omfattade inventering av byggnadens ut- och invändiga status, allmänna utrymmen som vind, trapphus, entréplan och serviceutrymmen. Detta har dokumenterats i en plan. Till detta har även gjorts en kostnadsbedömning. I uppdraget ingick ej att beskriva åtgärder som normalt ingår i den löpande fastighetsskötseln.

Vid inventeringen gjordes även stickprovskontroller i några lägenheter. Dessa kontroller utfördes för att få en helhetsbild av fastighetens olika byggnadsdelar och installationer. Utifrån dessa stickprov gjordes generella antaganden avseende standard för densamma.

Sammanfattningsvis har besiktningsmannen bedömt fastigheten som i fint skick efter den omfattanden toppreoveringen 2005/2006.

Styrssystem för fjärrvärmeanläggningen, frånluft-

fläktar och rökgasfläktar är ett modernt tänkande gällande innerklimat och lägre driftkostnader.

Under den närmaste tioårsperioden finns behov av att utreda skicket av det takdelar som inte renoverades. Stora takterrassens och loftgångens kostnadskrävande renoveringsbehov togs givetvis upp, men det arbetet är ju redan finansierat och påbörjat.

Fönstren är slitna och i behov av renovering/byte. Visa fönster, särskilt de i söder- och österläge, är mer slitna än de övriga och anses i behov av renovering redan om 2-3 år medan de övriga kan vänta några år. Det finns alla anledning att överväga huruvida det blir aktuellt med renovering eller fönsterbyte. Vi talar om flera hundra fönster av olika mått och ifall kostnaden för en ommålning av befintliga fönster är kostnadseffektivt i förhållande till byta av moderna underhållsfria och energibesparande fönster.

Styrelsen arbetar just med att sammanställa alla uppgifter samt arbeta fram en mer detaljerad underhållsplan. Vi återkommer med mer information i kommande informationsblad.

Kent Hedman

När blir det möjligt att elda i öppna spisarna?

Den frågan har framförts flera gånger den senaste tiden och det enda svaret styrelsen kan ge är "felorsaken är klarlagt, arbetet fortskrider säkert sakta framåt och eldningsförbud råder tillsvidare"

Sedan förra infobladet utgavs har projektet löpt vidare och nu är läget följande :

- Ventilationssystemet har uppgraderats med nya automatiska styrsystem (DUC - Data Under Centraler) som ska synkronisera fläktarna som suger ut rökgasen från öppna spisarna och fläktarna som suger ut luften från kök/WC / badrum. DUC är laddade med ny programvara och sitter i ett av vindsrummen vid loftgången.
- Kompletterande elkabeldragning är avslutad.
- De sju rökgaskanaler som tidigare ej varit godkända för eldning har kontrollerats och reparerats som ett eget projekt som vi överlätit till JWN. Återstår för sotare att besikta rökkanalerna så vi får protokoll på att de är godkända och åter kan tas i bruk. Respektive lägenhetsinnehavare kommer att annonseras via brev. När besiktningen är genomförd och rökgaskanalerna godkänts innebär detta att fastighetens samtliga rökgaskanaler är godkända och klara för eldning.
- Längs upp i trapphusen, intill de övre gamla sopnedkasten, har monterats vita tryckknappar för aktivering av "eldningsläge". Dessa knappar, som liknar vanliga belysningsknappar, kommunicerar med DUC och har en röd indikering som är viktig att ha koll på. Mer information om detta kommer senare, bl.a. ska det sättas upp en instruktion intill tryckknapparna som beskriver hur Du ska göra vid eldning.
- Webb-gränssnittet för aktivering av "eldningsläge" via internet är ännu inte presenterat av installatören.
- Några tryckgivare i "gamla" rökgassystemet har visat sig inte fungera helt tillfredsställande och måste bytas ut. Åtgärdas omgående.
- När installatören av ny utrustning ger klartecknen att allt är intrimmat och driftklart, kommer det att göras en ny proveldning under överinseende av bl.a. skorstensfejarmästare. Datum för detta är ännu inte fastställt. Eldningsförbudet kommer inte att hävas förrän allt är godkänt och protokollfört av Schneider Electric och skorstensfejarmästare.

Fortsatt ansvar för öppna spisarna

Det är på plats att redan nu börja diskutera vad som ska gälla kring det fortsatta ansvaret för öppna spisarnas drift och funktion efter det att föreningen slutfört projektet. Om vi följer de lagar och praxis som normalt gäller för öppna spisar och dessutom anpassar ansvarsförhållandet till denna fastighets lösning av rökgasventilationen, bör nedanstående ansvarsfördelning anses rimlig:

Ansvar bostadsrättsinnehavare/hyresgäst:

- Ytskikt av kakel/fog vid golv och vägg samt eventuellt väggmonterat galler och kring eldstaden.
- Rökgasspjällets funktion.
- Egen rökgaskanal från öppen spis till gemensam rökgaskammare på taket.

Ansvar bostadsrättsföreningen:

- Rökgassystemets drift och funktion från gemensam rökgaskammare på taket och vidare ut ur fastigheten.
- Beställning av periodiskt sotning och vid behov täthetsprov (betalas av bostadsrättsinnehavare/hyresgäst via månadsavgift/-hyra).
- Fastställa/häva eldningsförbud, t.ex. utfärda eldningsförbud för öppen spis som inte uppfyller kraven för eldning efter sotning och täthetskontroll.

Enligt normal tillämpad praxis gäller att bostadsrättsföreningen inte på något sätt behöver ansvara för öppna spisarnas funktion, då öppna spisarna inte har någon betydelse vare sig för uppvärmning och som för ventilation. Emellertid betyder en fungerande öppen spis ett högre värde för lägenheter och fastighet i övrigt, vilket därmed innebär förpliktelser för både för boende och förening.

Vi bör därför under nästa årsmöte besluta om en rimlig ansvarsfördelning, med hänvisning till normal praxis, lag och anpassning till hur denna fastighets rökgasventilation fungerar.

Nästa brf Hängbokens årsmöte är planerat till i maj och det är därför viktigt att var och en funderar kring detta och gärna redan nu hör av sig till styrelsen med eventuella synpunkter, lämpligen via e-post info@hangboken.se.

Hur såg det ut i området för 100 år sedan?

Kring 1910 finns ett rutnät av fastigheter kring Lindhagensgatans sträckning från Lindhagensplan mot Ulvsundasjön. Lindhagensgatan sträcker sig också från Lindhagensplan sydost fram till Rålambstorget, blivande Rålambshovsparken, vid Riddarfjärden. De stora institutionsbyggnaderna har gjort sitt intåg och Stockholms sjukhems byggnader flankerar Drottningholmsvägen samtidigt som S:t Görans Sjukhus förläggs till Kungsholmsgatans förlängda axel, blivande Sankt Göransgatan väster om Kronobergsparken.

Kvarteren kring f.d. Carlsviks fabriker längs Fridhemsgatan börjar ta form. Fredhäll och Kristineberg bildar tillsammans den stora Mälarparken.

Elektriska spårvagnar trafikerar Kungsholmssidan och så småningom också vidare via en pontonbro vid Traneberg i riktning mot Bromma. 26 år återstår till grundläggningen av fastigheten System 7 ...

Kent Hedman



BRF HÄNGBOKEN

Fridhemsgatan 1

112 40 STOCKHOLM

Organisationsnummer: 769605-0108

e-post: info@hangboken.se

STYRELSEN

ORDFÖRANDE

Marika Waern

marika.waern@gmail.com

0708 282891

VICE ORDFÖRANDE

Inger Asker-Laurén

inger.asker@comhem.se

0707 235012

SEKRETERARE

Anita Häll

anita.haell@comhem.se

0707 292152

KASSÖR

Ian Charoub

ian.charoub@gmail.com

0703680241

LEDAMÖTER

Eva Järder

eva@jarder.se

0705 460103

Annicka Hörnberg

Annicka.Hornberg@stockholmssjukhem.se

0739 177424

Kent Hedman

kent.hedman@comhem.se

0761 360540

SUPPLEANTER

Louise Blomqvist

louise.blomqvist@sas.se

0704 418959

Kerstin Nilsson

tettish@hotmail.com

0709 450340

TIPS!!

För att säkert få kontakt med någon i styrelsen, e-posta ditt meddelande till:

info@hangboken.se

Då får samtliga i styrelsen en kopia av ditt meddelande och ärendet behandlas snabbare.

Webbplatsen www.hangboken.se

Webbplatsen är under utveckling och kommer så småningom att uppdateras med senaste information.

Frida & Jag erbjuder 20% rabatt för boende i huset!

Husets café erbjuder bl.a. grillade surdegsmackor, smörgåsar, varma samt kalla sallader och varm mat. Eget bageri med nybakade bullar och bröd av olika slag. Catering för minst 10 personer.

I espressobaren erbjuds en traditionell meny med kaffe av högsta möjliga kvalitet från leverantör som handlar direkt av odlarna, vilket gör att kaffet är spårbart och att odlarna får bra villkor för sina skördar.

Mer information om Frida & Jag finner du på www.fridaochjag.se

JWN FASTIGHETSUTVECKLING AB

Felanmälan via internet dygnet runt: www.jwn.se

Vill du ha personlig service ringer du Felanmälan på:

08 566 244 02, öppet kl. 08:30 - 10.30, alla vardagar.

Vid akuta fel under kontorstid kl. 10.30 - 16.00 vänligen ring växeln på:

08 566 244 00.

O.B.S. Vid akuta fel under icke kontorstid, kontakta den jourfirma som finns anslagen i porten.