



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSHAMMAREN 1 - 4  
<http://torshammaren1-4.bostadsratterna.se/>  
brf.torshammaren@hotmail.com

## TORS RUNOR

19 december 2023

---

### Året som gick

År 2023 innebar många prövningar för föreningen och oss medlemmar.

Inflationen är fortfarande hög vilket ökar våra kostnader för fjärrvärme, sophämtning, vatten/avlopp och el. Föreningens inköp av tjänster stiger också i pris. Våra hus, som är byggda 1945, kräver också investeringar för att upprätthålla en långsiktigt god standard.

Sammantaget är därför även vår förening, som de flesta andra i omgivningen, tvungna att höja månadsavgiften under kommande år. Detta trots styrelsens ansträngningar att revidera avtal och förhandla om de priser som inte är taxebundna.

Under 2023 har aktiviteten varit hög. Bland annat har ett stort jobb gjorts i de fyra undercentralerna som omvandlar fjärrvärmens från Stockholm Exergi till värme och varmvatten. Vi har fått nya styrdon, pumpar och expansionskärl. Dessutom avgasare som tar bort det syre som är löst i vattnet i värmesystemet. Det motverkar bland annat korrosion, vilket kan ge ett mer effektivt system med längre livslängd.

Mycket har också gjorts åt vår parkmiljö runt husen. De gamla sittgrupperna har ersatts med permanenta sådana. Tomterna har mätts upp och nya stolpar visar hur långt vår mark sträcker sig. En ny arborist har gått igenom alla träd och buskar och arbetar fortsatt med dem. En annan firma har flyttat bärbuskarna från det utsatta läget vid vägen och ersatt dem med Lagerhägg. Nya sandlådor för vintersandning är på ingång.

Andra exempel är att ett systematiskt brandskyddsarbete har satts igång i samarbete med företaget Brandsäkra, ett gynnsammare avtal med Tele2 om bredband har tecknats, hissarna har löpande underhållits och förbättrats och två tvättmaskiner har bytts (de nya är mer energisnåla).

Medlemsaktiviteten har varit hög. Deltagandet i vårens och höstens gårdsarbetsdagar var gott. Likaså uppslutningen vid den ordinarie årsstämman i maj. En referensgrupp för garagefrågor har bildats.

Föreningens underhållsplan för fastigheterna uppdateras varje år. Det kommande året väntar bland annat underhåll för stamspolning, OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), markåtgärder och underhåll av fläktarna på taket. Exempel på andra projekt på agendan som förväntas initieras under 2024 är åtgärd av avloppsstammarna under husplattorna och injustering av värmesystemet. Även 2024 ser alltså ut att bli ett år av hög aktivitet.

### Ekonomi

Som nämndes i förra Tors Runor så är föreningens ekonomi ett av styrelsens huvudsakliga fokusområden. Våra hus är närmare 80 år gamla och kommer kräva investeringar för att upprätthålla en långsiktigt god standard. Vi står också inför fortsatt höjda löpande kostnader. Som tidigare informerats kommer Stockholm Exergi höja priserna för uppvärmning med hela 12 % från årsskiftet. Uppvärmning är vår enskilt största, löpande

kostnadspost. Två andra stora löpande kostnadsposter är för vatten och avlopp. Här har Lidingö Stad aviserat höjningar på 12 % respektive 20 % från årsskiftet. Efter noggrann översyn och övervägning av vår ekonomiska situation har vi kommit fram till att det är nödvändigt att genomföra avgiftshöjningar, i syfte att hantera kostnadsökningarna samt möjliggöra en fortsatt hållbar ekonomi. Avgifterna för bostadsrättsinnehavare kommer därför höjas med 10 % från mars 2024. Styrelsen arbetar vidare med vilka möjligheter som finns att energieffektivisera våra hus.

### **Fjärrvärmecentralerna**

Projektet med att byta våra fjärrvärmecentraler har fortlöpt under de senaste månaderna. De nuvarande centralerna var 25 år gamla och hade uppnått sin tekniska livslängd.

Alla centraler är nu bytta och nu pågår inställningsarbete samt slutbesiktning av ett externt bolag, Värmex. Nästa steg i projektet är att överväga om en injustering behöver göras, i syfte att minska obalanserna i systemet, höja värmekomforten samt minska energiåtgången. Det kommer i så fall att ske till våren och kräver tillträde till lägenheterna.

Om man upplever att något element inte fungerar som det skall eller att det är för kallt i lägenheten, skall vår fastighetsskötare Energibevakning kontaktas för kontroll och eventuella åtgärder.

### **Balkongbesiktning**

I november utfördes en statusbesiktning på hus 10, 14, och 16 och vi har därmed besiktat samtliga fyra hus. Stort tack till alla boende som gjorde sina balkonger tillgängliga! Tack vare er kunde vi få en utförlig besiktning. Enligt besiktningsprotokollen från höstens besiktningar så är de inskjutna balkongerna i söderläge i behov av åtgärder, speciellt de som är längst ned ovanför garagen. Inom några år kommer sannolikt alla balkonger i söderläge behöva bilas upp och gjutas om, men redan nu finns behov av att knacka ned lösa betongbitar på en del balkonger. Detta kommer utföras omgående, men då entreprenörer har mycket att göra så uppmanar vi alla att vara uppmärksamma på att det finns risk för fallande bitar när ni rör er nedanför de inskjutna balkongerna (t.ex. på garageplan).

De utstickande balkongerna på öst- och västsidorna bedöms dock vara i gott skick, och endast i behov av mindre åtgärder.

### **Nyhetsbrev via mail**

Nyhetsbrevet Tors Runor skickas via mail samt delas ut i brevlådan. Vill du lägga till din e-postadress eller radera din e-postadress ber vi dig att kontakta ViRedo. mailadress [Brf@viredo.se](mailto:Brf@viredo.se)

Vill ni komma i kontakt med oss i styrelsen ber vi Er att använda vår mailadress [brf.torshammaren@hotmail.com](mailto:brf.torshammaren@hotmail.com)



**God Jul och Gott Nytt År!**

**Önskar Styrelsen**

## Information för boende angående brandskydd

Vänligen läs nedanstående information som berör brandskyddet i er fastighet, detta för att öka förståelsen för hur du ska förebygga brand samt vad du skall göra i händelse av brand. Vill du veta mer om hur du undviker brand i ditt hem – kontakta er styrelse.

### Styrelsens åtgärder

Styrelsen har genomfört åtgärder för att stärka brandskyddet nu och i framtiden, bland annat genom att inspektera allmänna utrymmen samt att ta fram ett systematiskt brandskyddsarbete till fastigheten. Styrelsen upprätthåller brandskyddsarbetet genom att utföra regelbundna inspektioner av brandskyddet i fastigheten. I den egna lägenheten ansvarar du själv för brandskyddet.

### Brandvarnare

Se till att ha en fungerande brandvarnare i din bostad. Omedelbart agerande kan vara skillnaden mellan liv och död. Ni är själva ansvariga för brandvarnarens skötsel och underhåll.

Testa brandvarnaren minst en gång per kvartal, när du varit bortrest, bytt batteri eller satt upp en ny brandvarnare.

### Rädda – Varna – Larma - Släck

Gör i den ordningen om du upptäcker att det brinner. Ibland kan det vara bättre att göra det som behövs i en annan ordning. Om ni är fler kan ni hjälpas åt.

1. Rädda och varna andra som kan vara i fara.
2. Ring 112 och larma om branden. Berätta vad som har hänt, om någon är skadad, var hjälpen behövs och vem du är som ringer.
3. Släck branden om du tror att du klarar det.

### Stäng in branden

Om det brinner i din lägenhet se först till att alla kommer ut. Stäng sedan dörren till rummet eller lägenheten där det brinner. En stängd dörr begränsar brandens spridning.

Om det brinner någon annanstans i byggnaden och det är rök i trapphuset ska du stanna i din lägenhet. Använd inte hissen när det brinner.

### Brännbart material

Förvaring av brännbara föremål ökar risken för anlagda bränder. Vid en brand kan det bildas stora mängder rök som försvårar eller omöjliggör utrymning genom trapphuset. För att uppfylla sin funktion som utrymningsväg ska därför trapphuset vara fritt från föremål som blockerar och riskerar att försvåra räddningstjänstens insats.

Trapphuset ska hållas fritt från brännbara föremål som barnvagnar, kartonger, brännbara dekorationer och liknande.

### Ladda säkert

Elrullstolar, elcykel och elsparkcykel får inte laddas i allmänna utrymmen då laddningsmomentet utgör en brandrisk. Även om de flesta batterier fungerar som de ska så är det en billig livförsäkring att ladda under uppsikt. Följ alltid bruksanvisningen för din elprodukt.

### Förvaring av brandfarlig vara

Till brandfarliga varor räknas gaser och vätskor som till exempel gasol, bensin, spolarvätska, rostskyddsfärger, lacknafta och tändvätska. De flesta sprayburkar hör också hit.

Brandreaktiva varor kan underhålla brand, reagera våldsamt vid en brand eller leda till brand.

Ingen förvaring av brandfarlig vara är tillåten i gemensamma utrymmen.