**NR 3/2023**

 3 oktober 2023

Hej alla medlemmar!

Hoppas alla haft en fin sommar och att hösten börjat bra. Styrelsen fortsätter att fokusera på föreningens ekonomi och är nu inne i en intensiv period med pågående aktiviteter inom flera olika områden. Våra hus är närmare 80 år gamla och kommer kräva investeringar för att upprätthålla en långsiktigt god standard. Vi följer en upprättad underhållsplan men därutöver kan det förstås alltid dyka upp oväntade områden där utredning och åtgärder krävs.

Ett aktuellt projekt är byte av våra fjärrvärmecentraler, vilka nått sin tekniska livslängd. De nya centralerna är levererade och installation kommer påbörjas inom kort. Exempel på andra större områden som är prioriterade är stammarna under husen, balkongerna, marken utanför garagen och maskinparken i tvättstugorna där ett antal av tvättmaskinerna nu börjat gå sönder.

Vi tittar även vidare på vilka möjligheter som finns att energieffektivisera våra hus. Uppvärmning är vår enskilt största, löpande kostnadspost och Stockholm Exergi har aviserat att priserna höjs med hela 12% från årsskiftet, vilket direkt påverkar vår ekonomi negativt.

Nedan följer mer information om aktuella områden här och nu. Vid frågor eller funderingar går det alltid bra att vända sig till styrelsen mailadress brf.torshammaren@hotmail.com

**Fjärrvärmecentralerna**

Som nämnts ovan kommer arbete att byta ut våra fjärrvärmecentraler (en i varje hus) att påbörjas inom kort. De nuvarande centralerna är ca 25 år gamla och har uppnått sin tekniska livslängd. De nya centralerna är levererade och arbetet kommer påbörjas nu under oktober och förväntas pågå fram till jul. Separat avisering kommer.

**Elstöd**

Vi har ansökt och fått tillbaka 42 000 kronor för den el som vi gemensamt har förbrukat för belysning, hissarna, tvättstugor m m under 12 månader 2021-2022. Ett välkommet bidrag till vår ekonomi. Inte desto mindre ser det tufft ut framöver. T ex kommer vår tyngsta kostnadspost, priset för fjärrvärmen för uppvärmning och varmvatten, att öka med 12% från årsskiftet.

**Hissarna**

Hissarna har under sommaren fastnat i både Tsv 10 och 14. Anledningen visade sig vara slitage på rullställen, vilka nu är bytta på hissen i Tsv 10. Material är beställt till Tsv 14 och kommer installeras den 10 oktober. I Tsv 10 är även linorna slitna och behöver bytas. Detta är ett större arbete och kommer ta 2-3 dagar att åtgärda. Arbetet förväntas genomföras i slutet av oktober, men separat avisering kommer när vi fått definitivt besked från Elevate, vår leverantör. I samband med detta kommer även nödtelefonerna i samtliga hissar uppgraderas från 2G till 4G nät, i enlighet med gällande riktlinjer.

**Garagebesiktning**

Två experter har besiktigat våra garage. Ett av garagen fick en grundlig genomgång, de andra besågs utifrån.

Man kunde konstatera att asfalten vid samtliga garageportar bör ses över och kompletteras där det finns behov.

De förslog också att bilägare med garage påminns om att tröskeln är hög och att man måste vara varsam när bilen kärs in/ut om man vet att den har låg markfrigång.

**Balkongbesiktning**

Efter rapport om att betongbitar föll ned från undersidan av balkong beslöts att flytta fram höstens planerade balkongbesiktning för hus 12. Denna genomfördes i början av september och resultaten visar på ett behov att som första steg knacka ned lösa delar från de flesta balkonger med sydläge. Styrelsen arbetar med att låta göra detta inom kort. Balkongerna i övriga hus var redan planerade att besiktas innan vintersäsongen. Mer information om båda åtgärderna kommer under hösten.

**Städdag**

Städdag med gemensam lunch kommer att ske söndagen den 15 oktober. Vi fortsätter med att göra fint i vår gemensamma utomhusmiljö. Det kommer att finnas listor i varje port vad som behöver göras, bl a behövs vindarna tömmas på saker som ligger utanför förråden.

**Tvättstugor**

En ny tvättmaskin har blivit installerad i hus 12 och hus 14. De flesta tvättmaskinerna är från 2006 och har nått sin tekniska livslängd. När de går sönder och inte längre går att laga byts de ut. De nya tvättmaskinerna är mer energieffektiva, energieffekten går ner från 6 kWh till 3 kWh.

**Mal-ohyra**

Mal har orsakat stora skador på kläder pälsar och skor i vindskontoret i hus 10. Malen har även spridits till trapphuset vilket innebär risk att de kommer in i lägenheter. Tänk på att förvara textilier, kläder skor i täta plastpåsar/lådor på vinden. Om du upptäcker hål i kläder som förvarats på vinden så hör genast av dig till styrelsen!

**Sotning**

Sotningen genomfördes den 7 september av Skorstensfejarna AB i samtliga lägenheter med öppenspis, enligt intervall kommer nästa sotning ske om 4 år.

**Föreningsfrågor**

En suppleant hann aldrig tillträda sin befattning som suppleant i styrelsen innan han meddelade att han inte har möjlighet att delta i arbetet. Styrelsen består därför av sju ledamöter och en suppleant, vilket är ett antal som stämmer överens med stadgarna.

**Nyhetsbrev via mail**

Nyhetsbrevet Tors Runor skickas nu via mail samt sätts upp på infotavlan i entrén. Vi kommer även att dela ut nyhetsbrevet som vanligt. Vi kommer att använda den e-postadress som lämnats till ViRedo. Vill du uppdatera din e-postadress eller radera din e-postadress ber vi dig att kontakta ViRedo, mailadress Brf@viredo.se

Vill ni komma i kontakt med oss i styrelsen kan ni använda vår mailadress brf.torshammaren@hotmail.com

**Ha en fortsatt fin höst**

**Önskar Styrelsen**