

INFORMATION FRÅN BRF SICKLAHUS

Till medlemmarna

November 2021

Styrelsen vill med detta nyhetsbrev informera om pågående större projekt och andra aktuella frågor, däribland ekonomi. Som framgår är det mycket på gång - inte minst åtgärder för att rusta upp och framtidssäkra våra fastigheter. Vi vill göra er delaktiga i allt det som nu händer och hoppas att ni, förutom att läsa detta nyhetsbrev, också har möjlighet att komma på de informationsmöten vi planerar under november för respektive gård, se tiderna på sid 4.

UNDERHÅLLSPLAN OCH STÖRRE PROJEKT

Arbetet med föreningens underhållsplan är i full fart. Under våren och sommaren utfördes omfattande besiktningar som visar att behovet av åtgärder är stort. Något som i och för sig inte kommer som en överraskning med tanke på husens ålder. Styrelsen arbetar med att ta fram en detaljerad planering för när reparationer och renoveringar ska utföras, och hur de ska finansieras. Strävan är att samordna de större projekten så långt det är möjligt och lämpligt. Arbetena kommer att ske i etapper, med start våren 2022, och preliminärt pågå under de närmast tre åren. Mer detaljer beskrivs i detta infobrev och kommer att lämnas på informationsmöten.

EKONOMI - AVGIFTSHÖJNINGAR

Föreningen har under många år haft en stabil ekonomi med mycket låg belåning och låga avgifter jämfört med andra bostadsrättsföreningar. Ekonomin påverkas nu av både renoverings- och underhållsarbeten samt av ökade kostnader för drift som el, vatten, sopor etc.

Månadsavgifterna kommer därför att behöva höjas för att finansiera det vi har framför oss.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % från och med den 1 jan 2022, det vill säga från 520: - per kvm till 572: - per kvm och år.

Närmare besked om kommande år kan lämnas först när den totala renoverings- och finansieringsplanen är klar att presenteras, vilket beräknas vara klart under våren 2022.

BALKONGER

Sickla Strand: Inventeringen visar att balkongerna är hårt angripna av fukt och att armeringarna är rostiga. Det finns inga rasrisker utom i två enskilda fall, som nu är säkrade, men det är givetvis angeläget att åtgärda detta innan det blir akut. Samtliga balkonger på Sickla Strand kommer därför att bytas ut. Det har kommit motioner och önskemål om att bygga större balkonger på Sickla strand. Det finns både tekniska begränsningar och restriktioner för hur husens utseende kan ändras. Vid ändring av storlek krävs bygglov. Vi har ställt frågan till bygglovsenheten på Nacka Kommun om att få ändra storleken på balkonger där det är möjligt att bygga ut. Det är värt att påminna om att hela Sickla Strand lyder under kulturmärkning, se Nacka Kommuns kulturmiljöprogram där fastigheterna klassas som tidsenliga industribostäder. Kommunen har besvarat vår fråga med en begäran om ett mer detaljerat underlag. Styrelsen arbetar vidare för att ta reda på om det är överhuvudtaget är tekniskt möjligt och vilka kostnader som det medför samt hur då dessa ska fördelas/bekostas.

Motioner har även inkommit om föreningen kan erhålla ett gemensamt bygglov för inglasningar av balkonger. Vi har inhämtat info att det inte möjligt att erhålla ett generellt bygglov som gäller för framtiden utan det måste ske från varje enskild medlem som vill investera i detta. Och det är också beroende på om det kan genomföras rent tekniskt på den balkong som då önskar inglasning.

Atlasvägen: Besiktningen visar att balkongerna inte behöver renoveras. Även här finns ett intresse för att bygga större balkonger. Vi ska titta närmare på om det är överhuvudtaget tekniskt möjligt samt hur stora kostnaderna är och hur de ska fördelas/bekostas.

FASADER

Sickla Strand: Resultaten av besiktningen visar på behov av renovering av fasaderna på hela Sickla strand, som då kommer att behöva knackas ner, helt eller delvis. Detta samordnas med renoveringen av balkongerna.

Atlasvägen: Besiktningen visar endast på behov av mindre åtgärder. De görs i samband med takrenoveringen som kräver byggställning.

DRÄNERING AV MARK

Sickla Strand: Undersökningar av dagvattenrören under mark visar att de behöver åtgärdas. Det innefattar dränering av marken utmed källarväggar och även mot Gillevägen. Samtidigt kommer entrétrappor och entréstenar utomhus att renoveras. Det tas nu fram ett upphandlingsunderlag med ritningar på markupprustning. I framtiden kommer det inte att anläggas rabatter direkt mot fasaderna.

Det mest akuta arbetet är dräneringen på Sickla strand 70 till 88, som kommer att ske under december till januari 2021/22.

Atlasvägen: Det har inte framkommit något behov av dränering.

TAK

Sickla Strand: Besiktningen visar på behov av åtgärder av ventilations huvar/rökluckor, genomföringar i tak samt hängrännor och stuprör.

Atlasvägen: Stora plåttaket och piskbalkongen är i stort behov av renovering. Låga delen är nu i gott skick efter att en brunn har lagats.

NYA LÄGENHETER

En lokal på Sickla strand 51 byggs nu om till en lägenhet på tre rum (78 kvadratmeter) i markplan. Förfrågan till byggare är ute. Beräknas vara färdig för försäljning genom mäklare, ca 1 februari 2022.

SOLCELLER, LADDSTOLPAR, M.M.

Motioner har väckts om att utreda om vi kan installera solceller på taken och att installera laddstolpar för elbilar. Styrelsen har gett en konsult i uppdrag att göra en förstudie och undersöka förutsättningarna för dessa åtgärder. I uppdraget ingår också att värdera möjligheten att införa så kallad kollektivmätning av elförbrukning (även kallad individuell mätning och debitering). Rapporten analyseras nu och inga beslut är ännu tagna.

STAMBYTE

I samband med stamspolning utfördes en inventering av stammarna med bl.a. ultraljud. Deras skick bevakas och underhålls kontinuerligt. Har ni planer för egna renoveringar, så ska ni kontakta styrelsen för godkännande och för mer info.

Sickla Strand; Byttes runt 1990 i de flesta lgh., och bedöms bli aktuellt inom 10 - 15 år. Vissa är äldre och byts under 2022 och några byttes ut 2019.

Det är framför allt akut i tvättstugorna på Sickla strand 19 och 82, se nedan.

Atlasvägen; byttes i badrum 1997 och kök 2011. Byte om 20–30 år.

RENOVERING AV TVÄTTSTUGOR

Tvättstugorna på Sickla strand 19 och 82 har konstaterats har stammar som akut måste bytas.

Sickla strand 82; Renovering kommer att ske omgående och stängs tisdagen 9 nov. fram till 22 dec. Gäller båda på SS 82. Under renoveringen hänvisas de

boende på Sickla strand 70 – 86 till grovtvättstugan på Sickla strand 39, som måste då i första hand vara till för de som bor på Sickla strand 70 till 86.

Tvättstugan Sickla strand 19; Här kommer mangelrummet att byggas om till en ny tvättstuga där tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel installeras i samma utrymme. Torkrummet blir kvar som tidigare. Renovering startar den 15 nov. och pågår till 22 dec. Nuvarande tvättstugan är under hela ombyggnaden i drift förutom torkskåpet och mangeln. När nya tvättstugan är klar byggas den gamla om till förråd för uthyrning.

RENOVERING HISSARNA PÅ ATLASVÄGEN

Arbetet pågår och beräknas vara klart i början av december. Blir mer handikappanpassade och får nödvändiga säkerhetsuppdateringar.

INFORMATIONSMÖTEN

För att ge aktuell information om kommande byggprojekt och det som ska ske på just er gård kommer styrelsen att arrangera "lokala" infomöten per gård. Vi kommer också att informera om ekonomi och trivselsfrågor. Mötena kommer att äga rum i november i föreningslokalen på Sickla Strand 29. Det är också en chans för er att ställa frågor.

Med tanke på att det inte ska bli för trångt i lokalen begränsas deltagandet till en person per lägenhet. Vänligen respektera detta!

Respektive gård inbjuds till infomöte i föreningslokalen, Sickla strand 29	
Sickla strand 7 – 39	onsdagen den 17 nov. kl. 18 - 19.30
Sickla strand 70 – 86	onsdagen den 17 nov. kl. 20 - 21.30
Sickla strand 47 – 59, 67 - 75	torsdagen den 18 nov. kl. 18 - 19.30
Atlasvägen 61	torsdagen den 18 nov. kl. 20 - 21.30

ÖVRIGT

Styrelsen kommer inom kort att gå ut med information om;

- Cykelstädning och bortforsling av övergivna cyklar.
- Planer på att engagera ett parkeringsbolag som ska bevaka att parkeringsreglerna på våra gårdar och p-platserna efterlevs. Syftet är att säkerställa framkomlighet för taxi och blåljusfordon m.m.

TILL SIST: KANSLIET HAR FLYTTAT TILL SICKLA STRAND 82

Här finns en postlåda utanför dörren. Mailen är styrelsen@sicklahus.se.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Sicklahus