



Kanalen 2/2016

Inför stämman 2016

När jag skriver detta har maj månad överraskat väldigt positivt. Vi har fått gott om sol och värmen har flera dagar överstigit 20 grader. Träden på gården blommar så vackert. Nu hörs barnen leka på gården i den ljusa kvällen. Det känns verkligen fint att bo här.

Årets stämman närmar sig med stormsteg och det börjar bli dags att summera mitt första år som ordförande. Att äga och förvalta en fastighet vilket är styrelsens roll har såväl mer positiva som tyngre delar.

Till det som i ärlighetens namn har tagit kraft är OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen. Även om den styrs av lagar och myndigheter är det föreningens styrelse som haft till uppgift att se till att den genomförs och att alla brister som identifierats åtgärdas. Styrelsens bild är klar, anledningen till att det nu upptäckts så många brister är för det första att många av oss bygger om i våra lägenheter och att byggarna har bristande kompetens om ventilation och för det andra att tidigare OVK inte fullföljts hela vägen ända till åtgärd av alla brister. När vi nu har genomfört det hela vägen har vi inte bara följt lagen utan även uppnått en bättre ventilation och luftkvalitet i vårt boende.

En mer stimulerande uppgift har varit arbetet med utemiljön. Som i alla fastigheter tar åldern ut sin rätt. Sådant som en gång var snyggt och fräscht kan nu vara gammalt och slitet. Över tid förändras vanor och hur vi nyttjar vår närmaste omgivning. Allt det har lett fram till ett behov av att göra ett flertal åtgärder för att rusta upp våra gårdar och förbättra utemiljön. *Fortsättning på nästa sida.*

Aktuellt

Årsstämma

Bostadsrättsföreningen kommer att ha sedvanlig årsstämma tisdagen den 24 maj, kl. 19.00.

Lokal: Pumpen.

På stämman väljs styrelse samt beslutas i vissa övergripande frågor om ekonomi och verksamhet.

Gå gärna igenom handlingarna som ni fått i brevinkastet inför årsmötet.

Varmt välkomna!

Sommarfest!

Hamnkaptensens sommarfest är planerad till den 26 augusti. Mer information kommer att anslås i portarna.



Arbeten på våra byggnader

Målning av socklar

Fastigheternas socklar, dvs området längst ned på fasaden som möter marken är i behov av underhåll. Stuprören kommer att få en översyn vid anslutningen närmast marken för att säkerställa att vi inte får in regnvatten i socklarna. Samtliga socklar kommer att putsas och målas under året.

Källarmålning

Källarmålningarna påbörjades under v. 15 och är nu slutförda.

Utveckling av utemiljön Besiktning av lekplats.

Lekplatsen på A-gården har besiktigats och några justeringar behöver göras för att säkerställa säkerheten för våra lekande barn.

Blandat avfall

Det kommer att beställas en container för blandat avfall oftare än tidigare eftersom lösningen i miljörummet inte fungerar så bra. Det används tyvärr ofta istället som grovsoprum av de boende vilket ger ökade kostnader för sophantering. Det är vår förhoppning att alla istället passar på att kasta skrymmande möbler och annat blandat avfall när container är på plats. Förutom vid föreningens vår- och höstaktiviteter, samt kring jul- och nyår kommer container beställas ytterligare 1-2 ggr/år. Detta kommer att annonseras i portarna.

Fortsättning från föregående sida.

Se artikel nedan för en beskrivning av de viktigaste delarna som nu ska förbättras. Genom att vi underhåller och investerar i vår miljö och fastighet värnar vi husens och utemiljöns kvaliteter och värden. På kort sikt går det alltid att spara på underhåll men efter en tid blir behoven allt större. Min åsikt är att vi som kloka fastighetsägare bör genomföra investeringar efter hand som upprätthåller eller till och med förbättrar fastigheternas kvaliteter.

Under året som kommer står arbete med våra fönster och med taken på dagordningen av samma skäl.

Jag hoppas att vi ses på stämman. Det är din chans att påverka ditt boende. Ta den. Den hålls den 24 maj kl 19 i Pumpan.

David Samuelsson, ordförande

Upprustning av gårdar och mark

Styrelsens arbete med att utveckla våra gårdar enligt i stort utifrån liggande förslag fortsätter. Här presenteras de större åtgärder som kommer att beställas inom kort:

- Trivsammare uteplats vid A-gårdens tvättstuga (mot kanalen) med ny markbeläggning, ny möbelgrupp och ett nytt plank för att avgränsa mot komposterna.
- Nytt förråd på A-gården
- Renovering och viss ombyggnad av båda gårdarnas "lusthus".
- Översyn av planteringsytor och byte av sådana planteringsytor som har skador.
- Viss ombyggnad av B-gårdens lekplats med flytt av sandlådan, ny yta för bollspel och lek samt gräsförstärkning under pingisbordet.
- Renovering av samtliga utemöbler.
- Anläggning av konstgräs på A-gården.
- Nytt markmaterial på den asfalterade gången över gräsmattan på B-gården. Trädens rötter orsakar återkommande skador på asfalten varför byte till stenmjöl kommer att genomföras.



Samråd tunnelbana

Den 16 maj höll SLL ytterligare ett informationsmöte om läget i arbetet med nya tunnelbanan. I grunden är styrelsen mycket positiv till bygget av den nya tunnelbanan.

Vid mötet framkom flera saker som är av direkt intresse för vår förening. Entrén till tunnelbanan kommer enligt de nya beskederna antingen att hamna i fastigheten till vänster i bilden ovan, dvs i det som varit äldreboende eller i slänten till höger i bilden mot Metargatan. Båda alternativen kommer att finnas kvar under hösten eftersom det finns osäkerheter om vilka utmaningar det innebär att bygga in entrén i fastigheten. För oss innebär alternativet med inbyggnad i fastigheten fördelar eftersom det då blir mindre schaktning i vägen i Blecktornsparken.

Frågan om arbetstunnlar är ännu inte beslutad. Nu finns tre alternativ, Katarina Bangata, Luma eller Londonviadukten. Alternativet Katarina Bangata skulle innebära omfattande störningar för oss i form av mer tunnelbygge under våra hus samt ökad trafik av tunga lastbilar. Vi argumenterar därför emot det alternativet.

I bilden till höger syns en tänkt dragning av arbetstunneln under våra huskroppar till Katarina Bangata. Vi fick upprepat oklara besked om arbetstunneln skulle dras över eller under tunnelbanan vilket har avgörande betydelse för buller och risk för skador på husen.

I bilden ses schaktningsbehovet för entrén som gulrött. Det gula området är etableringsyta som bygget behöver disponera.

Ventilation – OVK

Precis som David skriver har arbetet med OVK tagit mycket kraft av alla inblandade. Ett godkännandeintyg av OVK besiktningsman är nu uppsatt i trapphusen.

Styrelsen har ett år på sig att åtgärda de anmärkningar som berör lokaler, fläktar m.m. samt följa upp klagomål på hög ljudnivå som några medlemmar påtalat.

Nästa besiktning sker 2019



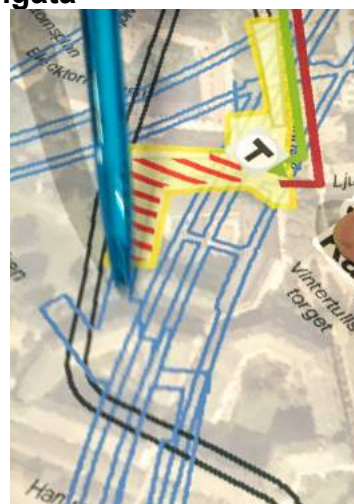
Styrelsen vill gärna presentera vår nya trädgårdsentreprenör ETNI. Företaget kommer att ta hand om skötseln av våra gårdar.

Företaget är nystartat men består av personer som har lång erfarenhet av branschen.

Åtgärder som vår trädgårdsentreprenör utfört 2016

- Bortsopning av vinterns grus och sand.
- Rensning av rabatter.
- Säsongsbunden beskärning

Arbetstunnel Katarina Bangata



Lövsprickning och körsbärsblom



Just nu är det väldigt vackert
på våra gårdar.



Kanalen är HSB bostadsrättförening Hamnkaptanens medlemsblad. Vi utkommer 4-5 gånger per år. Ansvarig utgivare är ordförande i föreningen och redaktör: Katarina Lunner. Har ni tips på saker vi borde ta upp hör av er: brf.hamnkaptanen@gmail.com