

Innehåll

UNDERHÅLL 2026	1
REPARATION AV FASADEN	1
BYTE AV REDOVISNINGSGELVERK FRÅN K2 TILL K3	2
ELBESIKTNING.....	2
ENDAST RULLATORER UNDER TRAPPAN	2
MILJÖRUMMET	2
HISSPROBLEM GETPORSVÄGEN 5	3
GRUS I HISSPÅREN	3
KÄLLARGÅNGAR	4
MYRPROBLEM I PORT 7	4

UNDERHÅLL 2026

Underhållsplan för 2026 (UHP 2026)

1. Byte hänvisningsskyltar (nödbelysning)

Hänvisningsskyltarna, som installerades när huset var nybyggt (2011), uppfyllde inte längre grundläggande säkerhetskrav.

Brandsäkra AB's årliga besiktning underkände alla p.g.a. passerad teknisk livslängd. Janne gjorde funktionstest som visade att sex av elva inte klarar att lysa 60 minuter med batteridrift, vilket är ett krav. De speciella batterierna fanns inte längre att köpa.

Hänvisningsskyltarna byttes därför redan i år eftersom de är en viktig säkerhetsanordning. Bytet gjordes den 16 september 2025 av Nymans El.

2. Avloppsspolning och stamrensning

Styrelsen har beslutat att genomföra avlopps- och stamspolning var 4:e år. Det är dags igen 2026.

Avloppsspolning görs av avloppen i alla lägenheter och sedan görs stamrensning. Det krävs alltså tillträde till alla lägenheter.

3. Målning av linjer på parkeringsplatser

Besiktning ska göras av styrelsen och om det behövs kommer de att målas.

4. Tätning av bleck vid rökluckor

Bleck vid rökluckor har springor där plåten övergår i puts. Dessa ska tätas med mjukfog för att förhindra sprickbildning.

REPARATION AV FASADEN

Vid fasadbesiktning 2024 anmärktes på putssprickor på nordvästra hörnen av fastigheten, putsskador vid fogen mellan HP5 och HP6, putsskada vid entrétaket Getporsvägen 7 och putsskador vid fönsterbleck.

Springor mellan puts och plåt (t.ex. vid fönsterbleck, rökluckor) och putsskador har tätats med mjukfog. Syftet är att minska risken för framtida putssprickor.

Återstår att åtgärda sprickor i putsen vid fasadens nordvästra hörn och skarven mellan HP6 och HP5.

BYTE AV REDOVISNINGSREGELVERK FRÅN K2 TILL K3

Enligt beslut i Bokföringsnämnden (BFN) ska bostadsrättsföreningar från räkenskapsåret 2026 tillämpa redovisningsregelverk K3. Vår förening har redovisningsregelverk K2 och måste därför byta. Syftet är att årsredovisningen ska vara mer långsiktigt rättvisande och underlätta vid jämförelse med andra bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

En effekt med K3 blir att nuvarande generella avskrivningsmetod ska ersättas med avskrivning av fastighetskomponenter, t.ex. fasader, tak. Vår nuvarande avskrivning är 0,5 % av byggnadens anskaffningskostnad och 10 % av kostnaden för fastighetsförbättringar. Med komponentavskrivning kommer avskrivningen att öka och resultatet troligen bli negativt. Kommande år behöver åtgärder vidtas för att resultatet ska bli positivt igen. Styrelsen behåller dock strategin att långsamt hämta igen de effekter ändringen innebär.

ELBESIKTNING

I december 2022 trädde ny föreskrift från Elsäkerhetsverket i kraft. Reglerna innebär att föreningen ska ha fastlagda och dokumenterade rutiner för fortlöpande kontroll av föreningens gemensamma elanläggning.

Styrelsen har med anledning av de nya föreskrifterna tecknat avtal med Nymans Elektriska AB om årlig besiktning av elanläggning och upprättande av dokumenterade rutiner för fortlöpande kontroller.

Även lägenhetens elanläggning bör besiktigas. Bostadsrättshavaren har ansvaret för den. Styrelsen har avtalat med Nymans EI om att erbjuda bostadsrättshavarna besiktning av lägenhetens elanläggning till förmånligt pris. Erbjudandet kommer snart i din brevlåda.

ENDAST RULLATORER UNDER TRAPPAN

Påminnelse - endast rullatorer som används då och då får förvaras under trappan på plan -1.

MILJÖRUMMET

Reservvred

I våras gick låsvredet sönder på soprumsdörren. Kvar i låset satt en liten platt metallstång som vredet suttit på. Genom att vrida metallstången öppnas dörren. För att göra det krävs rejält starka nypor.

Janne tillverkade snabbt ett enkelt reservvred av en tråkloss med en skåra. Om olyckan är framme igen trär man skåran över metallstången och vips kan man öppna dörren utan starka nypor.

Reservvredet hänger på väggen till höger (inifrån sett).

Släng soporna i rätt sopkärl

Sopkärlen är anpassade till vår bostadsrättsförening. Det är viktigt att du sorterar soporna efter vilket kärl det ska slängas i. Då kommer kärlen att räcka till.

Hantera soporna så att de tar liten plats

Pappersförpackningar ska vara tomma och platta. Stick ner större längs kärlets sida.

Försök slänga glasförpackningar så de går sönder.

Håll miljörummet rent

Släng "rena" sopor. T.ex. är det vanligt att pizzakartonger har kvar pizzarester. Borsta bort dem och lägg i påsen för matsopor.

Skräpa inte ner på golvet. Använd städutrustningen till att städa efter dig.

Allt får inte slängas i miljörummet

Sopor som inte får slängas i miljörummet ska slängas på SRV Återvinningscentral. T.ex. elapparat, porslin, bestick.

HISSPROBLEM GETPORSVÄGEN 5

Den 9 juli anmäldes att metalliskt ljud hördes mellan våning 3 och 4 när hissen var på väg uppåt. Felet åtgärdades den 16 juli.

Den 20 juli anmäldes att hissen stod på våning 5. Felet åtgärdades samma dag.

Den 22 juli anmäldes att hissen stod på våning 1. Felet åtgärdades samma dag.

Därefter har hissen fungerat utan problem.

Tidig dörröppning avaktiverad

I samband med reparationerna avaktiverade hissreparatören funktionen tidig dörröppning. Anledningen var att det minskar slitaget.

Eftersom hissreparatören rekommenderar oss att avaktivera funktionen är det lämpligt att följa rådet.

Styrelsen har beslutat att låta funktionen tidig dörröppning fortsätta vara avaktiverad.

GRUS I HISSPÅREN

Vintern står för dörren. Vägar och trottoarer behöver plogas och sandas. Gruskorn fastnar lätt i skornas wintersulor och trillar ibland av ner i hisspåren. Det kan orsaka hisstopp. Förra vintern hade vi ovanligt många tillbud, men inget hisstopp.

Tips

- Skrapa av sulorna ordentligt på dörmattan i porten innan du går till hissen.
- Ser du grus i hisspåren eller hör ovanligt ljud när hissdörren öppnas/stängs hämta hissborsten på brevlådeskåpets gavel. Sopa ner skräp i hisspåren i hisschaktet.
- Glöm inte att hänga tillbaka hissborsten.

KÄLLARGÅNGAR

Det är snabbt gjort att städa bort skräp med städutrustningen som finns utplacerad. Det minskar risken för ohyra och det är trevligare för dig själv och dina grannar att komma in i städade källargångar.

MYRPROBLEM I PORT 7

Under sommaren invaderades port 7 av flygmyror som bosatt sig innanför täckplåten längs ena väggen. Myrr ströddes ut både inne och ute längs portens väggar. Myrdosa med gel placerades i porten. Myrorna var spårlöst borta efter någon dag.