

# NYHETSBREV Brf STACKEBACKEN

Årgång 2 / Nummer 4

## STYRELSEN 15/16

### ORDFÖRANDE

Henric Larsson

076-084 12 87

henric@brfstackebacken.se

### SEKRETERARE

Maria Karlsson

070-872 43 50

maria@brfstackebacken.se

### VICE VÄRD

Jan-Erik Wästervall

070-965 12 65

jan-erik@brfstackebacken.se

### LEDAMOT

Leif Nordenberg

(nyckelansvarig/garageansvarig)

070-640 30 65

leif@brfstackebacken.se

### SUPPLEANT

Sandra Falkhäll

070-455 19 99

sandra@brfstackebacken.se

## ”nu är det jul igen...”

...och om hösten kom fort så tågar vi med full fart fram emot en högtid fylld med förväntan, men förhoppningsvis också lugn och ro. Snart åker granar upp i våra hem om de inte redan gjort det och några av oss kanske provar ”årets glögg” som i år ska vara smaksatt med earl grey...

Förutom julpynt i våra fönster så är föreningens julgran traditionsenligt på plats på innergården och styrelsen har tagit lite juledigt innan uppstarten av 2016.

Detta nyhetsbrev skulle kunna beskrivas som ett av de viktigare vi skickat ut, och därför är det lite extra mycket text i detta brev.



## APROPÅ UNDERHÅLL...

Ni minns säkert från förra nyhetsbrevet att AM Fasad & Kakelteknik AB skulle komma till oss och reparera och laga delar av vår fasad. Vad hände kanske några av er undrar, de jobbade ju inte särskilt många dagar totalt...

Det visade sig när arbetet påbörjades att vår fasad är i betydligt sämre skick än väntat. Bedömningen blev då att så mycket som 75 % av fasadens yta är så dålig att det inte var ekonomiskt försvarbart att fortsätta reparationen som det var planerat. Därför avslutades den i förtid.

Det visade sig även att det finns en risk att sprickor (förutom de sprickor som är synliga i fasaden) bildas inne i själva ytskiktet på fasaden, vilket i förlängningen (i värsta fall) skulle kunna leda till att delar av fasaden helt enkelt släpper från väggen. **Hur kan detta komma sig?** Den förklaring vi fått från den tekniska expertisen är att de armeringsjärn som ska ligga mellan betongblocken, som utgör husväggarna, och ytskiktet (så murbruket har något att fästa sig mot) inte finns där. Det handlar helt enkelt om en konsekvens av ett beslut som togs 50 år bakåt i tiden, när vår fastighet väl byggdes.

Det reparationsarbete som väl genomfördes av AM Fasad & Kakelteknik AB fokuserade på att säkra väggarna där vår fasad är värst drabbad, på Östra Bergsgatan. **Det finns alltså ingen risk att fasaden släpper från väggen!** Däremot visar detta på det stora behov som vår förening har av att nu göra en fullständig renovering av vår fasad.

Som ni säkert också minns har styrelsen berättat om arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan vilket fortgår, inte minst med tanke på nyss nämnda. Det som händer just nu är att styrelsen har lämnat över den preliminära underhållsplanen av vår fastighet till vår ekonom som tillsammans med en teknisk



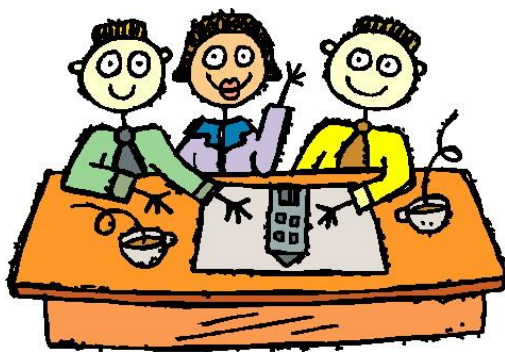
konsult ska gå igenom vad detta kan komma att innebära för föreningen de kommande åren. Styrelsen har begärt in både en detaljerad rapport för åren 2016-2018/20 som kan detaljplaneras och justeras där det så krävs, men även en långsiktig rapport som sträcker sig till år 2040. Förutom det som avser fasadrenoveringen 2016 så adresserar i samband med detta styrelsen behovet av att renovera balkonger samt våra stuprör, hänggrännor etcetera. **Ett slags helhetsgrepp kring vår fasad.**

Den preliminära underhållsplanen som alltså just nu revideras pekar (om allt skulle göras i planen) på ett totalt underhållsbehov i storleksordningen 10 miljoner kronor över 25 års tid (2015-2040). Till detta kommer dessutom sådant som inte räknas som underhåll utan investeringar.

## VAD INNEBÄR DÅ ALLT DETTA?

Styrelsen har *inte* för avsikt att höja månadsavgifterna från och med årsskiftet 2015/16 men kommer utifrån en samlad bedömning för att klara av en fasadrenovering 2016 samt adressera behovet av att samtidigt renovera våra balkonger etcetera, att behöva **justera avgifterna från och med 1 april 2016 med i storleksordningen 3-5 %**. Styrelsen har för avsikt att så snabbt vi själva vet den exakta avgiftshöjningen kommunicera ut detta till samtliga medlemmar.

Styrelsens fokus är att ta ansvar för de behov av underhåll och investeringar som vår fastighet är i behov av och att kunna göra detta med ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa föreningens attraktivitet och bibehålla ett så bra boende som möjligt. Därför vill vi självklart vara så transparenta som möjligt i detta arbete gentemot er som medlemmar. Det innebär bland annat att vi kommer informera er och bjuda in till dialoger och samtal med er kring detta och det fortsatta underhållsbehovet allteftersom vi själva får in mer information/anbud och liknande. Styrelsen ber att få återkomma med detaljer för tidpunkter för dessa informationsmöten.



## JUSTERING I STYRELSEN

En av styrelsen ledamöter, Liz-Ann Jonsson, har valt att avgå från styrelsen från och med december. Styrelsen passar därmed på att tacka för engagemanget, och då särskild kring framtagandet av föreningens nya stadgar. Som ordinarie ledamot går Leif Nordenberg in och tar även över ansvaret för föreningens garage och garagekö.

*God Jul och god fortsättning önskar  
Stackebackens styrelse*