Din lokala nyhetskälla

Bävernytt

Nr 2 - Oktober 2010

Ordförande har ordet

Så har snart ännu ett år passerat, och det som har präglat föreningen mest är självklart omläggningen av alla tak. Jag måste säga att jag är djupt imponerad över den effektivitet och smidighet som entreprenören visat under detta projekt. De ligger 4 veckor före tidplanen, och det trots att de varit tvungna att bygga väderskydd och byta takstolar på hus 12. All heder!

Jag har tidigare haft synpunkter på att det varit lågt engagemang i föreningen. Den här gången känns det riktigt roligt att få säga det motsatta. Till kräftskivan var det hela 18 lägenheter som var anmälda plus att några hade med sig vänner och bekanta. Och alla som var med bidrog till en mycket trevlig kväll. Ett särskilt tack till Göran Pååg, Valery Lemessov, Johan Andersson och Liisa Casserborg som arrangerade det hela.

Jag vill även rikta ett personligt tack till Narjin Akhter, Marianne Karnehammar och Marianne Holmgren som under sommaren skött om våra blommor och vattnat gräset. Det gläder mig dessutom att medlemmar från vår förening deltog på den gemensamma städdagen i våras som arrangerades av IKANO. Erfarenheterna från detta tillfälle var bra och evenemanget kommer att upprepas nästa år. Då vill jag att vi hjälps åt att vara ännu fler från vår förening som ställer upp! Glöm heller inte bort vår egen städdag nu den 23 oktober.

Det är min stora förhoppning att detta är början på en ny trend där vi alla hjälps åt för att måna om varandra. Inte minst är detta viktigt i dessa dagar då vi haft en del ovälkommen verksamhet på nätterna i våra trappuppgångar. Åter igen: All heder till alla er som ställer upp!

Mikael Grönvoll
ordforande@snosatra.se

Ovälkommet besök i portar

Vid minst fyra tillfällen på kort tid har olika medlemmar i höghusen fått ovälkommen påhälsning. I det ena fallet öppnades ytterdörren till lägenheten sent på kvällen medan medlemmen sov, i ett fall har brytmärken hittats vid ytterdörren vilket tyder på inbrottsförsök, och i de två andra fallen var det någon som mitt i natten ringde på och knackade hårt på ytterdörren som var låst. Polisen är informerad om dessa händelser och meddelar att det är mycket lägenhetsinbrott i söderort just nu.

Med anledning av detta uppmanas alla medlemmar i föreningen att alltid hålla sin ytterdörr låst när man inte är vaken samt att aldrig släppa in obekanta i våra portar. Hänvisa istället till porttelefonen. Tänk även på att se till att källardörrar går i lås då man kan ta sig mellan olika portar via källarna.

Byte av sand

I enlighet med underhållsplanen beslutade styrelsen att byta sand vid lekplatsen på innergården samt i sandlådan på kullen. Bytet skedde måndagen den 28 juni till en kostnad av 16 213 kr. I yttre fonden fanns 9 585 kr. avsatt för detta ändamål.



Kalendarium

4/10	Kontroll av undercentralen
13/10	Träff med nya medlemmar
14/10	Byggmöte
14/10	Styrelsemöte
21/10	Slutbesiktning av taken
23/10	Höststädning
28/10	Öppet hus i styrelserummet
3/11	Extrastämma
18/11	Styrelsemöte
9/12	Styrelsemöte



Extrastämma

Som Du kan läsa på sid 3 och på sid 5 kommer föreningen att ha en extrastämma. Den kommer att hållas den 3 november med start kl. 19.00 i samlingslokalen på Bäverdammsgränd 82.

Största orsaken till att styrelsen kallar till extrastämma är förslaget om att ändra i stadgarna. Och för att Du skall känna Dig trygg i alla formalia runt vad som krävs för en stadgeändring kommer här en redogörelse:

För det första måste föreningen ha två på varandra följande stämmor där föreningens medlemmar ges möjlighet att rösta för eller emot förslaget. Förslaget måste vara identiskt på båda stämmorna.

På den första stämman krävs att minst hälften röstar för förslaget (s.k. enkel majoritet) för att frågan skall tas upp på nästa stämma. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av rösterna bifaller förslaget. Avslutningsvis skall förslaget godkännas av HSB Stockholm alternativt HSB Riksförbund. I särskilda fall krävs dessutom godkännande i Hyresnämnden.

Om det blir bifall för stadgeändring på extrastämman är målsättningen att frågan tas upp en andra gång på föreningens ordinarie årsstämma våren 2011.

Väl mött på extrastämman den 3 november!





Föreningens lån

Den 1 september löpte 3 st. lån ut om en summa på totalt ca 8 100 000 kr. Inför omsättningen av dessa lån tog styrelsen in offerter från 7 olika banker och utifrån detta beslutade styrelsen att slå samman dessa lån, tillsammans med ett nytt lån på 3 000 000 kr. (för att kunna täcka kostnaderna för takprojektet), till totalt två lån. Det nya lånebeloppet på ca 11 100 000 kr. har fördelats lika mellan de två lånen som nu är bundna i 4 resp. 5 år med en fast ränta på 2,86 % resp. 3,09 %.

Vid samma tillfälle slogs även två rörliga lån ihop till ett lån. Detta lån är på ca 9 100 000 kr. och har just nu en ränta på 1,84 %.

Totalt har föreningen nu 5 lån med en lånesumma om ca 31 700 000 kr. Amorteringen på dessa lån är ca 354 000 kr/år. Samtliga lån är placerade hos Stadshypotek via Handelsbanken.

Genomgång av undercentralen

I och med att föreningen ingått klimatavtal med HSB, vilket nämndes i förra Bävernytt, erbjuder HSB en statusgenomgång av antingen ventilationssystemet eller undercentralen till halva priset.

Denna genomgång kommer att ge svar på hur gammal all utrustning är, i vilket skick den är samt förslag på eventuella energibesparande åtgärder.

Då ventilationssystemet bara har 3 år på nacken har styrelsen beslutat att beställa genomgång av undercentralen till den totala kostnaden av 2 000 kr. (ordinarie pris 4 000 kr.) Undercentralen är det ställe där allt vatten och värme kommer in till fastigheten.

Inglasning av balkonger

Från och med den 22/9 2010 har föreningen ett generellt bygglov som gäller inglasning av samtliga balkonger. Detta bygglov gäller i 5 år framåt. Tänk på att Du trots detta måste lämna in en ansökan om inglasning till styrelsen och få den godkänd innan inglasning kan ske.



Du vet väl om att föreningen har en informativ hemsida;

w w w . s n o s a t r a . s e

Blandad info



Omläggning av våra tak

Arbetet med att lägga om våra tak har gått med en rasande fart. Hittills har projektet legat ca 4 veckor före utsatt tidplan och slutbesiktning av entreprenaden är planerad till torsdagen den 21 oktober. Med tanke på det besiktningsprotokoll som föranlett detta projekt så har det inte kommit som någon överraskning att man har påträffat fuktskadat virke.

Hus 12 är det hus som visat sig vara mest angripet där 3 takstolar samt mellanliggande råspånt har bytts ut. Dessa takstolar var i mycket dåligt skick och var dessutom angripna av insekter. Efter en analys av Anticimex visade det sig vara en typ av stekel. Detta djur angriper enbart redan rötskadat trä, och eftersom detta nu har bytts ut har insekterna i och med detta försvunnit. Någon separat sanering av insekterna har alltså inte behövts. Exakt vilken merkostnad detta extraarbete har dragit med sig är ännu oklart, men det handlar om ca 250 000 kr.

Den främsta orsaken till dessa fuktskador är en kombination av felbyggt tak och att takfötterna är målade med plastfärg vilket i sig gjort att fukten stannat kvar i trävirket.

Föreningens försäkringsbolag kontaktades men de tar inte denna typ av skador som beror på utifrån inträngande vatten.

Entreprenören har blivit ombedd att lämna offert på ommålning av takfötterna så att vi blir av med plastfärgen för att minska risken att detta händer igen.

För löpande information om takprojektet hänvisar vi till föreningens hemsida där Du kan följa projektet i ord och bild.



Underhåll av uteplatser

En av föreningens revisorer, Bo Revision, har kommit med synpunkter på att underhållskostnaden för föreningens uteplatser tillhörande loftgångshusen inte täcks av tillhörande lägenheters månadsavgift. Motivet från revisorn är att dessa uteplatser inte fanns då husen var nybyggda. Rekommendationen från Bo Revision är att förändra stadgarna så att föreningen har rätt att ta ut en avgift utöver månadsavgiften för att täcka underhållskostnaden för dessa uteplatser.

Styrelsen har tagit revisorns synpunkter till sig och har därför beslutat att följa rekommendationen genom att kalla till extrastämma den 3 november där frågan om förändring av stadgarna tas upp. Mer om extrastämman och vad som krävs för att ändra stadgarna finns att läsa på sidan 2.



Flaggning

På årsstämman i våras beslutades att köpa in en flaggstång till gården. I och med detta har styrelsen beslutat vilken policy som skall gälla för flaggning i föreningen, och enligt den policyn flaggar föreningen gladeligen för medlemmars privata högtidsdagar, såsom födelsedagar, bröllop, dop etc. Önskemål om flaggning lämnas till styrelsen där datum och anledning meddelas. Den kompletta policyn finns att läsa i medlemspärmen, som numera endast publiceras på föreningens hemsida.



Visste Du att...

… HSB's medlemsrådgivning har nytt telefonnummer och nya öppettider. De nås numera vardagar kl. 12 – 14 på nummer 0771-472 472.

Blandad info



Städning av tvättstugan

På måndagar mellan kl. 7 – 10 är tvättstugan avstängd pga att städfirman städar tvättstugan då. Under sommaren har styrelsen fått frågan om tvättstugan överhuvudtaget städas på måndagar då man vid första tvättpasset på måndagar bl a sett att sophinken inte varit tömd. I det städavtal som föreningen har med städfirman är det överenskommet att städning endast sker varannan vecka under perioden 1 april till 30 september. Detta kan alltså förklara varför sophinken i tvättstugan inte alltid är tömd vid första tvättpasset på en måndag.

Skräp i tvättstugan

Styrelsen har tagit emot klagomål när det gäller sophanteringen i tvättstugan. Det handlar om att det lite då och då ligger tomma tvättpaket och/eller sköljmedelsflaskor i sophinken som i och med detta snabbt blir full.

För att inte låta detta bli ett bestående irritationsmoment har styrelsen beslutat att köpa in ett större sopkärl till tvättstugan.

Sophantering

På den senaste tiden har det varit en del stopp i sopsugsystemet. Detta är självklart inte bra då dessa stopp är dyra att åtgärda. Exempel på saker som hittats när man rensat är kartonger, hårtorkar, dammsugarslangar, tangentbord till datorer, mattpiskor etc. Lyckligtvis är det inget av dessa stopp som går att härleda till just vår förening. Däremot har det varit stopp i sopschaktet i port 84 vilket så klart inte är bra.

När det gäller grovsoprummet och miljöstugorna, som IKANO-bostäder, sköter om så låter IKANO hälsa att de i fortsättningen kommer att debitera 500 kr. till den som missköter hanteringen på dessa ställen. Och i förlängningen kan ”syndarens” bricka komma att avprogrammeras.

Således uppmanas alla medlemmar att även fortsättningsvis hantera soporna på rätt sätt, så att det slipper bli tråkiga efterspel.



Öppet hus i styrelserummet

Torsdagen den 28 oktober kommer det att vara öppet hus i styrelserummet kl. 17 – 20. Då finns representanter från ComHem på plats för att svarar på frågor runt sina produkter samt att de kommer ge Dig möjlighet att teckna specialerbjudanden vilka är unika just denna kväll.

Balkonger

På en av föreningens balkonger kan man se lite av armeringen vilket så klart inte är bra. Därför har styrelsen beslutat att syna samtliga balkonger i föreningen för att bilda sig en uppfattning om läget. Själva synen kommer att genomföras av föreningens styrelsemedlemmar. När exakt i tid är ännu inte klart. Du kommer att aviseras när det är dags.

Höststädning

Lördagen den 23 oktober är det dags för årets höststädning i föreningen. Samling på gården kl. 11.00. Som vanligt avslutar vi dagen med grillning och vi räknar med att vara klara till kl. 14.00. Varje lägenhet som deltar premieras traditionsenligt med 2 biobiljetter.

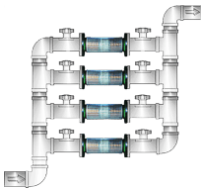
Väl mött den 23 oktober!

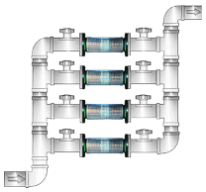
Lösa stenar i bergväggen

I bergväggen mitt emot hus 12 och 13 (de två loftgångshusen närmast stora grinden) har det uppdagats större bitar som riskerar att lossna. Därför har styrelsen beslutat att anlita lämplig firma för att ta bort dessa bitar.

Vi vill därmed också uppmana alla att vara uppmärksam på barn som klättrar på bergväggen att be dem hålla sig därifrån så att det slipper hända några otrevligheter.

Tema: Vatten





Vattenstammarna

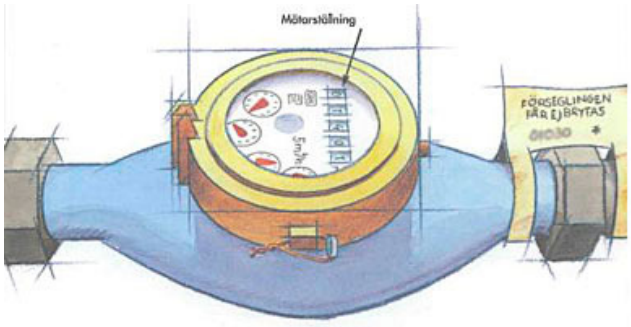
På styrelsemötet den 16 september beslutades att investera i en utrustning som, utan kemiska tillsatser, rensar och därefter skyddar alla vattenstammar (tappvattenledningar och rören till elementen) samt värmeväxlaren. Leverantören av denna utrustning heter Bauer Water Technology och för Dig som vill veta mer om deras produkt så har de en hemsida: www.bauer-wt.com/swe

Produkten kostar ca 175 000 kr. och vid installationstillfället kommer vattnet i föreningen att stängas av i ca 4 timmar. Avisering om exakt tidpunkt kommer naturligtvis att ske.

Syftet med denna investering är att förlänga livstiden på alla våra vattenrör och på värmeväxlaren vilket gör att föreningen inte behöver avsätta lika mycket pengar som idag till den yttre fonden inför byte av dessa saker. Ett annat syfte är att spara pengar genom att kunna sänka framledningstemperaturen till alla element. Ett element som har några år på nacken blir smutsigt inuti, och denna smuts lägger sig som en värmeisolerande hinna. Men med det här systemet försvinner denna hinna och elementen ger full effekt. Således behöver temperaturen fram till elementen inte vara lika hög som idag.

Det skall även tilläggas att styrelsen har ringt på ett flertal referenser där detta system varit installerat sedan några år, och samtliga referenser har bara goda erfarenheter av systemet.





Varmvattenmätning

Den 1 juli påbörjades mätning av varje hushålls förbrukning av tappvarmvatten. Innan mätningen startade hade varje lägenhet en snittförbrukning av varmvatten på ca 5,7 m³/månad. Efter att mätningen startade har snittförbrukningen sjunkit till ca 4,4 m³/månad. Innan mätningarna började utgjorde mängden varmvatten ca 40 % av allt vatten som vi spolar i våra kranar och nu efter att mätningarna har börjat har andelen varmvatten sjunkit till ca 30 % vilket måste ses som mycket positivt.

Debiteringen av varmvattnet kommer att ske en gång/kvartal och förbrukningen för perioden juli – september kommer att debiteras vid nästa utskick av månadsavgiftsavier.







Tappvattenreducering

Ett företag som heter CS Energikontroll har erbjudit sig att installera så kallade sparstrålsamlare i våra vattenkranar. En sparstrålsamlare blandar vattnet med luft så att mängden vatten minskar men gör så att man uppfattar att det är samma mängd vatten och att det är samma tryck i vattnet som tidigare. Enligt företaget blir detta en besparing på 15 – 30 % av den totala vattenförbrukningen. Införande av sparstrålsamlare skulle alltså ge både föreningen samt den enskilde medlemmen en kostnadsbesparing då förbrukningen av både kall- och varmvatten minskar.

Inköp, montering och underhåll av tappvattenarmaturer är enligt stadgarna den boendes ansvar, men då det är ekonomiskt mer fördelaktigt att göra inköp av större volymer kommer styrelsen vid extrastämman den 3/11 att föreslå att föreningen vid ett tillfälle upphandlar sparstrålsamlare till samtliga lägenheter samt att föreningen står för kostnaden för material och montering.





Ny bilgrind

I föreningens underhållsplan står det att det är dags för byte av grindar och att det finns avsatt 44 000 kr. för detta. Styrelsen har beslutat att byta bilgrinden till en modell som heter Trix (se bilden ovan) och som levereras av företaget Smekab. Kostnaden för grinden, inklusive montering och borttransport av den gamla grinden, är ca 25 000 kr.

Fördelen med just denna grind är att den kan öppnas med samma nyckel som till portar och källare, och att man måste stänga grinden för att kunna ta ur sin nyckel. En annan fördel är att låsanordningen är integrerad i grinden vid gångjärnen och därmed slipper man hanteringen med wire och hänglås.

Styrelsen 2010 - 2011

Mikael Grönvoll		**Valery Lemessov**	
Ordförande	0706-42 82 63	Ledamot	0702-51 59 03
Stefan Måneskiöld		**Björn Larsson**	
Vice Ordförande	0736-20 85 42	Ledamot HSB representant	0708-85 57 09
Maxim Sokolov		**Johan Andersson**	
Sekreterare	0765-80 86 55	Suppleant	0739-17 19 41
Annica Carlsson		**Göran Pååg**	
Ledamot	0709-37 24 08	Suppleant	08-99 80 74

Kontaktar styrelsen gör du via brevlådan, mail eller genom att ringa styrelsens kontakttelefon på 070-343 20 20

Övriga förtroendeuppdrag i föreningen

Valberedningen:

Marianne Holmgren	08-647 10 54
Per Rosenvik	08-647 77 10
Suune Kodu	08-579 715 29

Revisorer:

Nettan Bornold	08-568 792 17
Liisa Casserborg	0708-16 23 58

Samfälligheterna:

Per Rosenvik	08-647 77 10