Din lokala nyhetskälla

Bävernytt

Nr 3 - November 2011

Ordförande har ordet

Sommaren är över och hösten är här med all önskvärd tydlighet. Och när endast 2 månader återstår av detta året kan jag konstatera att det har hittills varit ett riktigt bra år för vår förening, i flera avseenden.

Ekonomiskt ligger vi riktigt bra till och vi kommer med stor sannolikhet att göra ett bättre resultat är budgeterat. Budgetarbetet för 2012 är i det närmaste klart och den pekar mot ett nollresultat vilket är så det ska vara. Ett av grundfundamenten i att bo i en bostadsrättsförening är att det skall vara till självkostnadspris.

På det stora hela har det heller inte varit några större projekt i föreningen under det gångna året, vilket är lugnt och skönt för både styrelsens medlemmar och för oss alla boende. Det största som kommer att hända nästa år är renovering av några av våra balkonger. Hur omfattande detta blir, ekonomiskt som arbetsmässigt och störande i vårt boende, är svårt att säga just nu. Detta återkommer vi självklart till.

Engagemanget har varit fantastiskt bra. På kräftskivan var det 25 lägenheter anmälda och vi var ca. 50 personer som förgyllde stämningen för varandra uppe på kullen. Mycket trevlig! Höststädningen blev ännu bättre sett till uppslutningen. Då var vi 26 lägenheter som deltog. Också det mycket bra! Ett annat bevis på ökat engagemang i föreningen är att vi startat upp arbetet med grannsamverkan. Detta ser jag som ett mycket viktigt projekt då det handlar om trygghet i vårt boende plus att det som bonuseffekt ger ökad grannsämja.

Allt detta sammantaget ser jag som en oerhört positiv utveckling då det skapar en vi-känsla och att vi alla tillsammans känner och tar större ansvar för våra gemensamma tillgångar och vårdar det på bästa sätt samtidigt som vi visar varandra hänsyn och omsorg.

Låt oss fortsätta så!!

Avslutningsvis önskar jag alla en riktigt skön höst!

Mikael Grönvoll
ordforande@snosatra.se

Radonmätning

Inom kort kommer radonmätning att genomföras i våra byggnader. Anledningen till detta är att vi fått påpekande från kommunen att det saknas uppgift om att det någonsin har gjorts hos oss, vilket är obligatoriskt, se sidan 2. **Det handlar alltså *inte* om misstanke om höga värden**.

Gränsvärdet är 200 bequerel och hos våra grannfastigheter har mätningarna visat på värden runt 30 – 40 bequerel vilket är mycket låga värden.

Mätningen görs genom att insamlingsutrustning kommer att placeras ut i samtliga lägenheter som finns i markplan samt i några övriga slumpmässigt valda lägenheter och i källarutrymmen.

Ytterligare information kommer när mer detaljer är kända.

Policy för störningar och renoveringar

Med anledning av att det förekommit en del större renoveringar i några av våra lägenheter har styrelsen gjort en översyn av föreningens policy när det gäller störningar.

Detta har resulterat i att styrelsen har kompletterat policyn för störningar samt att styrelsen även ser över en ny policy som ska ge anvisningar om renoveringar. Föreningens samtliga policys finns på hemsidan under länken Lägenheterna / Medlemspärmen. Du som inte har tillgång till Internet är välkommen att kontakta någon ur styrelsen för att få tillgång till innehållet i medlemspärmen.



Kalendarium

14/11	Styrelsemöte
12/12	Styrelsemöte



Fatighetsbesiktning

Onsdagen den 19 oktober genomfördes stadgeenlig fastighetsbesiktning. Denna besiktning syftar till att gå igenom behovet av planerat underhåll för kommande år och utifrån det justera föreningens underhållsplan.

Vid besiktningen visade det sig att ett antal åtgärder kunde senareläggas vilket är bra för vår ekonomi. Ju mindre behovet visar sig vara, desto mindre behöver vi avsätta till yttre fonden vilket i sin tur ger föreningen en bättre ekonomi vilket vi alla gynnas av.

Närvarande vid denna besiktning var Göran Pååg från styrelsen, Claes Engberg som är vår förvaltare på HSB Stockholm samt Tomas Ekblom som är vår fastighetsskötare från Fastighetsägarna.

Inspektion av miljöförvaltningen

Onsdagen den 5 oktober besöktes föreningen av en representant från kommunens miljöförvaltning. Besöket var en inspektion av föreningens egenkontroll, dvs vilka rutiner föreningen har för att ta hand om uppkomna situationer som exempelvis om någon lägenhet drabbas av fuktskador eller ohyra etc. samt rutiner för förebyggande kontroller såsom lekplatsbeiktning, OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll), fastighetsbesiktning etc.

Inspektionen visade att vår förening har bra rutiner vad gäller egenkontroll och de enda bristerna som kunde påvisas var att det inte gjorts någon radonmätning och att energideklarationer samt intyg om OVK inte fanns anslaget i portarna.

Nämnda dokument finns nu anslagna i portarna och radonmätning är beställd. Mer om radonmätning på sidan 1.

Närvarande vid inspektionen var Mikael Grönvoll från styrelsen, Claes Engberg som är vår förvaltare på HSB Stockholm samt Tomas Ekblom som är vår fastighetsskötare från Fastighetsägarna.



Lekplatsbesiktning

Den 11 oktober gjordes den årliga besiktningen av vår lekplats. Besiktningen visade att lekplatsen är fullt godkänd utan en enda anmärkning. Ansvarig för besiktningen är företaget Växthuset utveckling som är de som har vår markskötsel.

Besiktning av balkonger

Onsdagen den 21 september, kl. 10 – 15 genomfördes en mer omfattande besiktning av våra balkonger.

Besiktningen genomfördes från skylift vilket innebar att man inte behövde komma in i någon lägenhet. Man borrade små hål i några av balkongerna och skickade betongen på analys.

Arbetet bestod av:

- Inventering från mark
- Inventering från lift av balkongplattor
- Inventering från lift av räckesinfästningar
- Inventering från lift av infästning av balkongplattan
- Inventering från lift av anslutningsdetaljer
- Inventering från lift av avvattningslösningar
- Protokollskrivning, inventering/åtgärdsförslag
- Alternativa lösningar
- Analys av prover

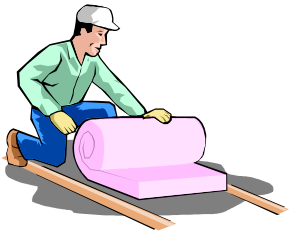
Besiktningen visade att balkongplattorna generell är i mycket gott skick men att sidoväggar samt sättningar i fasaden behöver åtgärdas. Styrelsen återkommer med information om hur arbetet med detta fortsätter.

Blandad info




Utebelysningen

Tiderna då utebelysningen tänds på kvällen och släcks på morgonen har justerats så att vi får kortare brinntid i syfte minska energiåtgången och därmed spara pengar.




Tilläggsisolering

I syfte att sänka föreningens energikostnader beslutade styrelsen att tilläggsisolera vindarna i höghusen. Det visade sig att den gamla isoleringen var 25 cm tjock, och vid vissa ställen tunnare längs med luftspalterna. Vid nyproduktioner är det standard att lägga på ett lager om 50 cm. Alltså lades ytterligare 25 cm isolering på den gamla isoleringen. Dessutom monterades vindskivor längs med luftspalterna i syfte att isoleringen skall ligga still när det blåser.

Arbetet genomfördes den 14/9 och den 15/9 av ett företag som heter Sprutab. Offererat pris var 133 694 kr. och investeringen beräknas ge en besparing på ca. 15 000 kr. per år, beroende på utomhustemperaturer och gällande energipriser.



Målning av uteplatser

I syfte att spara pengar har styrelsen beslutat att inte brunbetsa uteplatserna utan endast olja in dem. Genom detta spar föreningen en kostnad på ca. 200 000 kr.

När de kommer att oljas, vilken olja det blir och vem som kommer att göra det är ännu inte beslutat.

Garantibesiktning av uteplatser

Den 5 oktober genomfördes garantibesiktning av våra uteplatser då det nu gått 2 år sedan de färdigställdes. Besiktningen visade att det endast var några dörrar som behöver justeras. Detta kommer att åtgärdas av entreprenören senast den 31 oktober.

I samband med besiktningen lyftes frågan om att förse uteplatserna med takavvattning (hängrännor och stuprör). Entreprenören kommer att lämna offert på detta som styrelsen sedan tar ställning till.

Visste Du att...

… den absolut vanligaste orsaken till brand i hemmet är att man glömt att stänga av spisen.

Blandad info



Höststädningen

Lördagen den 17 september var det dags att förbereda gården inför vintern. Dagen bjöd på ett fantastiskt väder och hela 26 lägenheter deltog och det gjordes mycket nytta. Bl a fixades rabatterna till och trädgårdsförrådet städades. Som avslutning bjöds det på pizza-bitar och dricka. Och som seden bjuder premierades varje deltagande lägenhet med 2 biobiljetter.

Garantibesiktning av ventilationen

Styrelsen har beslutat att beställa garantibesiktning av ventilationen. Anledningen till detta är att garantitiden börjar närma sig sitt slut och vi vill säkerställa att allt är som det ska innan garantitiden gått ut.

Besiktningen beräknas genomföras under våren 2012.



Brandsyn

Styrelsen har beslutat att med hjälp av Svenska brandskyddsföreningen genomföra brandsyn i våra fastigheter i syfte att få kunskap om vad som gäller samt få tips om vad som skulle kunna förbättras.

Ytterligare information kommer när mer detaljer är kända.

Tomträttsavgäld

Sedan 2003 betalar föreningen en tomträttsavgäld till kommunen på 253 000 kr. per år. Ett tomträttsavtal löper 10 år i taget vilket innebär att nuvarande tomträttsavtal går ut den 31/12 2012. Föreningen har tecknat ett förläningsavtal på ytterligare 10 år där avgälden för år 2013 är 263 100 kr, för år 2014 272 400 kr. och för åren 2015 – 2022 är avgälden 281 600 kr per år.



Du vet väl om att föreningen har en informativ hemsida;

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

Angeläget







Föreningen fyller 30 år

Nästa år fyller föreningen 30 år och detta skall självklart firas!!!

Ett sådant firande sköter sig dock inte självt och därför har vi till vår hjälp Hele Kodu på Bäverbäcksgränd 14 (0707-26 66 96) och Ines Boric på Bäverbäcksgränd 46 (0733-19 84 37) som sammanhållande för detta evenemang.

Om Du har tips, idéer eller önskemål om hur vi ska fira detta tillsammans så tages detta tacksamt emot av Hele och/eller Ines.





Grannsamverkan

Arbetet med grannsamverkan fortgår som planerat.
Vi håller för närvarande på och utbildar kontaktombuden hos polisen. Vi är några som är färdiga, men inte alla.

Ett litet komihåg:

Tänk på att tjuvarna tar ALDRIG semester.

Speciellt nu när det är mörkt ute:
tänd lite lampor, lämna en radio på, men aldrig TV:n för brandrisken, häng ut lite kläder, flytta på skor,
(ni på nedre botten): lämna lite ¨slarvigt¨ disk på diskbänken,
FRAMFÖR ALLT:
Se till att någon plockar bort posten innanför dörren, detta om ni är borta en längre tid.
Förvara värdeföremål på ett betryggande sätt.



Har du andra tips så hör av dig till:
Marianne Holmgren
073-629 78 90
Akuta pågående brott 112
Icke akuta ärenden 114 14



TREVLIG HÖST







Styrelsen 2011 - 2012

Mikael Grönvoll Ordförande	0706-42 82 63	**Kai-Mikael Jää Aro** Ledamot	0707-51 56 12
Stefan Måneskiöld Vice Ordförande	0736-20 85 42	**Björn Larsson** Ledamot HSB representant	0708-85 57 09
Maxim Sokolov Sekreterare	0765-80 86 55	**Daniel Krauklis** Suppleant	0704-95 96 84
Tsehai Kibebe Ledamot	0707-55 50 53	**Göran Pååg** Suppleant	08-99 80 74

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

Övriga förtroendeuppdrag i föreningen

Valberedningen:

Marianne Holmgren	08-647 10 54
Valeri Lemesov	0702-51 59 03
Suune Kodu	08-579 715 29

Revisorer:

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

Bokning av gästrummet:

Valery Lemesov	0702-51 59 03

P-Samfälligheten:

Tsehai Kibebe	0707-55 50 53