Din lokala nyhetskälla

Bävernytt

Nr 2 - Oktober 2012

Ordförande har ordet

Sommaren är slut, i den mån det nu var någon sommar, och hösten har etablerat sig. Men trots det myckna regnandet i sommar hade vi en otroligt tur med vädret när föreningen firade sin 30-årsdag. Ett 50-tal medlemmar deltog och bidrog till en mycket lyckad fest. För arrangemanget stod Ines Boric och Hele Kodu som med säkra händer löste uppgiften med bravur. Stort TACK till er båda!!!

I och med höstens infinnande följer ett antal årligt återkommande arbetsuppgifter för styrelsen. Jag tänker då bl a på budgetarbetet för nästkommande år. Budgeten för 2013 är lagd och ger vid handen att vi tvingas höja avgifterna med 1%. På sidan 2 finns en närmare förklaring till varför.

Som de flesta av er vet har vi haft stora problem med tvättstugan. Detta har så klart skapat en hel del irritation vilket jag har all förståelse för. Problemet vilar i huvudsak på en kombination av två faktorer; att ventilationen i tvättstugan tackade för sig och att årsmodellen på de tvättmaskiner vi har är extra känsliga för värme. Jag kan inget annat än beklaga detta och kan försäkra att vi i styrelsen har gjort vad vi kunnat för att komma till bukt med problemet. På sid. 2 finns mer information i ärendet.

Som säker många av er också vet har vi ett stort projekt framför oss. Jag tänker då på renoveringen av våra balkonger som kommer att ske nästa år. Detta är ett arbete som inte är planerat att göras 2013 enligt underhållsplanen, men som vid en besiktning visat sig vara nödvändig. Mer om detta på sid. 2. Det känns så klart surt att behöva lägga pengar på detta i förtid, men att blunda för problemet skulle bara göra arbetet ännu dyrare. Förutom att projektet påverkar oss ekonomiskt innebär det även viss praktisk påverkan såsom att det kommer att byggas ställningar vid fasaderna och inskränkningar i möjligheten att nyttja balkongerna för de som berörs. Precis som vid bytet av våra tak ber jag om allas förståelse och tålamod när entreprenaden väl drar igång.

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till alla er som trots vädret var med på höststädningen och med gemensamma krafter förberedde vår gård inför den stundande vintern. Det kommer som vanligt en belöning som bevis på föreningens uppskattning.

Med dessa ord önskar jag alla en riktigt trevlig fortsättning på hösten!

Mikael Grönvoll
ordforande@snosatra.se

Brandsäkerhetsgenomgång

Tisdagen den 20 november kommer Bo Hedberg från Svenska Brandskyddsföreningen och informerar om vilka brandskyddande åtgärder man kan vidta i sin lägenhet och vad som är bra att tänka på när man, som vi, bor i ett flerfamiljshus.

Genomgången börjar **kl. 19.00 och hålls i IKANO's samlingslokal på Bäverdammsgränd 19**. Det är samma lokal där vi hade vår senaste föreningsstämma. Karta kommer att anslås på anslagstavlan vid styrelserummet och i tvättstugan.

Bra att tänka på:

- Kontrollera regelbundet att brandvarnaren fungerar
- Rengör spisfläkten regelbundet
- Lämna aldrig lägenheten tom med tvättmaskin, torktumlare, tvättmaskin, spis påslagen
- Släck alla lampor och levande ljus
- Placera inga föremål i trappuppgångar, källargångar, loftgångar. Det är räddningsvägar och utrymningsvägar!!!

Brandsyn

Den 4 juni inspekterades föreningen av Svenska Brandskyddsföreningen. Resultatet av den inspektionen var att ett antal källardörrar och en kabelgenomföring behövde justeras och tätas samt att vi fick anmärkning på de trappuppgångar där det förvaras saker. Dessutom saknades protokoll från genomförd service av våra rökluckor i portarna 70 och 84.

Styrelsen har upparbetat rutiner för att protokollen från service av rökluckorna skall delges föreningen och dörrarna samt kabelgenomföringen har nu åtgärdats. I och med att detta arbete är klart har samtliga brister som uppkom vid brandsynen åtgärdats.



Kalendarium

12/11	Styrelsemöte
20/11	Brandskyddsinformation
10/12	Styrelsemöte
14/1	Styrelsemöte
11/2	Styrelsemöte
11/3	Styrelsemöte
8/4	Styrelsemöte
15/4	Byggstart Balkongrenovering



Extrastämma

Den 14 juni hölls extrastämma då frågan om stadgeändring togs upp för andra gången. På stämman deltog 8 medlemmar och utöver det var 3 fullmakter inlämnade. Stämman, som pågick i rekordsnabba 2 minuter, beslutade enhälligt att rösta för stadgeändringen.

Protokollet finns på hemsidan.





Avgifter 2013

Fr o m den 1/1 2013 höjs månadsavgiften med 1%. Orsaken till detta är följande:

- Fr o m 1/1 2013 höjs föreningens tomträttsavgäld till kommunen med 10 000 kr/år t o m 2015. Därefter ligger avgälden på samma belopp t o m 2022.
- Kostnaderna för fastighetsskötsel, markskötsel samt ekonomisk och administrativ förvaltning har höjts med ca 9 000 kr/år de senaste tre åren. Och med tanke på att dessa kostnader följer en indexuppräkning kan vi fortsatt räkna med denna utveckling.
- Behovet av renovering av balkongerna nästa år kommer mycket tidigare än planerat. Kostnaderna för detta ger en minskning av likvida medel på dryga 850 000 kr. vilket i sin tur ger en minskad ränteinkomst på ca. 25 000 kr/år under de närmsta åren.
- Behovet av omläggningen av alla tak år 2010 kom mycket tidigare än planerat och gjorde att föreningen var tvungen att ta lån för att betala det projektet. Räntekostnaderna för detta lån uppgår till ca. 130 000 kr/år vilket i sort sett är samma belopp som föreningen sparar varje år genom att var och en av oss betalar vårt eget tappvarmvatten.

Avgiften för tappvarmvattnet för 2013 är oförändrat 45 kr/m³.



Renovering av balkonger

Efter att ha tagit in offerter från fyra olika företag är nu en entreprenör för renoveringen av balkongerna utsedd. Det är företaget Simtuna, som lämnat det mest fördelaktiga anbudet.

Arbetet startar den 15 april 2013 och beräknas pågå i 3 månader. Berörda balkonger är de tillhörande lägenheterna i portarna 68 — 78 samt de lägenheter i port 84 som har balkonger som vetter mot innergården. Under arbetet kommer uthyrningsrummet att fungera som manskapsutrymme vilket innebär att det inte kommer att gå att boka då.

Offererat pris för entreprenaden är 856 250 kr.

Som projektledare för detta har styrelsen sedan tidigare utsett Mats Jönis Byggkonsult AB.



Problemen i tvättstugan

Arbetet med att få alla tvättmaskiner att fungera har skett i flera steg.

Under veckorna 41 & 42 genomfördes arbete med att säkerställa miljön i tvättstugan genom att säkra ventilationen. Arbetet innebar nya kanaler i tvättstugan och ny styrutrustning.

Vecka 42 testades styrutrustningen och fläktarna för att garantera att de arbetade som de ska. När detta nu är klart gås tvättmaskinerna igenom av tekniker för att rätt åtgärder ska kunna sättas in.

Det har varit viktigt att ta dessa steg i rätt ordning. Ventilationen i tvättstugan var tvungen att fungera innan vi kunde reparera maskinerna. Bl a på grund av ett, enligt Electrolux, känt problem på den här årsmodellen av tvättmaskiner vilket gör att maskinerna slår av när miljön i tvättstugan blir för varm och fuktig.



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



Renovering i lägenheter

Enligt bostadsrättslagens 7 kap. §7 är det alltid bostadsrättshavarens skyldighet att skaffa skriftligt tillstånd av styrelsen för att genomföra större renoveringar i en lägenhet. För att underlätta detta krav på byråkrati har styrelsen beslutat att införa en renoveringsblankett som skall användas vid alla större renoveringar i lägenheterna. Syftet med detta är också att få bättre koll på större renoveringar i lägenheterna. Dessutom ger det Dig som medlem en bra historik den dagen Du säljer lägenheten.

Renoveringsblanketten finns att ladda ner på föreningens hemsida. Där finns också bra tips att tänka på vid renovering.

Ett exemplar av renoveringsblanketten bifogas detta nummer av Bävernytt.

Skräp i garaget

Under den senaste tiden har det varit mycket skräpigt i garaget, inte minst vid en av soptunnorna.

Detta är påtalat från parkeringssamfälligheten till ISS Facility Service AB, som fr o m den 1 juli i år ansvarar för fastighetsskötseln i garaget.

Om Du upplever att det är skräpigt i garaget så tveka inte att påtala detta för parkeringssamfälligheten.

Vår förenings representant är Kibebe Tsehai och nås på tele 0707-55 50 53 eller via mail: ledamot1@snosatra.se

Bidra till trivseln i garaget genom att inte slänga varken grovsopor eller hushållssopor i garaget.

Motionera elementen

Inför vintern rekommenderas varmt att man motionerar sina vattenburna element. Enklast är att vrida fram och tillbaka på termostaten några gånger och sedan låta termostaten stå i helt öppet läge.

Eventuellt kan de även behöva luftas.

Samverkan mot brott
Grannsamverkan

Kontaktombud sökes

För närvarande består vår förenings gransamverkan bara av två kontaktombud. Detta är alldeles för få!

Därför söker vi Dig som är intresserad av att ta Dig an denna viktiga uppgift för allas vår trygghet.

Som kontaktombud är Din primära uppgift att vara en hjälpande hand när Dina grannar som Du ansvarar för reser bort. Viktigt att komma ihåg är att ett kontaktombud inte är någon vakt.

Övriga saker som Du som kontaktombud förväntas hjälpa till med:

- tipsa om vad man kan göra för att förebygga inbrott och sabotage.
- vara en länk mellan den drabbade, polisen och styrelsen samt andra inblandade parter om något skulle hända.
- förmedla information hur man kan förstärka sitt yttre skal och därmed sin trygghet.
- förmedla vad man ska vara uppmärksam på, om det händer något inne på vår gård eller i närområdet.

För att kunna vara behjälplig med detta får Du utbildning av polisen under en kväll samt att Du får stöd av vårt huvudkontaktombud.

Intresserad?

Hör av Dig till vårt huvudkontaktombud:
Marianne Holmgren, tele 0736-29 78 90.

Samverkan mot brott
Grannsamverkan

Visste Du att...

... Du kan låna en mätare av föreningen för att mäta strömförbrukningen i Din hemelektronik .

Blandad info



Fastighetsbesiktning

Onsdagen den 12 september 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, Magnus Saxenbrink, förvaltare på HSB Stockholm, samt Rogher Gustavsson som är vår fastighetsskötare från Växthuset Utveckling AB.



Byte av silar i stuprören

Styrelsen har beslutat att låta fastighetsskötaren byta ut silarna i våra stuprör.

I dagsläget sitter silarna invändigt vilket gör att det är svårt att se när de behöver rensas och risken är därför stor att de orsakar stopp.

De nya silarna (s k renstratt) kommer att sitta utvändigt vilket minskar risken för stopp.



Nät över sandlådan

Styrelsen har beslutat att låta markskötaren montera ett nät vid sandlådan på kullen. Syftet med nätet är att minimera avföring från djur i sandlådan.

Tanken är att nätet skall läggas över sandlådan när ingen är där och leker.

Byte av elavtal

Onsdagen den 10 oktober bytte föreningen från ett till två elabonnemang i syfte att minska elkostnaderna. Vid nyår införde Fortum s.k. effekttariff fr o m 80 A, vilket är ett dyrare abonnemang. Detta ökade föreningens kostnader då huvudsäkringen för fastighetselen är på 80 A.

Genom att dela upp i två abonnemang har vi nu två huvudsäkringar på 50 A på vardera vilket ger i princip samma fasta årskostnad totalt sett som innan nyår.

Misstanke om varmvattenläckage

Det har visat sig att den totala varmvattenförbrukningen i föreningen är större än summan av alla lägenheters och tvättstugans förbrukning. Det skiljer ca 60 kubikmeter per månad vilket är mycket. Därför har styrelsen bett fastighetsskötaren kolla upp vad detta beror på.

FÖRENINGEN FIRAR 30 ÅR





















TREVLIG HÖST







Styrelsen 2012 - 2013

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	0709-66 55 00
Tina Heed Ledamot	0733-94 18 98		

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 Karnehammar	0737-61 50 02
Valeri Lemesov	0702-51 59 03
Suune Kodu	08-579 715 29

Bokning av gästrummet:

Valery Lemesov	0702-51 59 03

Revisorer:

Nettan Bornold	08-568 792 17
Srinath Silva	0739-38 90 52

Huvudkontaktombud Grannsamverkan:

Marianne Holmgren	0736-29 78 90

P-Samfälligheten:

Tsehai Kibebe	0707-55 50 53

Renoveringsblankett
HSB Brf Snösätra 229



För att få göra större förändringar i din lägenhet krävs tillstånd från styrelsen.

Blanketten upprättas i två exemplar och lämnas i föreningsbrevlådan vid tvättstugebokningen. Ett exemplar återfås därefter undertecknat.

Medlem/ Bostadsrättsinnehavare Lgh-nr:	Namn	
	Adress	
	Post nr 12462	Ort Bandhagen
Tele	Mobil	e-post

Åtgärdsbeskrivning
Jag/vi har för avsikt att vidta följande förändringar i lägenheten: (även baksidan kan användas)

Jag/vi kommer att anlita följande entreprenörer: Namn + Kontaktuppgifter: (OBS behörighetskraven för våtutrymmen nedan)

Jag/vi är införstådda med att jag/vi ansvarar för att föreningens policys och stadgar efterföljs under ombyggnation/renoveringen. Uppkommer skador (direkta eller indirekta) som påverkar föreningen eller grannar är det alltid bostadsrättshavaren som ansvarar för och som ska stå för rättelser.

Vi vill speciellt peka på följande:

- Byggavfall får inte slängas inom föreningens fastighet eller i grovsoprummet/miljöstugorna. Byggavfall får ej heller förvaras i trappuppgång, loftgång eller övriga gemensamma utrymmen.
- Trappuppgång samt övriga gemensamma utrymmen får ej användas som arbetsplats.
- Eventuellt byggmaterial som placeras utanför huset ska avlägsnas inom en vecka.
- Grannar ska informeras minst en vecka i förväg om mycket störande arbeten (t ex bila, borra, hamra, såga, stänga av vatten mm) med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Dessa typer av arbeten får göras mån-fre, 07:00-20:00 och lördagar, söndagar samt helgdagar 10:00-17:00.
- Observera: Inför arbeten som kräver avstängning av vatten ska styrelsen samt övriga medlemmar som berörs informeras minst en vecka i förväg.
- Vid arbete som omfattar varm/kall-vattenledningar ska T-kopplingen på stammen inspekteras. Kontakta fastighetsskötaren för detta.
- Varmvattenmätaren får inte kopplas bort.
- Entreprenörer som renoverar badrum och våtutrymmen ska ha minst behörighet för utförande av arbeten enligt gällande branschregler för vattentäta väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen.
- Vid renovering av badrum ska golvbrunn bytas ut. Vid byte av golvbrunn ska kopplingar användas mellan brunn och groda som appliceras fast med slangklämmor för att garantera tätning. Vid detta arbete rekommenderas att taket till grannen under stämpas (stöttor och skiva mot taket) pga risk för genomborrning.
- Efter genomförda arbeten med vatten, avlopp och tätskikt ska kopia på kvalitetsdokument med 10 års garantitid på genomfört arbete, samt intyg om säker vatteninstallation lämnas till styrelsen.

Renoveringsblankett
HSB Brf Snösätra 229



För att få göra större förändringar i din lägenhet krävs tillstånd från styrelsen.

Blanketten upprättas i två exemplar och lämnas i föreningsbrevlådan vid tvättstugebokningen. Ett exemplar återfås därefter undertecknat.

Ort: Bandhagen	Datum:
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Beslut	Ansökan: ☐ Beviljas ☐ Avslås Datum:
	Motivering/särskilda villkor:
Styrelsens underskrift:	Ort/Datum: