



Bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren

Medlemsinformation 2018/1

2018-03-08

	Sida
Styrelsen, Styrelsemöten 2018	1
Städdagar Årsmöte	1
Information från extra föreningsmöte 26/2	2
Hemsidan	2
Ekonomi	3
Ansvarsfördelning inom styrelsen	4-5
Fastighetsunderhåll stambyte	6
Infodring i och under bottenplattan	7
Frånluftsvärmepump och ventilation	7
Yttertak+ Hiss	8
Etappindelning Möbyleden 22	9 -10
Etappindelning Mörbyleden 20	11-12
Övrigt	13
Brev från Sarab utdelat 26/2	14

Styrelsen

Ordförande Lars-Gunnar Wallin	Tel: 753 12 36/ 070 571 78 21
Ekonomi Göran Sundeman	Tel: 753 32 66 / 070 536 13 07
Sekreterare Ingrid Blomstergren	Tel: 510 108 72 / 070 720 56 34
Fastighet/Teknik Björn Mellfors	Tel: 12 15 88 31 / 073 567 85 87
Fastighet/Teknik Antero Hast	Tel: 070 279 31 94
Fastighet/Övrigt Hans Welander	Tel: 753 23 44 / 070 279 31 84
Suppleant Birgitta de Verdier	Tel: 070 221 05 71
Suppleant Ragnar Skog	Tel: 755 05 51 / 070 252 29 30

Styrelsemöten våren 2018

Styrelsen sammanträder: 23/1 20/2 20/3 24/4 15/5 12/6

Städdagar våren 2018

Städhelg 5 - 6 maj

Årsstämma 2018

7/5 kl.19:00 Restaurang Chaplin

Extra föreningsmöte 26/2 2018

Med anledning av stadgeändring hade föreningen ett extra föreningsmöte 26/2. Mötet svarade enhälligt ja på frågan om ändring av föreslagna stadgar. Det krävs så först efter beslut på årsmötet den 7 maj kan de nya stadgarna registreras och därefter träda i laga kraft. Information om de nya stadgarna har inför mötet delats ut i brevlådorna och finns också på hemsidan.

I samband med mötet hade Sarab och Ångpanneföreningen ett informationsmöte om pågående projektering av stambytet. Vi fick möjlighet att träffa projektledaren Sebastian Johansson och vi fick svar på en hel del frågor.

Vår kontaktperson på Ångpanneföreningen Harry Vagelopoulos berättade om ÅF:s roll och presenterade sig. ÅF kommer att medverka vid besiktningar och byggmöten och vara en mellanhand under stambytet.

Info från Sarab som delades ut på mötet se bilaga 1

Hemsidan/Medlemsinformation

Vi har under 2017 startat med en ny layout på hemsidan med medlemssidor som har inloggning.

www.timmerhuggaren.se

Användarnamn: Timmerhuggaren Lösen : 9523 (alltid vår portkod-byts ibland)

För er som vill ha mailutskick finns blankett för detta på hemsidan att lämnas i föreningens brevlåda eller maila till: **ingrid.blomstergren@hotmail.se**.

OBS!

Vi kommer fortsättningsvis att skicka information i resp. lägenhets brevlåda. Att vi har hemsida och möjlighet till mailutskick är som en extra service.

Ekonomi, kvartal 4

Arbetet med att ta fram årets resultat är i slutfasen och vi kan redovisa *ett preliminärt* resultat för 2017. Utfallet är bättre än budgeterat men beror på att nedlagda konsultkostnader avseende våra projekt, totalt 1338, balanserats och resultatavräknas under avskrivningstiden för respektive projektinvestering.

Högre kostnader finns att hitta bl.a i underhåll då vi tidigare lade moderniseringen av hissarna i port 22, till en kostnad av 755. Väsentligt lägre räntor på våra lån förklarar det lägre utfallet under finansiellt.

Avsättningar till "Fond för underhåll", görs i balansräkningen. Vi redovisar beloppet här, men det ingår inte i resultatet för kv 4.

Resultat efter kvartal 4	Kvartal 4		Budget
Belopp i KKR (Kilokronor)	2017	2016	2017
Medlemmar och hyresgäster har betalat i avgifter och hyror	4746	4370	4775
Underhåll och reparationer uppgår till	-1241	-528	-780
För drift, uppvärmning, vatten etc har vi betalt	-2318	-2364	-3090
Vi har gjort avskrivningar	-479	-480	-480
Efter dessa kostnader har vi ett Rörelseresultat	708	998	425
Vi har fått räntor på våra pengar i banken	0	0	0
Vi har betalt räntor på våra lån	-30	-27	-50
	678	971	375
Nu har vi ett resultat före skatter			
Vi betalar fastighetsskatt och kommunal avgift	-172	-168	-174
Nu återstår summering och då blir resultatet efter kvartal 4	506	803	201
Avsättning för fond för underhåll, görs i balansräkningen	368	334	334

Våra Energikostnader.

Generellt är våra energikostnader totalt högre än 2016, 1188 mot 1162.

Förbrukningen av hushållsel är lägre 2017 och motsvarar 96% av förbrukningen 2016.

Fastighetselen motsvarar 70% av förbrukningen 2016, vilket beror på att värmepumpen är trasig och avstängd. Förbrukningen av fjärrvärme har däremot ökat med 10% jämfört med 2016.

Framtiden

Under 2018 kommer entreprenör att påbörja stambytesprojektet. Ventilationsprojektet med den nya värmepumpen beräknas i sin helhet vara avslutat till sommaren. Avgiftshöjningen per 1/1 2018 tillför föreningen drygt 600/år varför budgeten för 2018 kan visa ett överskott på 192.

Ansvarsfördelning inom styrelsen

Fastighetsskötsel

Städning inomhus **HW + entrep**

Städning utomhus inkl lekpark, trädgård, kompost,

samt tömning av sopsäckar och askkoppar **HW**

Ordning i garaget inkl upptagande av vattensamlingar

och tömning av sopsäckar **HW**

Ordning på vind och källare **HW**

Tömning av grovsoprum, sopcontainer samt glas och tidningscontainer **HW + entrep**

Byte av lysrör/lampor, såväl inom som utomhus **HW/BM**

Ordning i tvättstuga, hobbyrum, barnvagnsrum och cykelrum **HW**

Bastun **AH/HW**

Hissar, fjärrvärmecentral, ventilation, garageautomatik inkl garageport **BM/HW + entrep**

Snöröjning och sandning **HW + entrep**

Gräsklippning **HW**

Byte av lägenhetsskyltar på lägenhetsdörrar **HW**

Anslagstavlor i entréerna **BM**

Felanmälningar medlemmar/hyresgäster **HW/BM**

Låssystem **BM**

Flaggan **HWBM/AH**

Julgranar **HW**

Övriga kontakter med hantverkare och leverantörer avseende fastighetsskötsel **HW/BM**

Ekonomi

Föreningens ekonomi och bokföring **GS**

Upprättande av kvartals och årsbokslut **GS**

Upprättande av årsberättelse och kallelse till årsmöte **GS**

Upprättande av lokal-garage och däckavtal **GS**

Upprättande av lokal och medlemsregister **GS**

Avisering av avgifter/hyror **GS**

Registrering av pantsättningar **GS**

Kontaktman med revisorer **GS**

Kontaktman med långgivare **GS**

Ansvarig för kapitalplaceringar **GS**

Meddela PRV om ändringar i styrelsen och införskaffa nytt registreringsbevis **GS**

Sekreteraruppgifter

Kallelse till styrelsemöten och föra protokoll **IB**
Föra protokoll och närvarolista vid årsmöte **IB**
samt distribuera protokoll till medlemmarna **IB**
Boka lokal och förtäring vid årsmöte **IB**
Införa ändringar i medlemsregistret **IB/GS**
Arkivera alla skrivelser, protokoll, avtal och informationer mm **IB**
Ansvara för kontoret inkl. inköp av kontorsmaterial **IB**
Ansvara för hemsidan **IB**

Övriga ansvarsområden

Medlemsinformation **IB/LGW/GS**
Kontaktman – Fastighetsägarna **LGW**
Kontaktman – Myndigheter **LGW**
Förhandla med nya och befintliga lokal- och garagehyresgäster **GS/LGW**
Förhandla med entreprenörer/hantverkare **HW/BM/AH**
Fördela garage/däckförråd och underlag till avtal **GS**
Kontaktman med försäkringsbolag **GS/LGW/BM**
TV-bredband och telefoni **BM + entrep**
Parkeringsområden/Timmerhuggaren **BM**
Juridiska frågor + avtalsfrågor **LGW**
Boulebanan **AMO/LB**
Utspisning vid Lucia- och städdagar **HW/IB**
Arrangemang vid kräftsivan **HW/IB**
Miljögruppen **EF**
Sammankallande Stambyte/relininggruppen **AH**
Trädgårdsfrågor **RS**
Nycklar + Garagekort **LB**
Övriga medlemskontakter Alla inom resp. ansvarsområde.

Kontakt:

LGW Lars-Gunnar Wallin 0705 717821
GS Göran Sundeman 070 5361307
IB Ingrid Blomstergren 073 7205634
BM Björn Mellfors 073 567 8587
HW Hans Welander 070 2793184
RS Ragnar Skog 070 8215508
AH Antero Hast 070 2793194
BdeV Birgitta de Verdier 070 2210571
LB Lis Bjöörn 08 755 7546
EF Eva Forsling 0738 567003

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Stambytte, Infodring, Värmepump, Ventilation, Yttertak



Stambytte

Föreningen tecknade i januari 2018 ett **totalentreprenadsavtal** (ABT 06) med **Sarab** Entreprenad AB. Avtalet utarbetades fram tillsammans med vår konsult ÅF och av styrelsen anlitat advokatfirma Foyen, Stockholm. Avtalet gäller ett **traditionellt stambytte** (nya rör och ledningar i befintliga schakt) med badrumsrenovering och kvarboende. **Stambyttet startar den 23 april** med lägenheterna i port 22 och där med lägenheterna längst bort i fastigheten mot söder (mot Mörby station) och avslutas med etapp 8 lägenheterna längst bort mot norr (mot Circle K bensinstation). **Etapperna 1-4 avser port 22** och pågår från 23 april till 18 december 2018 med uppehåll för semester under juli. **Etapperna 5-8 avser port 20** och startar efter jul och nyårsuppehåll den 19 januari 2019 och pågår till 19 september 2019 med uppehåll för semester under juli. Hela stambyttesprojektet beräknas vara klart med alla 8 etapper i september 2019 och slutbesiktning en månad senare i slutet av oktober 2019. **Inför varje etapp 1-8 informeras de berörda i ett separat möte** för dem.

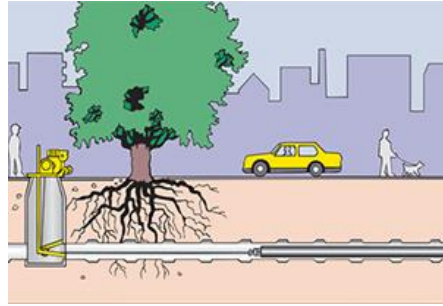
Det arbete som idag pågår är ett omfattande projekteringsarbete som innebär all form av planering, etablering samt kontakter med boende och lokahyresgäster. Sarab har egenanställd personal som utför det mesta av arbeten. Det finns enligt laboratorietest **asbest** i kakelfogar i badrum, kök och wc i våra lägenheter som inte är omgjorda på senare tid, (original skick) vilket kräver sanering utförd av auktoriserat företag med tillstånd från **Arbetsmiljöverket** som Sarab kommer att anlita. När man bearbetar eller river ner material som innehåller asbest frigörs en stor mängd asbestfibrer som svävar i luften under mycket lång tid eftersom fibrerna är mycket lätta och tunna. **Det är farligt att andas in asbestfibrer!** eftersom fibrerna kan orsaka flera allvarliga lungsjukdomar som till exempel cancer. Asbest är totalförbjudet sedan 1982 men har tidigare använts i kakelfogar och kakelfix samt isolering runt rörböjar, pannrum, eternitskivor, färger, golvmattor och lim etc.

Infodring är också något som ett specialiserat företag kommer att utföra. Sarab ansvarar som totalentreprenör även för dessa arbeten.

Det kommer att låta och bullra väldigt mycket under hela det dryga år som arbetena pågår men naturligtvis mest när det bilas i golv/betong i badrum och kök etc. Sarab eftersträvar att i respektive etapp försöka koncentrera det arbetet under en bestämd vecka vid varje etapp (8 st.) varefter det blir något mindre buller. Det finns tillgång till hörselkåpor för medlemmar att låna hos Sarab.

Det kommer att finnas tillgång till **tappvatten och utslagsback i varje våningsplan** så länge arbeten pågår. Hygienvagn ställs under byggtiden på gården med 4 badrum och WC. Det finns också möjlighet att välja en s.k. skogstoa som man bekostar själv men som tillhandahålls och töms av särskilt företag. Den gamla pottan kan komma till heders igen eller inhandla en ny modell på Apoteket? Toaletter i tvättstugan och bastun kan självklart också användas.

Infodring i och under bottenplattan



Samlingsledningar (spill- och dagvatten) i och under bottenplattan samt nergrävda i mark till tomtgränsen kommer att infodras enligt **strumpmetoden**. Flexibla foder s.k. strumpor är en lång textilstrumpa som innan dragning impregneras med harts och vrängs eller blåses på plats genom tryckluftsteknik eller annan metod. Efter härdning bildar strumpan och hartsen ett plastfoder med ny tålig yta på insidan i den befintliga ledningen (liknar relining men säkrare metod). Alternativet hade varit att bila upp golvet i nedre garaget och gräva upp spillvattenrören i mark och byta mot nya en mycket omfattande och dyrbar åtgärd som inte motiveras av dagens situation. Infodring kommer också att användas på vissa skyddsrumsledningar.

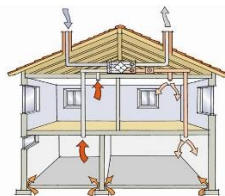
Frånluftsvärmepump och ventilation

Föreningen tecknade totalentreprenadavtal (ABT 06) med R.T. Driftservice AB som installerat **ny ventilation i garaget och för lägenheterna. Ny frånluftsvärmepump, Nibe**, är installerat och kringutrustning till den såsom cirkulationspumpar och automatiserat **styrsystem, Bastec 2. Värmeväxlare** på taket är utbytta mot nya likaså **frånluftsfläktar** på vinden för bostadsdelen. Det återstår elarbeten under två veckor och vissa rörarbeten när värmesystemet kan tappas på vatten samt intrimning och justering av hela anläggningen.

Projektet har varit omfattande och drabbats av förseningar från entreprenörens sida. Arbetet som utförts har varit bra men för sällan och för sent. **Tillförsel av luft i lägenheterna är för låg** och det krävs åtgärder för ökat tillflöde. Vissa lägenhet hade vid inspektion och mätning byggt in och täpp igen ventilationsdonen i kök eller på andra ställen. Dessa måste åtgärdas omgående och bekostas av respektive lägenhetsinnehavare genom att utföra det själv eller att föreningen anlitar en hantverkare. Vi kan annars inte få godkänt i den obligatoriska lagstadgade ventilationskontrollen **OVK**. De lägenheter som fick anmärkningar informeras separat.



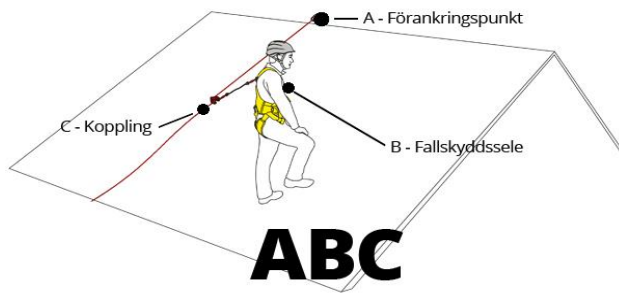
Mekanisk till- och frånluftventilation
(FT, FTX-ventilation)



Boverket

Byte av radiatorventiler (termostater vid elementen) i lägenheterna återstår vilket borde utförts av R.T. Driftservice AB redan under 2017 innan omslaget till kallare väder. Det är fortfarande för kallt att göra det och snart börjar stambytet vilket kan ställa till svårigheter. Det går därför inte ange någon tidpunkt ännu för bytet.

Yttertak



Den planerade åtgärden med omläggning av yttertaket har flyttats fram till en ännu obestämd tidpunkt. Däremot måste vi åtgärda taksäkerheten **med fallskydd**. Det krävs av Arbetsmiljöverket. För närvarande finns tillfällig säkerhet i form av staket runt ställen där slutfasen av arbeten med byte av fläktar och värmepumpar samt rör och ledningar pågår. Den stora kranbilen från Cramo som under en dag blockerade in- och utfart till garaget användes för att lyfta upp de fyra tunga batterierna till värmepumparna samt staketet till fallskydd på taket.

Det permanenta fallskyddet på taket samt gesims kan uppnås förutom med staket runt som är naturligtvis mycket bra men också den dyraste metoden, med ett **godkänt fallskyddssystem av vajrar** och fästen i koppertakets falsar som inte skadar taket, ABC - Förankringspunkten, Fallskyddssele, Kopplingen. Vi inväntar på fler anbud från presumtiva leverantörer.

Hiss



Alla hissar är nu utbytta och moderniserade med nya motorer, styrning och hisskorg. Hissen kommer att skyddstäckas med skivor invändigt under pågående arbeten med stambytet.

Etappindelning stambyte

Mörbyleden 22 Etappindelning				
Etapp	Lgh	Start	Slut	Kommentar
1	1004 Hast	2018-04-23	2018-06-15	WC i hallen berörs ej
	1103 Nyberg			
	1203 Elgemark			
	1303 Strömberg			
	1403 Af Klintberg			
	1503 Tovatt			
	1603 Herrlin			
	1703 Jansson			
	1803 Gustavsson			
	1903 Sjöo			
2	1002 Levin/Lindström	2018-08-02	2018-09-26	WC i lgh från etapp 1 genomförs i samband med denna etapp
	1104 Sjöblom			
	1204 Jurdahl			
	1304 Funck			
	1404 Hellström			
	1504 Hagberg			
	1604 Nordling			
	1704 Rudberg			
	1804 Von Friesendorf			
	1904 De Verdier			

3	1102 Asplund	2018-09-19	2018-11-13	Även WC för lgh i etapp 4 renoveras
	1202 Lindgen			
	1302 Pak			
	1402 Karlström			
	1502 Ulgemo			
	1602 Molin			
	1702 Bjöörn			
	1802 Mellfors			
	1902 Högberg			
	4			
1201 Lehnberg				
1301 Deckel				
1401 Wallin				
1501 Lindström/Olsson				
1601 Nilsson				
1701 Wirseen				
1801 Mahmoudi				
1901 Landin				

Mörbyleden 20 Etappindelning				
Etapp	Lgh	Start	Slut	Kommentar
5	1103 Larsson	2019-01-07	2019-03-01	WC i hallen berörs ej
	1203 Blomstergren			
	1303 Quade			
	1403 Strömberg			
	1503 Forsling			
	1603 Keussen			
	1703 Von Essen			
	1803 Lekman			
	1903 Sundeman			
	6			
1204 Hammargren				
1304 Nylin				
1404 Berglund				
1504 Sundin				
1604 Lindman				
1704 Andersson/Rohlin				
1804 Forvik				
1904 Lundgren/Gabrielsson				

7	1102 Hornmoen	2019-04- 23	2019-06- 17	Även WC för lgh i etapp 8 renoveras
	1202 Lotoft			
	1302 Larsson			
	1402 Edvinsson			
	1502 Ahmed			
	1602 Bengtsson			
	1702 Sörnell			
	1802 Skog			
	1902 Welander			
8	1101 Kihl	2019-08- 01	2019-09- 25	
	1201 Järpemo			
	1301 Litschka/Strandler			
	1401 Wolf			
	1501 Hasselbom			
	1601 Markos			
	1701 Ekdahl			
	1801 Alden			
	1901 Röstellund			

Övrigt

För allas trivsel har vi ett gemensamt ansvar för vår miljö. Vi har städdagar under våren. I samband med dessa har vi gemensam lunch som föreningen bjuder på. Bra tillfälle för nya medlemmar att lära känna sina grannar!

Tänk på att vårda våra gemensamma ytor. Vi har noterat att fimpar är slängda från balkonger och på gården. Detta är en olägenhet för andra.

Parkeringen kommer att under våren få nya parkeringsregler. När dessa är klara får ni alla en information separat i brevlådan. Vi har i dagsläget problem med att de som arbetar i området eller tar lunch parkerar sin bil hos oss.

Under stambytet kommer det att vara en hel del olägenheter för de boende.

Kontakta styrelsen om du har frågor, tips eller funderingar.

Om vi hjälps åt kommer det att bli lättare. Till nästa år kan vi alla se fram emot att ha nytt och fräscht i badrummen och nya stammar i huset.

Sopsortering

Vi har fått besked av Danderyds kommun att vi under 2017 varit mycket bra på att sortera matavfall i föreningen. Tack för Er medverkan. Allas bidrag är viktiga.

SARAB entreprenad AB

Information om kommande stambyte

Sarab Entreprenad har fått det hedervärda uppdraget att genomföra stambytet i er förening med tillhörande våtrumsrenoveringar och kringarbeten. Omfattningen av uppdraget är stort och kommer innebära att det är mycket som händer i fastigheten under en lägre period framöver. Förhoppningen är att detta informationsblad skall ge er en övergripande blick på det som kommer att hända framöver.

Vad innebär stambytet?

Stambytet innebär att samtliga avloppsledningar och vattenledningar i fastigheten skall bytas ut och ersättas med nya. Detta görs då livslängden på de befintliga ledningarna börjar närma sig sitt slut och risken för läckage och dylikt ökar.

För att kunna genomföra ett stambyte måste befintliga badrum och toaletter rivras, samt delar av tvättstugorna. Dessa kommer sedan att återuppbyggas och inredas med nya badrumsmöbler och ytskikt. Utöver detta kommer även köken att beröras av arbetena.

Projektstart och etappindelning.

Stambytet kommer att delas in i etapper, där vi river och byter ut några av de vertikala avloppsledningarna i taget. Totalt kommer det att vara åtta stycken etapper - fyra stycken i nr 20 och fyra stycken i nr 22.

Etapp ett är planerad att starta den 23:e april och beräknas pågå fram till mitten på juni. De som berörs av den första etappen är lägenheterna med nr 1x03 (lägenheterna längst bort från mörbyleden i port 22, med fönster i badrummet)

Port nr 22 beräknas vara färdig i sin helhet innan jul 2018, och sedan fortsätter arbetena i port 20 under 2019 med beräknat färdigställande i slutet på september 2019.

Våtrumsväl.

De boende som berörs i varje etapp kommer att kontaktas individuellt för att planera in ett möte för så kallade våtrumsväl. Här går platschef igenom med den boende kring val av kakel/klinker och inredning.

För att underlätta val av kakel och inredning kommer en utställning att placeras i föreningens gemensamma pingisrum dit man kan gå för att titta på produkterna. Denna skall komma på plats under denna vecka.

Hur påverkas ni under stambytet?

Den största påverkan som stambytet medför på er vardag gäller försörjningen av vatten och användningen av våtrummen. Då samtliga ledningar skall bytas kommer ingen vattenförsörjning att finnas i lägenheten och avloppen vara obrukbara.

Provisorisk vattenförsörjning kommer att finnas i trapphuset på vardera plan, där man kan hämta dricksvatten samt diska. Utöver detta kommer en hygienvagn med fyra separata badrum att ställas på föreningens mark där för att brukas under tiden som den boende själv står utan badrum.

Arbetena medför även en hel del ljud och buller, särskilt under rivningen. Detta är tyvärr ofrånkomligt, men vi gör alltid vårt yttersta för att utföra dessa moment så snabbt som möjligt.

Sebastian Johansson
Platschef
070 - 34 06 537
sebastian.johansson@sarab.nu

Sarab Entreprenad AB, Rosengatan 10
172 70 SUNDBYBERG, 08-28 68 00 www.sarab.nu