

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – MAJ 2015

Mycket händer i vår och i sommar

Årsstämman är än en gång avklarad och i och med det så är våren på något sätt etablerad även om det ibland kan ske bakslag med snö i maj. I och med att det blir varmare och bättre väder så börjar underhållsarbeten och i år också två större projekt. Du kan läsa om dem under rubriken Energiprojekt. I tillägg till föreningens projekt har många av oss privata projekt kring var och ens utemiljö. Det finns några saker du bör beakta kring privatprojekten och du kan läsa mer om detta längre fram i månadsinformationen.

Vi vill också passa på att hälsa Annsophie Runesdotter välkommen till föreningen. Annsophie flyttade in på Rättar vigs väg 85 i början av året.

Årsstämman



Årsstämma hölls den 20 april i Trygghetsboendets samlingssal. På stämman var 29 av föreningens 65 bostadsrätter representerade.

Som stämмо-ordförande valdes Anders Sätterberg. Förutom de sedvanliga punkterna och fyra motioner som avhandlas enligt stadgarna fanns ytterligare en beslutspunkt – Installation av geoenergi (se mer information på annan plats i månadsinformationen).

Några mindre förändringar gjordes också i styrelsens sammansättning. På sista sidan i månadsinformationen hittar du styrelsens olika befattningshavare och respektive ansvarsområde inom styrelsen.

Motioner

På stämman behandlades fyra motioner:

Motion 1 Sanering av getingar/bin

Motion 2 Påskyndad upprustning av lekplatser och staket

Motion 3 Ökat socialt nätverkande inom Staren 1

Motion 4 Gör en smula av områdets kulturarv mera synligt

Svar på dessa motioner redovisades på stämman och finns som del av stämmoprotokollet.

Protokoll från stämman liksom presentationen om bergvärmeprojektet finns på föreningens web under rubriken Stadgar och protokoll.

Städ- och arbetsdag

Lördag den 23 maj

Samling vid tvättstugan kl 10.00

Lördagen den 23 maj har vi årets första av två städ- och arbetsdagar i föreningen. Vi samlas som vanligt kl 10 utanför tvättstugan där vi också kommer att ha en container för vissa grovsopor och trädgårdsris mm. I denna container får du inte slänga vitvaror, hemelektronik, färgburkar och lösningsmedel, batterier, bildäck, elmaterial inklusive lysrör mm. Det du inte får slänga i containern måste du själv förpassa till någon av kommunens återvinningscentraler. Stora föremål ska slås sönder i delar för att kunna packas effektivt. När containern är full så är det stopp. Den får inte överfyllas!

Förutom städning i buskar, carportar och parkeringsplatser kring den egna lägenheten har vi ett antal gemensamma uppgifter vi ska fixa till. Tvättstugan ska storstädas, hängrännor ska rensas, källarna i gula husen ska städas, alla soprum ska rengöras etc. Några P-rutor ska också målas. Listan på arbeten är lång varför vi hoppas på mangrann uppslutning så att vi hinner med allt inom rimlig tid

så att vi alla kan gå hem och njuta av sen lördagseftermiddag och kväll i förhoppningsvis fint väder.

Omkring kl 13 träffas vi återigen, i lekparken bakom tvättstugan, där vi bjuder på sedvanlig varmkorv, kaffe mm. som energitillskott och trevligt umgänge.

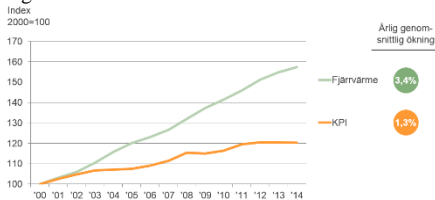
Om det är några skärmväggar som behöver målas så kan man hämta ut färg och verktyg. För att kunna måla måste det vara torrt och tillräckligt varmt, +8 grader, även under natten. När man målar skärmväggar är det viktigt att man använder rätt sorts färg för att undvika fukt- och rötskador. Du får bara måla med färg som föreningen tillhandahåller eller färg som införskaffats enligt anvisningar från styrelsen.

Energiprojekt



Styrelsen har under åren arbetat för att sänka föreningens energikostnad. En lång rad projekt, som

isolering av vindar, IMD m fl har genomförts och föreningens energiförbrukning har minskat med ca 17% sedan 2008. Naturligtvis påverkar vädret resultatet av de åtgärder som gjorts. Kostnaden för vår uppvärmning, omräknat med dagens priser från Fortum, har minskat från drygt 1,7 mkr till ca 1,3 mkr men uppvärmningskostnaden står ändå för 51% av den totala driftkostnaden. Detta är fortfarande en stor del som vi ytterligare kan och vill minska. Fjärrvärme är en bra energiform, lätt att sköta och underhålla men priset på fjärrvärme har under åren ökat mer än konsumentprisindex, mycket orsakat av att det är en monopolmarknad då ingen konkurrens finns.



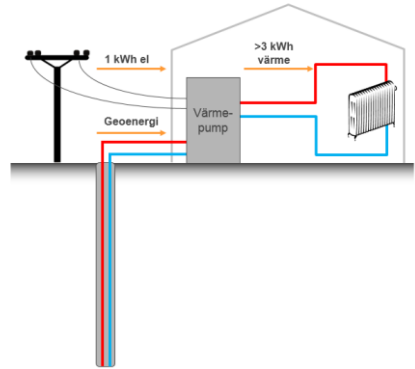
Den årliga genomsnittsökningen i Sverige är 3,4% men i Stockholm är ökningen även högre, 4%.

Två projekt är nu aktuella för att ytterligare minska vår energikostnad samtidigt som vi inte behöver vara utlämnad till en enda leverantör av fjärrvärme. Detta gör vi genom att byta energileverantör från Fortum till vår egen mark,

d v s vi planerar att installera bergvärme. Det andra projektet är injustering av vårt värmesystem. Totalt ska dessa två projekt kunna reducera vår energikostnad med 10-15% ytterligare.

Bergvärme

Varför blir bergvärme billigare? Jo, värmen i marken kostar inget. För att få upp den behövs borrhål och värmepumpar.



Enkelt förklarar att man säga att vi tillför el för att driva anläggningen. Schematiskt kan man säga att en del tillförd energi (el) ger tre delar värme. Beroende på typ av elavtal man har så kan 1 kWh el vara billigare än 1 kWh fjärrvärme. Elpriserna kan dock variera under året, precis som fjärrvärmepriset. Skillnaden är också att en lika stor prishöjning på el respektive fjärrvärme ger mindre kostnadsökning i kronor för elen.

På årets stämma presenterades ett förslag för installation av bergvärme för våra hus. Styrelsen har under sista året, tillsammans med Eneo Solutions, arbetat fram förslaget som stämman antog. Styrelsen fick mandat för fortsatt arbete med att fullfölja förslaget inom de ramar som presenterades. Den 29 april skrev vi på avtalet med Eneo Solutions och arbetet påbörjas omgående så att arbetet beräknas att vara klart under oktober.

Det är ett antal moment som ska genomföras:

1. Borrtillstånd ska beviljas för 28 borrhål om 240 meter
2. Framdragande av ny el-servis till undercentralen för att driva värmepumpar och elpanna för spetsvärme.
3. Borring- och schaktarbeten för att få fram media till undercentralen.
4. Installation av fem värmepumpar och ackumulatortank i nuvarande undercentral och utrymme bredvid.

Under arbetet med borring och schaktning kommer många av de boende att påverkas. Som den preliminära borrrplanen visar kommer hålen att förläggas i gräsmattorna längs de grå husen på Rättar Vigs väg 33-77 samt på gräsmattorna för de gula husen på Starbovägen 2-40. Vad som styr hålen placering är förutom tomtgränserna också markens förutsättningar men även ett antal servitut som belastar oss, varför vi inte kan eller får borra på vissa ställen. Så här ser den preliminära borrrplanen ut.



Ett borrhål tar ca 1 dag att borra varför borring och schaktning pågår under 6-8 veckor. Marken återställs därefter och när nytt gräs grott så kommer inget att synas förutom på tre ställen där det kommer att bli brunnslock. Hålen "slutar" ca en halv meter under markytan.

Installation av värmepumparna tar ca 4 veckor och totalt beräknas arbetena ta upp till 3 månader.

Fortum ska till detta dra fram ny el-servis åt oss. Detta görs från en el-central i närheten av skolan och Fortum kommer att schakta därifrån fram till vår tomtgräns vid undercentralen. Leveranstiden för el-installationen är 6 månader och det är därför som vi inte kan driftsätta bergvärmerna förrän i oktober.

Vad kostar då allt detta? Hela projektet bygger på att vi hyr hela anläggningen av Eneo Solutions till ett förbestämt pris under 25 år. Vi betalar ett fast

pris till Eneo samt el-kostnaden till Fortum eller den el-leverantör vi väljer. Eneo står för drift, övervakning, underhåll samtidigt som man garanterar den effekt som vi avtalat. Föreningen har möjlighet att köpa hela anläggningen när som helst under avtalstiden, till ett pris som är avtalat i kontraktet med Eneo.

Mer information om projektet och arbetena, kommer efterhand som allt påbörjas och färdigställs.

Injustering av värmesystemet

Värmen i våra hus är injusterad med en metod som kallas Kirunamodellen. Det innebär att i varje element finns en så kallad strypbricka. En liten bricka som sitter vid utloppet från elementet och har ett hål som varierar mellan 0,7 – 2,0 mm beroende på var i värmeledningen den är placerad. Dessa brickors hål kan bli tilltäppta helt eller delvis, vilket gör att värmen inte blir tillräcklig på elementet. På vissa element har brickorna monterats bort för att lösa dålig värme med följden att det blir obalans i systemet och dålig värme på andra ställen i värmeledningen. De här problemen gör att vi ibland har svårt att få rätt temperatur i en del lägenheter.

För att komma tillrätta med detta problem har vi bestämt att göra en ny injustering av värmen. Denna gång är tanken att inte använda Kirunametoden utan nyttja reglerventiler som är placerade på värmeledningen under husen. Dessa ventiler monterade vi in på de grå husen i samband med stanrenoveringen för några år sedan, så mycket av investeringen och arbetet är redan gjort.

Varför gör vi detta nu? Jo, när bergvärmerna ska driftsättas ska allt justeras in för att ge bästa ekonomi och komfort. Om vi gör injusteringen av värmesystemet innan så slipper vi göra en ny injustering av värmepumpar och cirkulationssystem vid ett senare tillfälle.

Genom att göra den nya injusteringen i varje lägenhet räknar vi med att spara ytterligare energi och minska varje lägenhets energibehov. De som har erfarenhet av injusteringar som denna räknar med att man kan spara upp till 5% men framförallt räknar vi med att varje boende ska få bättre värmeekonomi och komfort.

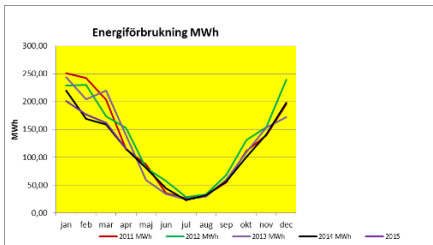
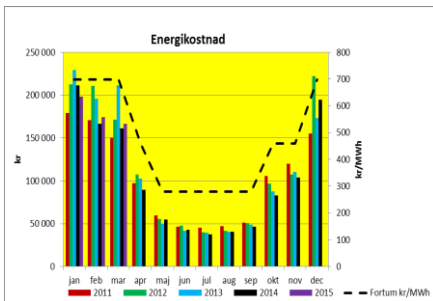
När gör vi detta? För närvarande har vi kontakt med ett antal entreprenörer som kan detta och kan ge oss offerter. Förhoppningen är att arbetet ska kunna göras under sommarmånaderna då vi inte har behov av värme på elementen. För att göra arbetet måste montörer komma in i varje lägenhet och montera ur strypbrickorna i varje element. Varje lägenhetsinnehavare kommer att aviseras i god tid

och vi hoppas att alla, fast det är sommar och semester, kan göra tillträde till lägenheterna möjligt.

Vi hoppas kunna ge mer information i nästa månadsinformation.

IMD och debitering

Årets vinter blev relativt mild och bra ur energiförbrukningssynpunkt. Jämfört med föregående vinters (december – mars) blev motsvarande period i vinter 3% dyrare eller 22.000 kr för perioden. Jämför man med ett så kallat normalår (2012) så blev vintermånaderna ca 2% lägre. Med andra ord så har de två senaste vintrarna varit mildare än en normalvinter



Då vi räknar med att vi arbetet med injustering av värmesystemet samt bergvärme pågår under sommaren så sker ingen debitering av eventuell värme för juni, juli och augusti.

Varmvattenförbrukningen kommer dock att debiteras som vanligt för dessa månader.

Underhållsarbeten



Årets underhållsarbeten ska i huvudsak vara omläggning av betongplattor och vissa målningsarbeten.

Omläggningen av betongplattorna avvaktar vi med då många av dessa ytor kommer att vara inom schaktområdet för bergvärmen.

Under 2014 tog vi fram en busk- och trädvårdsplan. I föreningens budget har vi för 2015 avsatt pengar till dessa arbeten, men arbetena är stora och många varför allt inte ryms inom årets budget. Avsikten är att varje år framöver avsätta pengar till busk- och trädvård tills allt är åtgärdat.

Att göra fint på sin uteplats



Inför sommaren börjar många av oss att planera för den uteplats som disponeras av varje lägenhet. Ofta handlar det kanske om att

bygga någon konstruktion, sätta upp en markis eller skapa sin egen tomt. Föreningen har regler för detta och dessa finns i våra stadgar och trivselregler men regleras också i bostadsrättslagen. Den grundläggande regeln är att alla förändringar som sker utanför lägenheten ska godkännas av styrelsen. Den uteplats man nyttjar har man en nyttjanderätt till, men den ingår inte i upplåtelsen av bostadsrätten. Vad innebär det? Enligt föreningens stadgar och trivselregler har lägenhetsinnehavaren nyttjanderätt till marken som motsvarar den ursprungliga plattbelagda ytan plus en rabatt som om 50-75 cm. Totalt handlar det om ett område som sträcker sig 3-4 meter ut från fasaden beroende på lägenhetens placering. All övrig mark är allas gemensamma mark även om den som bor där kan använda den för olika ändamål. Det man inte får göra på den gemensamma marken är att införliva denna mark med sin uteplats så att den kan ses som en del av bostadsrätten.

Varför tar vi upp detta? Jo, styrelsen har de senaste åren beviljat en hel del byggnationer där tyvärr måttbanden som använts vid bygget har varit av resår. Golv har blivit både större och högre än vad som godkänts. Mark har även tagits i besittning

genom avskärmning med staket och/eller växter och träd. I samband med borring och schaktning för bergvärme kommer detta att orsaka problem på flera ställen och dessa anordningar kommer att behöva avlägsnas.

Styrelsen har under åren efter ombildning till bostadsrätter sett en ökning av detta marknyttjande i mindre eller större skala. Styrelsen får allt som oftast också kommentarer, som ”min granne har ju gjort så” eller ”den lägenheten har alltid haft så”, kring de avslag eller begränsningar vi ger i tillstånden till förändring.

För att få ordning på detta otillåtna ianspråktagande av mark har styrelsen bestämt att lämna in en stämning till tingsrätten mot en boende. Anledningen är att styrelsen och den boende trots försök till dialog inte lyckats komma överens. Stämningen behövs för att kunna återställa marken till sitt ursprungliga skick och få det fastställt vad som är tillåtet. Styrelsen har dessförinnan varit i kontakt med flera juridiska ombud för att få en uppfattning om vad som kan göras. Samtliga har bekräftat att det specifika ärendet och ianspråktagande av mark i allmänhet inte är förenligt med bostadsrättslagen, föreningens stadgar och trivseregler. Det finns flera motsvarande rättsfall och framförallt refererar man till en dom i Skånes hovrätt som klargör det rättsliga läget med både nyttjanderättsavtal och ianspråktagande av mark både lovligt och olovligt.

Styrelsen tycker att detta är mycket tråkigt att behöva ta ett ärende till domstol för att få ordning på vad som ingår i bostadsrätten. Det kommer också att påverka många andra med små överträdelse vid en fällande dom då samtliga måste förlika sig med domstolsutslaget (likbehandlingsprincipen).

Vi vill också passa på att påminna om att uteplatsen ska skötas om, underhållas och användas som uteplats. Vissa uteplatser har t ex staket i framkanten av platsättningen och de allra flesta underhåller för den egna trivselen men ibland behöver man rikta upp staket som börjat luta eller måla när färgen börjar flagna.

Getingar och andra småkryp

Vid årsstämman fanns en motion kring sanering av getingar och bin. Som komplement till motionssvaret återger vi det som vi skrev om getingar m.m. i månadsinformationen juni 2014.



I maj och början av juni brukar årets första getingar dyka upp. När du ser årets första geting är det med stor sannolikhet en drottning som flyger runt för att hitta en lämplig plats för att börja bygga sitt bo. I det nya boet lägger hon ägg och matar själv larverna som ska bli boets första arbetare. Det första bo en hona bygger under våren eller försommaren är litet och kan vara svårt att hitta, men på bara någon vecka börjar ett samhälle växa fram. Det är bäst att ta ner boet så tidigt som möjligt.

I det vilda bygger getingar ofta bo inuti döda träd eller i hålor – i våra hus gärna fritt hängande under tak där det finns bra tillgång till trä att bygga av. Om du brukar ha getingbon någonstans vet du att det är bra förutsättningar där, så titta på samma ställen. Man kan täta glipor och springor i förebyggande syfte för att undvika att getingarna kommer in.

Om du upptäcker ett bo som inte har hunnit bli större än en pingisboll kan man ta ner det med en dammsugare. Då kan man stå en bit ifrån och behöver inte ens komma nära. Getingar är nyttiga insekter då de lever som rovdjur och håller ned mängden på andra insekter som är skadedjur i våra trädgårdar, särskilt under våren och försommaren. Getingar är också pollinierare av fruktträd och andra växter.

Getingarna har en viktig roll i vårt ekosystem så låt dem gärna vara om de inte stör. Getingarna gillar även maten som vi människor äter så det kan vara bra att erbjuda dem alternativ föda om du ska äta utomhus. Ställ helt enkelt ut något gott i en annan del av trädgården för att locka getingarna dit istället för till matbordet.

Så här hittar du boet tidigt:

- Följ efter. Getingar som är ute och flyger återvänder förr eller senare till sitt bo med föda eller byggmaterial.
- Titta och lyssna där det brukar finnas bon. Där finns en gynnsam miljö för att bygga.

Så tar du ner ett getingbo:

- Bäst är att ta bort boet på våren eller försommaren då det ännu bara innehåller en hona och larver.
- En mörk kväll är de flesta getingar inne i boet. Kvällskylan gör dem också slöa.

- Om boet är av en pingisbolls storlek eller mindre kan du använda en dammsugare eller försiktigt skära ner boet i en papperspåse. Krossa, dränk eller frys sedan boet för att avliva getingar och larver.
- Getingsstick kan vara livshotande för personer som är allergiska mot det ämne som getingen sprutar in när den sticker med sin gadd. När du tar bort getingbo måste det ske med stor försiktighet. Ta på skyddshandskar och ha en bislöja över huvudet



Svartmyrororna är också aktiva i början av säsongen. Andra namn för svartmyra kan vara trädgårdsmyra, svart tuvmyra eller sockermyra. Ett namn som den fått eftersom den bygger bo i tuvor, gärna intill stenar, brädlappar och liknande.

Ett svartmyresamhälle består av en drottning och arbetare (sterila honor, saknar vingar). Könsindivider (bevingade hanar och honor) utvecklas vid speciella tider och finns således inte konstant. Redan före äggläggningen bestäms vilket kön myran ska få. Hanarna kläcks ur obefruktade ägg medan honorna kläcks ur ägg som är befruktade på vanligt sätt. En rad olika faktorer under larvtiden avgör om en larv ska utvecklas till en bevingad hona eller en arbetare, t.ex. näring och omgivande temperatur.

Hanens enda funktion är att para sig. Parningen sker upp i luften en varm och lugn högsommar dag. Det är då man säger att myrororna svärmar. Svärmar av svartmyra kan vara mycket individrika. Efter parningen dör hanen. Honan biter av sig vingarna och uppsöker sedan ett lämpligt ställe i marken för att lägga sina ägg och starta ett nytt samhälle.

Har man fått in myror i lägenheten så kan man skaffa en myrdosa eller Myrr för att få bukt med dessa.

Hjälp från Anticimex

Om problemet med getingar eller svartmyror är så stora att man inte klarar av att få bukt med det själv, så kan man kontakta Anticimex. Föreningen har i sin fastighetsförsäkring även skydd mot skadedjur. Om du behöver hjälp så **kontakta du Anticimex på telefon 075-2451000. Du ska ange att föreningen har försäkring hos Brandkontoret med försäkringsnummer: 109464.** Anticimex avgör ifall dom behövs rycka ut och sanera. Anticimex har naturligtvis mycket att göra vid denna period på året, varför långa väntetider kan förekomma.

Nälstaskolans ombyggnad

Många boende i grå husen på Starbovägen blev fria en vecka sedan överraskade av Sisabs, som är projektledare för skolbygget, lapp i brevlådan där man meddelade att parkvägen från Täbylundsvägen längs fotbollsplan skulle bli transportväg för stora lastbilar med släp fram till skolans baracker. Inte nog med detta, man hade också gjort så kallade utsättningar för att markera tomtgränsen mot föreningen. Mitt på våra gräsmattor hade man markerat hur långt man kunde utnyttja marken för att bredda parkvägen. Man meddelade också att man skulle beskära träd och eventuellt flytta växtlighet, som skulle återställas vid senare tillfälle. Föreningen hade inte fått någon som helst förhandsinformation om vad som skulle göras eller att parkvägen skulle bli transportväg. En total överraskning för oss alla.

Kjell Sjöbeck, som bor på Starbovägen, och styrelsen tog omgående kontakt med Sisab var för sig för att få till en ändring av planerna. Med en lång lista på argument såsom parkvägens nyttjande till fotbollsplanen liksom att vi hävdade att vi under 55 år haft nyttjanderätt av den del av marken som man nu tänkte använda till transportvägen. Förslag på lösningar gavs också och bland annat föreslogs att den tillfälliga vägen skulle dras på andra sidan fotbollsplan. Hör och häpna! 24 timmar efter att först lappen damp ned i brevinkastet så kom en ny lapp där man meddelade att man ändrat planeringen och nu drar vägen söder om fotbollsplan.

Ibland kan det löna sig att reagera men det visar också att Sisab förstod våra synpunkter och betydelse av mark och parkväg. Eller var det så att man missat att informera och såg ett hot om överklagande och försenad byggstart? Arbetena på skolan ska pågå i fyra år.

Hyresförhandlingarna

Årets hyresförhandlingar för våra hyresgäster har tyvärr ännu inte ägt rum. Föreningen sa upp nuvarande avtal 2014-09-29 med begäran om nya hyror från och med 2015-01-01. Vi har ännu inte hört något från hyresgästföreningens förhandlare varför det finns stor risk att nya hyrorna fastställs sent med retroaktiv debitering som följd.

Vid eventuell hyreshöjning kommer styrelsen för föreningen denna gång inte godta en uppdelning av den retroaktiva delen. Detta då det innebär att vi får vänta på hyreshöjningen i nästan ett år. Vi

uppfattar det som att detta är satt i system av hyresgästföreningen och det är inte god förhandlingssed. Tyvärr är det den enskilde hyresgästen som drabbas med extra kostnader under hösten fram till jul, när pengarna kanske vill användas till annat.

Expeditionens öppettider

Föreningens expedition är normalt öppen helgfri måndag kl 18.30-19.30. Följande datum är expeditionen dessutom stängd.

8 juni

6 juli – 17 augusti

Styrelsemöten

Kommande ordinarie styrelsemöten äger preliminärt rum 31 maj, 28 juni, 23 augusti, 4 oktober, 8 november och 6 december.

Styrelse, revisorer och skönhetsråd 2015

Ordinarie ledamöter	Funktion och ansvarsområde
Anders Sätterberg Starbovägen 23 Tel bost 08-363694 Mobil 070-8150546 anders@staren1.se	Ordförande Juridiska frågor (köp/sälj och hyresavtal) Webmaster / Informationsansvarig
Kristoffer Rengfors Rättar Vigs väg 41 Mobil 070-3186770 kristoffer@staren1.se	Ekonomi
Jörgen Ingemarsson Rättar vigs väg 61 Mobil 0707-549020 jorgen@staren1.se	Sekreterare
Leif Granat Starbovägen 28 Mobil 070-9188811 leif@staren1.se	Fastighetsteknik
Gunilla Eklöf Starbovägen 39 Mobil 070-1881410 gunilla@staren1.se	Externa leverantörer (sopor, renhållning och städning, mark, parkering)
Suppleanter	
Hans-Ove Fritz Rättar vigs väg 69 Mobil 0707-180186 hansove@staren1.se	
Martin Cederbom Starbovägen 20 Mobil 0739-163032 martin@staren1.se	
Richard af Klint Starbovägen 10 Mobil 0766-339213 richard@staren1.se	
Revisorer	
Ola Trané (ordinarie revisor) Jörgen Götehed (revisor suppleant) BoRevision i Sverige AB Vasagatan 46 2tr 111 20 Stockholm	
Skönhetsrådet	
vakant	Styrelsens representant (Sammankallande)
vakant	Brf medlem
vakant	Brf medlem
vakant	Hyresgäst