



MEDLEMSBLAD Brf Ankaret 2

NR.6 ÅRGÅNG 3 December 2005

Ansvarig utgivare: Roland Swenson. Redaktion email: roger.lindblad@mbox301.swipnet.se

Ordförande har ordet..

Det är mörkt nästan dygnet runt nu så det är välkommet när den fina julgranen som JM har sponsrat lyser upp och ger julstämning i området.

Vi kan även se ljuset på framtiden i föreningen. Ekonomin ser bra ut. Med den strama kostnadsbudget vi arbetar efter pekar den preliminära 10 årsplanen mot att årsavgiften kan hållas oförändrad de närmaste 4-5 åren.

Vi bor också helt rätt i området med i mitt tycke Bolinder Strands bästa läge.

Det räcker inte med de här goda förutsättningarna, vi ska också tillsammans förvalta området, så att det är attraktivt att bo och leva här.

Formerna för detta ska vi utveckla mera under nästa år, men det bygger på att bidra till den gemensamma trevnaden efter tid och förmåga men utan krav eller plikt.

Styrelsens arbete har hittat sina former med arbets- och ekonomiutskotten samt styrelsemedlemmarnas ansvarsfördelning och arbetsgrupper för specifika frågor. Flera styrelsemedlemmar har genomgått brf kurser under hösten.

Det innebär att vi med all kraft kan koncentrera oss på de tunga frågorna för att få det bästa långsiktiga resultatet.

Garantifrågan är nog den tyngsta frågan just nu. För att JM ska känna pressen under "åtagandetiden" kommer alla fel som tillkommer att vidarebefordras till JM.

Nuläget kan du läsa om i det protokoll som bifogas medlemsbladet.

Parkeringarna tillhör också denna kategori där vi arbetar vidare med de förutsättningar som du fått medlemsbrev om. Unna bilen en carport i vinter och det till reapi!

En arbetsgrupp ska titta på hur gränsen mot badet ska utformas. I förslaget kan ingå en låst grind för passage till badet mellan HNv 12 och HNv 3.

Genom avtal med Norrvatten läggs en avloppsledning för smutsvatten från Görvälns vattenverk till Stäkets reningsverk. Ledningen kommer att passera södra udden ca 19-20 meter från land. Utsläppet från

vattenverket uppträder idag som vitt skum som då och då driver iland.

Till slut vill jag önska Er alla en riktigt GOD JUL och Nyårshelg, med önskan om att Julens glädjebud får sprida ljus hos oss alla.

Roland Swenson
Ordförande

Garantiarbeten

JM:s åtgärder av fel och brister efter garantibesiktningen går mycket trögt och har dragit ut på tiden. Vi har hela tiden försökt att påverka JM och för att få allt på prant, så har vi under hösten haft ett antal protokollförda möten gällande garantifrågorna. För information om dagsläget bifogas kopia av protokoll från senaste mötet 2005-12-01. Tanken är att när samtliga fel och brister är åtgärdade, så ska respektive lägenhetsinnehavare genom JM:s försorg underteckna ett godkännande.

Ett ljus i mörkret är att samtliga anmärkningar från garantibesiktningen av markarbeten är åtgärdade.

/Lars Wretman

Fastighetsgruppen

Fastighetsgruppen har under året, utan resultat, sökt medarbetare som kan tänkas hjälpa till med:

- Avlyssning av Ankarets felanmälan (telefonsvarare)
- Allmän kontroll av yttre utrymmen, tvättstugor, förråd och fasader
- Byte av lampor i trapphus, förråd och gemensamhetsanläggningar
- Enklare reparations- och underhållsarbeten
- Avläsning av el, vatten och värme

Fastighetsgruppen har bestått av undertecknad och Mats Abrahamsson, men efter att Mats pga. tidsbrist av sagt sig uppdraget, så är jag ensam kvar i gruppen som bör bestå av tre personer. Jag kan fortsättningsvis tänka mig att ingå i gruppen och vara ansvarig. Om ingen kan ställa upp och hjälpa till, så tvingas jag avgå från årsskiftet och då måste vi köpa den ej budgeterade tjänsten från något företag som jobbar med fastighetsskötsel.

Har ni några tips, råd eller funderingar, så tveka inte att höra av er till mig eller någon i styrelsen, helst med en intresseanmälan

/Lars Wretman

Värmen

Några lägenhetsinnehavare har under hösten klagat på att det varit kallt och dragit inomhus. Eftersom många under förra vintersäsongen klagade på att det var väldigt varmt, så sänktes värmen i samband med garantibesiktningen. Nu har vi åter vid två tillfällen höjt värmen något från de två fjärrvärmecentralerna HNv 2, som försörjer hus 1-3 och HNv 8, som försörjer hus 4-6.

Om ni fortfarande har problem, så kontrollera först att luckan under radiatorerna vid tilluftdonen är stängd, vilket gör att ventilationen utifrån passerar genom elementen och kallras förhindras. Se även till att elementen är luftade, vilket kan göras med en skruvmejsel.

Om ni efter att ha kontrollerat ovanstående fortfarande har kallt eller behöver hjälp, så kontakta gärna undertecknad eller någon händig person i styrelsen.

En rekommenderad temperatur inomhus kan vara 20 - 22 grader.

/Lars Wretman

Problem med spindlar?

Vi vet att många haft problem med spindlar och har därför varit i kontakt med Anticimex, men eftersom spindlar inte betraktas som skadedjur så görs ingen sanering. För att tillfälligt kunna bekämpa problemet, så har vi av Anticimex fått några flaskor med ANTI-SEKT mot bostadsohyra och förrådsinsekter. Om ni har eller får problem och kan tänka er att dela en flaska med någon i huset, så hör av er till undertecknad.

/Lars Wretman

Brandsläckare

Brandfaran i vår förenings gemensamma utrymmen lär - enligt sakkunskapen - vara störst i tvättstugorna (!), så styrelsen har köpt in två medelstora pulversläckare, som redan är ställda på plats. (Uppsättning på vägg följer.) Allas tvättstugenycklar går till båda tvättstugorna, så nu har vi grunden till ett litet brandförsvär.

OBS: Alla medlemmar rekommenderas att skaffa en brandsläckare även till den egna lägenheten. Sådana finns att köpa till subventionerat pris via

Länsförsäkringar:

Tel. 08-562 830 00 eller på nätet

www.lansforsakringar.se och vidare- privat -

försäkring - förebygg skada - säkerhetsprodukter.

/Tönis Lunt

Tack

till alla om hjälpte till att lägga ut jorden på våra växter.

Trädgårdsgruppen önskar GOD JUL och GOTT NYTT ÅR.

/Lola Lemberger

Trivsselfrågor

För allas trivsel kommer Mediagruppen att jobba med att ta fram förslag till ordningsregler för vår förening. Om du har synpunkter på vad som bör ingå är du välkommen att lämna ditt bidrag till mig.

roger.lindblad@mbox301.swipnet.se

/Roger Lindblad

MIDVINTERNATTENS köld är hård.....
men vi värmer upp den och hälsar ljuset åter
med hjälp av brasa och marschaller vid
bryggan

onsdagen den 21 december 19.00

ALLA HJÄRTLIGT VÄLKOMNA!

/Ilena Alm

En riktigt..

GOD JUL och GOTT NYTT ÅR!

önskar styrelsen.



Protokoll från möte mellan JM och styrelsen brf Ankaret den 2005-12-01

Närvarande

Björn Olsson (BO)	JM
Magnus Öhman (MÖ)	JM
Roland Swenson (RS)	brf
Lars Wretman (LW)	brf

Nästa möte: 2006-01-16 kl 08.30

1. Mötet beslutas att det ska protokollföras.
2. MÖ beslutas att skriva protokollet.
3. LW justerar protokollet.
4. Status på allmänna och generella fel.
 - a. Entrédörrar.

Entrédörrar till lägenheterna nr 131, 231, 241 och 641 är ljudmätta, protokoll från denna delges brf. Beslutades att under en dag testa ytterligare minst 6 st slumpmässigt utvalda dörrar fördelade på samtliga fastigheter.
 - b. Kallvatten.

Dragningar är enligt uppgift från JM utförda enligt handling. Brf anser inte att frågan är löst utan utreder vidare.
 - c. Armatur.

Styrelsen har valt följande alternativ.
Norlys Basel modell 662 (galvaniserad) för allmänna ytor, samt
Norlys Basel (galvansierad) modell 661 för lägenheterna.
Armaturer är beställda och finns hos entreprenören. Montage kommer att påbörjas så snart panel också finns tillgängligt. Man kommer att arbeta med ett hus i taget, för att underlätta för de boende. Provmontage ska godkännas av brf.
 - d. Panel.

Arkitekten har blivit ombedd att ta fram 3st NCS kulörer som förslag för täckmålning. Runt 8 november får JM ta del av dessa. Arkitekten ombedes också att ta fram förslag på olja/lasyr. Dessa ska sedan provmålås på de spillbitar som blir över efter montage av Armaturer (se punkt c. MÖ tar fram en produktbeskrivning med eventuella för eller nackdelar för de olika alternativen.
A. har ännu inte varit ute på plats för framtagning av förslag. MÖ tar ytterligare kontakt.
 - e. Skärmtak.

Skärmtaken kan inte förses med svetsrygg då glasen ligger alltför nära. MÖ tar reda på andra alternativ.
MÖ ombedes ta ut entreprenör för ny lösning, kanske tom byta lutning på taket.
 - f. Trappor.

Vilplan slipas och putsas upp. Ny entreprenör är tillfrågad. MÖ ska ringa till div. stenleverantörer för att hitta någon villig att åta sig jobbet.
 - g. Fönster.

Fönsterleverantören var på plats 2005-11-18. Dessa avser inte kompensera för felen utan vid behov åtgärda dessa.
Protokoll från Kvillsfors Fönster delgavs brf under mötet. Detta kommer även att mailas. Beslutades att JM beställer att Kvillsfors går igenom samtliga fönster och att JM står för kostnaden för de fönster som inte uppvisar några problem.

JM AB	Kap	Kostnb.	Dok namn	Ankaret				
Mallens filnamn Protokoll möte JM 2005-10-05, kompletterat	Dok dat 051013	Aktuellt filnamn Protokoll möte JM 2005-12-01 medlemsbladet.doc	Gäller fr o m 2005-10-13	Rev 00	Godkänd Maohman	Sid 1 (2)		

- h. Balkonger.
Tilläggsarbeten avseende plåt anslutande mot fasad och balkongdörr samt tätning är under genomförande. Test med vatten föreslås ske efter åtgärd för att försäkra sig om lösningens funktion.
Brf vill ha en typritning på lösning.
Har konstaterats att skarven mellan betongelementen inte är fogad under täckplåten.
Samtliga balkonger kontrolleras och kompletteras.
MÖ tar fram ett brev om att ta in annan entreprenör på A-betongs bekostnad, för att sätta mer press på åtgärd.
- i. Snörasskydd.
Klart. Kontrolleras att skydden är väl förankrade så att störande vibrationer undviks vid blåst. (klagomål har kommit från hus 4)
- j. Parkett.
Utredning pågår.
Lgh 231 har utsetts att provas med klickbräda, som hittills visat gott resultat.
- k. Krönsten.
Rostutfällningar eller liknande på stenen har uppkommit sedan Garantibesiktningen.
BO tar kontakt med besiktningsmannen avseende eventuell kompensation eller likn.
- l. Kakel.
3st kunder har anspråk om ersättning. JM lämnar ersättning med 3000 kr. Form av utbetalning av denna behöver bestämmas. MÖ delger BO kundernas adresser för utbetalning. Klart.
- m. Betongsprickor.
A-betong kontaktade. Svar om när åtgärd kan genomföras fås i veckan. Se punkt h. ovan. Separat utredning angående lgh 641 som tidigare tagits upp, finns nu skriftligt genom Otterlings företag. Efter att JM tagit del av utredningen bör den föreläggas A-betong för åtgärd.
5. Åtgärder och slutdatum. Punkten utgår. Se punkt 7 nedan.
6. Status fel i lägenheter/hus

Ungefär ett 10-tal punkter återstår av specifik karaktär. Överenskommelse om att JM åtar sig eventuella nya punkter, som uppkommer under tiden innan samtliga ovanstående punkter är åtgärdade, togs.
MÖ beskrev ordningen för godkännande av lägenheter, där varje lägenhetsinnehavare godkänner åtgärderna genom ett undertecknande. Detta kommer att ske när samtliga lägenhetsspecifika punkter är åtgärdade.
7. Tidplan för åtgärdande.
Punkterna b, i, j samt l är antingen klara, eller ligger under utredning varför en tidplan inte kan sättas.
Punkterna a, g samt k kommer att utföras efter jul, allt under våren.
Punkterna c, d, e, f, h samt m kommer att utföras så snart det går. Tyvärr kan årstiden sätta en del käppar i hjulen, varför det är svårt att sätta någon exakt tidplan.
Brf kräver att tätningen under punkten h genomförs utan dröjsmål.
Det totala specifika punkterna kan sammanfattas enligt följande:
Balkongglas. Ny förfrågan är ute iom att entreprenören gått i konkurs.
Sten. Kommer att utföras snarast.
Fasad. De punkter som är kvar kommer att åtgärdas så snart det går, med samma klausul som ovan avseende väder.
8. Påföljder om tider inte hålls
Diskussion hölls om vilka möjligheter brf resp. JM hade att ställa krav på respektive underentreprenör för att påskynda åtgärder.

Vid protokollet;

Justeras:

Magnus Öhman

Lars Wretman

JM AB	Kap	Kostnb.	Dok namn	Ankaret	Gäller fr o m	Rev	Godkänd	Sid
Mallens filnamn Protokoll möte JM 2005-10-05, kompletterat	Dok dat 051013	Aktuellt filnamn Protokoll möte JM 2005-12-01 medlemsbladet.doc			2005-10-13	00	Maohman	2 (2)