



TROLLHARPAN

Aug 2013



Styrelsen informerar	sid 2	SFK informerar	sid 6
Stopp i sopsugen	sid 2	Utdelning Trollharpan	sid 6
Fastighetsskötarna informerar	sid 2	HP klubben informerar	sid 7
Byggruppen informerar	sid 2	Fotoklubben informerar	sid 7
Mark/Miljögruppen informerar	sid 2	Målarklubben Kladdarna informerar	sid 7
Fönsterrenoveringsprojektet	sid 3	Vävklubben informerar	sid 7
Fog & Fönster informerar	sid 5	Motionsklubben Trollhanteln informerar	sid 7
Ekonomi	sid 6	Föreningens hemsida, övrig info	sid 8
Anslagstavlan	sid 6	Kontakter	sid 9



Brf Högdalen

Styrelsen informerar

Styrelsen har infört ett förändrat arbetssätt. Istället för flera små arbetsgrupper har vi nu tre större grupper som arbetar med flera arbetsuppgifter.

Byggruppen arbetar med allt som rör våra fastigheter. Fokus ligger på att se över driften i våra fastigheter och göra den mer miljövänlig där det går & därigenom spara in på onödiga utgifter. Exempel på detta är sensorer i Tvättstugorna och källargångarna där lamporna tänds & släcks via automatik. Renoveringen av fönster är ett ytterligare exempel som innebär att uppvärmningskostnaderna kan sänkas någon grad vilket generellt sett kommer att generera en besparing i sig. Lamporna i vår utebelysning ses över där vi kan minska elförbrukningen med 55 % tack vare den nya typen av lampor.

Mark/miljögruppen arbetar med frågor rörande vår mark – rabatter, lekplatser, grillplatser. Stort fokus läggs på miljöaspekten såsom t.ex. källsorteringen i våra miljöhus, som kan bli bättre. Dessutom arbetar gruppen med diverse skrivelser till myndigheter vad gäller t.ex. hastighetsbegränsning vid både Trollesunds- och Harpsundsvägen. Säkerhetsfrågor vid lek- och grillplatser ses över kontinuerligt.

Stopp i sopsugen

Denna DVD spelare slängdes i våras ner i sopnedkastet och orsakade förutom helstopp i röret även flera timmars extra-arbete för våra anställda att åtgärda. Varje sådan åtgärd kostar föreningen runt 4 000 kr, helt i onödan. **Endast hushållssopor dvs matrester får slängas i sopnedkastet.** Till dig som slängde denna: Skärpning!!.



Byggruppen informerar

Då försäljning av kvicksilverlampor kommer att förbjudas år 2015 har byggruppen gått igenom alternativa lösningar för armaturer med metall & halogensljuskällor.

Nu tar vi nästa steg och tittar på lösningar till alla lampor som sitter i hörnen på alla fasader. Målsättningen är att föreningen på det sättet framöver kan spara en hel del pengar samtidigt som vi som förening då är miljövänliga.



För fönsterrenoveringen se info på sida 3-5.

Mark-/Miljögruppen informerar

Under hösten kommer 2 nya parkeringsplatser vid Harpsundsvägen.

Garagedörrarna där färgen har flagnat har nu målats klart på garanti vilket innebär att föreningen inte drabbas av någon kostnad.

Anticimex har tillkallats igen då råttorna har kommit tillbaks i området, främst på Harpsundsvägen. Alla portar skall därför vara stängda dygnet runt. Råttorna kommer i nybyggda områden på grund av alla vibrationer som orsakas av byggandet.

Barnens leksaker får inte ligga utspridda på gårdarna då risken är stor att de klipps sönder och gräsklipparen går sönder.

Fönsterrenoveringsprojektet

Jörgen Wik från HSB Konsult presenterade på extrastämman hur fönsterrenoveringen är tänkt att gå till. Mikael Laudon svarade på detaljfrågor om hur renoveringen kommer att gå till. Styrelsens målsättning är att igångsättandet av fönsterrenoveringen ska komma igång i augusti 2013 med första etappen som håller på till och med oktober månad. Fas 2 börjar i maj 2014 och sträcker sig till och med oktober samma år. Fas 3 utförs under samma tid år 2015.

Eftersom samtliga fönster och balkongdörr kommer att häktas av och lämnas in på fabriken för renovering kan vi inte utföra glasbyten under vinterhalvåret. Under tiden fönsterna och dörren är borttagna sätts det upp kåpor i lägenheten. Särskild hänsyn med låsanordning tas till inbrottsrisk för lägenheter som ligger i markplan. Under projektets gång kommer byggruppen i styrelsen ha kontinuerliga möten under projektets gång för att säkerställa att allt görs enligt plan. Besiktningar och kontroller kommer att utföras.

Projektet innebär att innebågarna på alla fasadfönster kommer att byggas om och modifieras. En grundlig analys har gjorts över vilka olika alternativ föreningen kan göra och man har kommit fram till att det inte är ekonomiskt förmånligt för oss att byta ytterfönstret. Alla ytterfönster kommer således att vara kvar förutom det stora fönstret vid balkongen och badrumsfönstren. Renoveringsprojektet gäller för samtliga lägenheter samt de lokaler som vi just bygger om till lägenheter. Alla nya lägenheter förses med den nya typen av fönster i samband med renovering. Projektet omfattar inte i dagsläget de lokaler vi hyr ut.

Fast fönster vid balkongen

Det stora fönstret vid balkongen kommer att bytas ut till ett fast fönster som inte går att öppna, en så kallad trippelisolerruta med utanpåliggande persiennen som föreningen kommer att stå för. Detta fönster kommer att dämpa ljud eftersom det kommer att vara i klass med ett treglasfönster.

Balkongdörren

Balkongdörren kommer att isoleras och målas.

Badrumsfönster

Badrumsfönster byts ut i sin helhet med aluminium ram.

Målning av innerfönster

Samtliga innefönster kommer att målas när de är på plats och till det går det åt några dagar då färgen måste torka emellan strykningarna.

Renovering av fönsterbågarna

I de fall där fönsterbågen i innefönstret har små flisor, kommer dessa att sättas igen med pluggmassa. Vid större flisor lagas hålen med trä innan de målas.

Slipning och damm

Alla fönster kommer att slipas och åtgärdas på fabriken men det kan komma att damma lite i lägenheten under arbetets gång. Medlemmarna uppmanas därför att plocka undan saker man är rädd om under renoveringen.

Avtalad tidsåtgång per lägenhet

Enligt avtalet förbinder sig entreprenören att göra allt arbete i respektive lägenhet på 2 arbetsveckor. Vid försening kommer ett vite på 500 kr i veckan att debiteras entreprenören för att i möjligaste mån undvika olägenhet för våra medlemmar.

Bullermätning

Ordförande Hans Abrahamsson har fått en provomgång av de nya fönsterna i sitt vardagsrum. Han gör en bullermätning och resultatet kommer att tas in i Trollharpan samt läggas upp på föreningens hemsida. Bullermätningen har visat en ljuddämpning på 4 decibel vilket är ett väldigt högt värde.

Kundenkäter

HSB Konsult kommer att göra kundenkäter ang ljudmätningar och skicka till andra bostadsrättsföreningar för att få svar på hur de medlemmarna upplever att bullernivån har förändrats efter fönsterrenovering.

Totalkostnad

Vi beräknar i dagsläget en totalkostnad för fönsterrenoveringsprojektet på ca 19 miljoner kronor under en treårsperiod. Vi har i princip redan ordnat finansieringen för projektet men kommer att bli tvungna att höja bostadsavgiften from 1 januari 2014 med 3 %.

Infoträffar

När renoveringen drar igång kommer 3 infoträffar med entreprenören att ordnas där alla medlemmar får närmare information om hur renoveringen går till och vad man måste tänka på, t.ex. att alla fönster måste vara fria från blommor, gardiner och möbler etc.

Infosida på föreningens hemsida

En särskild sida för fönsterrenoveringsprojektet har lagts upp på föreningens hemsida och uppdateras löpande när ny information finns tillgänglig.



INFORMATION- Fönsterrenovering

För projekt Brf Högdalen

Föreningen har nu beställt fönsterrenovering av **Fog & Fönsterservice AB**.

Fönsterarbetet innebär att fönstren målas mellan samt invändigt. Samtliga fönster skall byggas om från 2-glas till 3-glas där innerglas byts ut till moderna isolerglas. Öppningsbara fönster i balkonger byggs om till fasta 3-glasfönster. Arbetena innebär att vi får en mycket bättre komfort gällande innerklimat.

Arbetet med fönstren är beräknat att starta med hus M vecka 35 och vara klart vecka 50. Hela fönsterentreprenaden beräknas pågå under 2-3 år med uppehåll under jul och nyårshelger. Hantverkarna kommer att vara i fastigheten enligt tidplaner som kommer att sättas upp i portar i samband med start. Varje lägenhet tar ca 3 veckor.

Om ni skall vara bortresta under längre perioder meddela gärna platschefen som kommer att närvara vid alla informationsmöten. Detsamma gäller alla personer som kommer att arbeta med fönsterrenoveringen – de kommer alla att närvara vid samtliga möten.

Innan vi startar med fönsterarbeten i varje fastighet så måste vi in i ett antal lägenheter per hus för att mäta och beställa glaset. Glaset har en leveranstid på ca 3-4 veckor.

Fog & Fönsterservice AB kommer vecka 32 att sätta upp anslag i trappen om ett informationsmöte gällande hus M som sker på kvällen vilket tar max en halvtimme där företaget presenterar de som skall in i våra lägenheter och jobba med våra fönster, informerar om arbetsgång och svarar på frågor.

Informationsmöte kommer att hållas för samtliga huskroppar i god tid innan varje nytt hus påbörjas. En tidplan för hus M som vi startar med kommer att sättas upp vecka 33 i trappuppgångarna.

Tack för er medverkan.
Styrelsen

Ekonomi:

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Vi har tillfälligt högre kostnader än intäkter och det beror på alla lokaler som vi dels bygger om till lägenheter. När de sedan säljs hämtar vi hem produktionskostnaden. Ytterligare orsak till underskottet beror på ett antal vattenskador i lokaler som håller på att renoveras.

Se nedan utfall för kvartal 2 jämfört med föregående år:

Q2 Juni	2013	2 012
Intäkter	14 694 625	14 837 238
Kostnader	15 221 967	14 582 989
Resultat	-527 342	254 249

Jämfört med 2012 ligger vi normal nivå för året. Under 2012 byggde vi om ungefär lika många lokaler till lägenheter.



Anslagstavlan:

Vill ni annonsera om att köpa, sälja, skänka eller efterlysa något: maila till hogdalen.trollharpan@bredband.net
Ni kan även lägga en lapp i styrelserummet.

Köpes:

Innerdörrar till sovrum köpes i originalmått 72'5 i bredd och en lite bredare. Lotti tfn 08-508 147 36

SFK (Studie- & fritidskommittén) informerar:

Intresseanmälan

Det har inkommit ett förslag till SFK att ordna en tur och retur resa till Ullared. Vi undrar om det finns intresse av att åka till Ullared.

Du som är intresserad, hur vill du åka? Vill du åka över dagen eller vill du att vi ordnar med en övernattnig? Resan kommer att kosta varje resenär en slant, hur mycket vet vi inte i dagens läge utan det beror på hur många intresseanmälningar som kommer in.

Om resan blir av är det i första hand för Brf Högdalens medlemmar. Vi vill gärna ha in era intresseanmälningar antingen på en lapp till fastighetsskötarna på Trollesundsvägen 108 eller på mejl: hogdalen.sfk@bredband.net senast den 15 september.

Vi vill att ni skriver namn och telefonnummer på lappen och i mejlet så vi kan nå er om det blir aktuellt med en resa eller inte. Resan blir av om tillräckligt många intresseanmälningar kommit in.

Pubafton

SFK kommer att anordna pubafton under hösten. Anslag kommer att sättas upp på portarna.

Utdelning av Trollharpan sker:

Utdelningsdatum 2013 är: 10-11/8, 8-9/11.

Manusstopp: 2 aug, 30 okt.

Sänd in ditt bidrag till:

hogdalen.trollharpan@bredband.net
eller lämna en lapp i styrelserummet
Harpundsvägen 153.

HP klubben informerar



Brf Högdalens pensionärer träffas i slutet av september för en pubeftermiddag. Håll ögonen öppna efter affischen i portarna.

Fotoklubben informerar



Brf Högdalens fotoklubb träffas i pensionärsklubbens lokal klockan 19.00 följande dagar 2013: 20 maj, 2 september, 7 oktober, 4 november och 2 december. Nya medlemmar är välkomna. Fotointresserade kan ringa Svanberg 0738-422 622

Målarklubben Kladdarna



Målarklubben Kladdarna sysslar med allehanda handarbeten inklusive att måla tavlor, glas och korgar. Det finns inga gränser för kreativiteten.

Är du intresserad, kontakta Solveig Wilhelmsson på tfn 08-86 97 28.

Vävklubben informerar

Vävklubben välkomnar nya och erfarna som är intresserade av att väva. Vi har alltid en enkel väv uppsatt för nybörjare och man väver när det passar en själv. Kom gärna ner till vävlokalen Harpsundsvägen 139 ingång från parkvägen där vi träffas en gång i månaden för att prata om nya vävar. Våra tider är: 16 sep, 7 okt, 4 nov och 2 dec 2013..

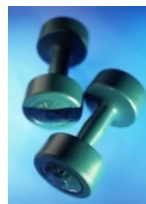
Alla vävintresserade är hjärtligt välkomna! Om du vill ha mer information är du hjärtligt välkommen att ringa Aino Oskarsson telefon: 08-99 62 22.



Motionssklubben informerar

Känner du för att komma i form efter helgerna? Då kan du utnyttja föreningens eget gym som drivs av motionsklubben Trollhanteln. I gymmet finns både maskiner samt fria vikter samt motionscykel och löpband. Vill man se lokalen och sedan bli medlem ring till motionsklubben på telefonnummer 0735-68 85 00 .

Telefontid: vardagar kl 19.00-21.00. Gymmet ligger på Harpsunds-vägen 93 i kvarteret närmast centrum. Kostnad: 350 SEK/kalenderår. Engångs-kostnad på 300 SEK tillkommer för utkvittering av nyckel.



Föreningens hemsida

Föreningens hemsida har nu uppdaterats:

<http://www.hsb.se/stockholm/hogdalen>

FELANMÄLAN:

Felanmälan görs i första hand till fastighetsexpeditionen via telefon eller besök.

Telefon: 08-647 49 10,

Adress: Trollesundsvägen 108.

Öppettider: Vardagar 08.00-09.00 samt måndagskvällar 18.00-19.00 (jämma veckor).
Övriga tider går det bra att lämna ett meddelande på telefonsvararen.

Detta gäller underhåll av din bostad och föreningens gårdar.

STÖRNINGSJOURN:

Hit ringer man när man har försökt att prata med den störande grannen och det inte hjälper. Observera att man måste släppa in journ i sitt hem för att de ska kunna konstatera pågående störning. Kostnaden tas då på föreningen. Den som ringer störningsjouren och sedan inte släpper in dem kommer att bli debiterad för uttryckningskostnaden.

Telefon: 08-568 214 00

HSB SERVICECENTER:

Alla frågor som rör begäran om andrahandsuthyrning, godkännande av renovering, flytt av väggar, el- och VVS dragningar, parkerings/garage avier, bostadsavgiften, pantförskrivning, överlåtelse mm kan mailas till nedan adress. Vill man ha ett snabbt svar rekommenderas dock att man ringer nedan nummer. Telefon: 010-442 11 00.

Mail: servicecenter.stockholm@hsb.se

STYRELSENS MAILADDRESS:

hogdalen.styrelse@bredband.net

Övriga frågor kan mailas till styrelsens mailadress. Mailen läses varje vecka.

FRITIDSAKTIVITETER (intresseanmälningar)

skickas till: hogdalen.sfk@bredband.net

NOTISER TILL TROLLHARPAN skickas till:

hogdalen.trollharpan@bredband.net

Kontakter:**Anticimex Stockholm:**

08-517 634 00, för odjur i lägenheten

Bredbandsbolaget, 0770-777 000

alla dagar 8.00-22.00

COM Hem:

TV 0771-55 00 00

Fastighetsskötarexpeditionen:

08-647 49 10, tfn tid 08.00-9.00 mån-fre
jämna veckor mån kl 18.00-19.00, Trollesunds-
vägen 108. hogdalen.maskin@bredband.net

Fonus:

Medlemsförmåner 0771-87 00 87

Fotoklubben:

Carl Åke Svanberg 0738-422 622.

Folksam:

0771-95 09 50

Jourmontör:

08-657 77 22, kvällar & helger

Motionssklubben:

Tfn tid 19.00-21.00, 0735-68 85 00

Målarklubben Kladdarna:

Solveig Wilhelmsson 08-86 97 28

Polisen:

Vid ej brådslande ärenden; 08-114 14
Akuta ärenden: 112

Pensionärsklubben:

Karl-Åke Persson 08-86 09 94, 0708-44 18 07.

Störningsjouren:

08-568 214 00

Q-park:

För felparkerade bilar, 0771-96 90 00

Vävkubben: Aino Oskarsson 08-99 62 22.**HSB Förvaltare:**

Katarina Helin 010-442 10 00

HSB Service Center:

010-442 11 00

FÖTROENDEVALDA

hogdalen.styrelse@bredband.net

Ordförande:

Hans Abrahamsson 08-749 53 64

Vice ordförande:

Jenny Bladh 08-647 85 19

Sekreterare:

Lotta Arvidsson 08-99 81 95

Vice Sekr/Ledamot:

Gabriella Gnaczynska 08-1234 02 02

Ledamot:

Carina Lööf 08-647 92 82

Calle Skoglund 08- 527 217 05

Kjell Ottosson, 010-442 10 00 utsedd av HSB

Suppleant:

Mathilda Höök 0736-90 39 66

Bertil Roos 08-99 19 52

SFK, Studie- & Fritidskommittén:

hogdalen.sfk@bredband.net

Lotta Arvidsson sk. 08-99 81 95

Crister Gustafsson 08-99 81 95

Boris Gustavsson 073-985 54 21

Revisor:

Mats Karlsson 08-568 709 88

Revisor suppl:

Ulla Stolt 0733-22 01 30

Valberedare:

Elisabet Nenzén sk, 08-508 651 17

Johanna Gullback, 070-366 13 00

Joakim Södergren 08-568 793 21

Trollharpan

hogdalen.trollharpan@bredband.net