



NR 1, MAJ 2009

# ***Loke NYTT***

MEDLEMSTIDNING FÖR BOENDE I BRF LOKE  
WWW.BRFLOKE.SE - SLEIPNERVÄGEN 109

***Föreningsstämma torsdag 14 maj  
- Alla medlemmar hälsas välkomna!***

***Information från Mark- & byggruppen***

***Ventilationsprojektets status***

# Förvaltningskontoret och ServiceCenter

## Förvaltningskontoret

Till förvaltningskontoret vänder du dig med dina frågor och ärenden gällande ditt boende. Det kan handla om att du vill ställa dig i kö för en parkeringsplats, att du vill hyra ett förråd eller att du vill ansöka om tillstånd för att göra ändringar i din lägenhet.

**Förvaltningskontoret ligger sedan hösten 2008 i nya lokaler på Sleipnervägen 109 (bakom ICA). Öppettider och telefontider är de samma som förut:**

**Mån 13:00 – 19:00**

**Ons 08:00 – 12:00**

**Fre 08:00 – 11:00**

Margitha Karlsson heter förvaltningsassistenten som tar emot dig under öppettiderna. Rolf Söderberg är Brf Lokes förvaltare. Be att få tala med din förvaltare om du har ett ärende som behöver beredas i styrelsen. Du når förvaltningsassistenten och förvaltaren via förvaltningskontoret.

**Besöksadress: Sleipnervägen 109 (bakom ICA)**

**Telefonnummer: 08-745 47 26**

**Fax: 08-745 46 27**

**Mail: [kontoret@brfloke.se](mailto:kontoret@brfloke.se)**

## ServiceCenter

Till ServiceCenter ringer du för att göra en felanmälan. Det är också hit du vänder dig för att tala om hur du lämnar tillträde om det skall göras arbeten i din lägenhet. ServiceCenter hjälper också till med att boka en besiktning om du har drabbats av en försäkringsskada i din lägenhet. Om du har upptäckt ett fel i din lägenhet som du själv skall åtgärda går det också bra att ringa ServiceCenter och få tips på hantverkare (rörmokare, elektriker, snickare etc.) som föreningen tidigare har anlitat.

Det är viktigt att alla hjälps åt att anmäla fel i gemensamma utrymmen (portar, entréer, trapphus, källargångar, tvättstugor och gårdar) så snabbt som möjligt.

På ServiceCenter svarar handläggare Eva Karlsson och Henry Boding.

**Telefontider är:**

**Mån – fredag 07:30 – 16:00.**

**Telefon: 08- 586 344 66**

Om du har en akut felanmälan som inte kan vänta till nästa dag når du jouren på samma nummer övriga tider.

***Loke NYTT* ges ut av Brf Lokes styrelse**

**Ansvarig utgivare: Monica Jäcklein**

**Upplaga: 700 ex**

**Bidrag till *Loke NYTT* skickas till förvaltningskontoret**

# Sommaretikett

## *Äntligen, solen och värmen är här!*

Nu öppnar vi upp fönster och balkongdörrar. Vi "flyttar" ut på våra stora härliga balkonger för att njuta av sol och värme. För att utevistelsen skall bli så trevlig som möjligt för alla, så visar vi hänsyn och omtanke om varandra enligt nedan:

- Vi grillar inte på balkongerna (särskilda grillplatser finns både inom Sleipner- och Vallaområdet )
- Vi hänger evt. balkonglådor på *insidan* av balkongräcket.
- Vi vattnar inte växter o blommor så att vatten och jord rinner ned på underliggande balkong.
- Vi tänker på att sänka ljudvolymen på radio, tv och andra ljudalstrande apparater. Alla har inte samma musiksmak.
- Vi skakar inte mattor och liknande från balkongen .
- Vi vill njuta av utevistelsen även sena kvällar och kanske en stund in på natten. Då tänker vi extra på kringboende som behöver sova och sänker röst och ljudvolym.

Tar alla till sig ovanstående så kan vi förhoppningsvis se fram emot och njuta av en skön vistelse på våra balkonger i sommar, samtidigt som det troligen främjar grannsämjan.

Vi hoppas på en riktigt fin sommar!

Styrelsen

## Livsfarliga paraboler måste bort!

På grund av att flera boende i vår föreningen fortsätter att montera sina parabolantenner på balkongräcket, och ibland till och med *utanför* balkongräcket, så måste vi sätta ned foten och få ett stopp på dessa farliga installationer. Paraboler måste sättas *innanför* balkongräcket! Förvaltningen kommer därför på förekommen anledning att göra en inventering av samtliga paraboler och kräva nedtagning av de som inte är korrekt monterade. Förhoppningsvis kommer resterande boende i området känna en större trygghet när de vistas nedanför balkongerna när vi fått bukt med problemet. Om du själv skall montera en parabolantenn, kontakta förvaltningskontoret om du är osäker på hur du behöver göra för att det ska bli bra.



# Information från Mark- & byggruppen

## *Nytt markavtal*

Vår nya entreprenör av markskötsel i Loke är fr.om 2009-05-01 Bergfast AB (företaget hette tidigare YT Trädgård AB i Västerhaninge). Styrelsen valde denna entreprenör på grund av dennes mycket goda yrkeserfarenhet, goda referenser och ett bra miljötänkande. Företaget kan nämnas använder elbilar i sitt arbete.

Personalen kommer vara lätt att känna igen med firmalogan på kläderna.

## *Snöröjningsavtal*

Föreningens nuvarande snöröjningsavtal gick ut 2009-04-31. Anbud kommer att tas in och nytt snöröjningsavtal kommer att tecknas inom kort.

## *Gården Sleipnervägen 29 - 35*

Gården kommer att färdigställas under 2009. Till höger ser ni hur gården ser ut i nuläget.



## *Plattor vid entréer*

Vid vissa entréer är plattorna trasiga eller så saknas plattor helt. Anbud för att återställa entréerna kommer att tas in och arbetet kommer att färdigställas under 2009.

## *Tvättstugebokning*

Styrelsen har tagit beslut om ändrade tider för tvättstugebokning. Beslutet har överlämnats till förvaltningen för verkställighet.

Beslutet innebär:

1. Det skall gå att boka en vanlig tvättstuga samtidigt som grovtvättstugan.
2. Det skall gå att boka dubbeltid i samma tvättstuga eller en tid i båda tvättstugorna samtidigt.

Styrelsen arbetar även med att så fort som möjligt få igång internetbokningen av tvättstugorna.

## *Medlemsmötet den 22 januari*

Frågor som kom upp under medlemsmötet har framförts till styrelsen. Vissa åtgärder har vidtagits och andra är under utredning. Tänk på att du alltid är välkommen att lämna förslag till styrelsen via förvaltningskontoret!

Mark- & byggruppen återkommer med löpande information om vad som är på gång i kommande Loke Nytt. Styrelsens målsättning är att Loke Nytt skall ges ut 3 - 4 gånger per år.

Mark- & byggruppen önskar alla en trevlig sommar.

## Antennuttag: Viktig info!

Vid renovering etc., tänk på att antenndosan i väggen ej får monteras loss. Ledningen är nämligen gemensam för med de som bor under och ovanför dig. Vid eventuell losskoppling brytes kontakten för dessa med brus i TV'n som resultat.

## Blandarbyten!

Vid byte av blandare är det viktigt att använda fabrikat MA eller FMM. Dessa fabrikat är av hög kvalitet och skapar ej oro i varmvattenförsöringen. Styrelsen undersöker också möjligheten att kunna få varmt vatten snabbare i våra kranar.

## Källaren är ingen plats för bråte!

Det händer allt för ofta att boende ställer ner diskbänkar, färgburkar, emballage, skåp, byggavfall och annat bråte i källargångarna. Källargångarna måste hållas tomma och eventuellt materiellt som behöver ställas undan i väntan på frakt till återvinningscentralen måste du förvara antingen i din lägenhet eller i ditt källarförråd.

Styrelsen väljer i undantagsfall, när det ser riktigt illa ut i flertalet källare, att hyra in personal som får gå runt i dessa källare och rensa upp. Detta kostar oss mycket pengar så det är av stor vikt att alla boende som nyttjar källargångarna som förvaring av bråte slutar upp med det omedelbart.



*Ny bom utanför Vallavägen 37 skall förhoppningsvis hindra genomfartstrafiken*

# Ventilationen i Brf Loke

2002 påbörjades projekteringen av en ombyggnad av föreningens ventilationssystem. Anledningen till detta var att ventilationssystemet inte blivit godkänt vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Målet med funktionskontrollen är att utreda huruvida ventilationssystemet fungerar tillfredsställande och uppfyller de krav som ställdes vid den tid anläggningen byggdes. Detta har även visat sig genom klagomål från medlemmar på att ventilationen i lägenheterna inte har fungerat som den ska.

## *Så långt har vi kommit*

Anledningarna till att OVK inte har kunnat godkännas och ytterligare faktorer har bidragit till att en omfattande ombyggnation av ventilationssystemet krävs. De första delarna i projektet är avklarade, med det största arbetet med utbyte av aggregat på vindarna, återstår fortfarande.

2005-2006 installerades två nya ventilationsaggregat i ett provhus på Sleipnervägen 61-67. Kanalerna byttes ut och taket tilläggsisolerades. Samtidigt installerades fläktkåpor i kök och don i bad- och duschrum. Detta hus har garantibesiktigats i slutet av april. Resultatet av denna presenteras i ett senare nummer av LokeNytt.

Den 7 december 2006 beslutade föreningsstämman att bygga om ventilationssystemet och att installera fläktkåpor i köken.

2007-2008 installerades fläktkåpor och don byttes ut i resten av föreningen. Med hjälp av detta kan flödena justeras. Men eftersom aggregaten på vinden fortfarande är undermåliga märks inte deras fulla effekt av. Detta arbete skall inom kort slutbesiktigas. Även resultatet av denna kommer att presenteras i ett senare nummer av LokeNytt.

Enligt de tidigare planerna skulle det nu alltså återstå att:

- ett nytt och effektivare ventilationsaggregat installeras på vinden.
- kanalerna på vinden byts ut och förses med bättre ljuddämpning.
- vinden tilläggsisolerar för att minska värmeförlusterna.
- donen i lägenheterna injusteras.

Styrelsen har tagit in offert på ovanstående arbete från flera entreprenörer men bara fått in ett svar som varit prissatt. Det priset är alldeles för högt och styrelsen har börjat arbeta tillsammans med Vega Energi för att försöka finna en annan lösning för att uppnå en godkänd OVK. Finns en annan lösning kommer styrelsen att kalla till en ny stämma för att ändra på beslutet från 2006. Detta kommer i sådant fall att ske under 2009.



# Ventilationen i Brf Loke forts...

## *Ventilationsprojektet i punktform*

Syftet, förutsättningarna, vinsterna och problemen med ventilationsprojektet, som vi nu känner dem, kan kort sammanfattas i dessa punkter:

1. OVK för Brf Loke inte godkänd pga för låga luftflöden.  
10-20% av föreningen har mätts, utifrån det är resten bedömt.
2. Önskemål om energibesparing förelåg. För fyra år sedan var beräkningen att tjäna in ventilationsinvesteringen på 15 år.
3. Ett nytt system kan ge återvinning av värme 60-85%, förutom för lägenheter på bottenplan som bara har frånluftsystem.
4. Föråldrad och delvis uttjänt styrinstallation – provhusen är gjorda med både internstyr- och fjärrstyrinstallation. Internstyr är billigare och kan i efterhand byggas ut med fjärrstyr.
5. Inspektionsluckor/realsluckor saknades. Detta har åtgärdats.
6. Delar av installationen är av äldre ursprung, årtal saknas, eventuellt från byggnadernas uppförande.
7. Läckage genom aggregatets komponenter.
8. Ljudproblem från befintlig ventilationsinstallation. Överhörning mellan lägenheter.
9. Felaktig luftbehandling av tvättstugor.  
Förslag finns framtaget. Detta är inte en energibesparing men den förbättrar miljön i tvättstugorna och tvätten kan torka snabbare. Omfattar en rörinstallation och en ventilationsinstallation. Rören ska ha backventil och gå högre än vattennivån i tvättmaskinerna för att inte få in tvättmedel bakvägen. Ventilationen ska gå ut i takhöjd.
10. Ojämma luftflöden.
11. Obalans mellan till- och frånluft inom lägenheten.
12. Underkända luftflöden, främst frånluftflöden men i vissa fall även tilluftflöden.
13. Uppfångningsförmåga av matos. På detta problem finns det lösningar.
14. Avsaknad av relationsritning. Detta har framtagits.
15. Märkning bristfällig.
16. Nuvarande heatpipe-värmeväxlare har dålig verkningsgrad 30 % och hög elförbrukning.
17. Höga systemtryckfall. Tryckfallet på vindarna går att åtgärda men inte tryckfallet ner till och upp från lägenheterna, det måste kompenseras.
18. Batterivärmeväxlare – ger 50 % verkningsgrad, garanterat ingen luktöverföring.
19. Roterande värmeväxlare – ger 80-85% verkningsgrad, 98 % ingen luktöverföring + jonisering ger ingen luktöverföring. 80-85% verkningsgrad är vad som krävs för att få ekonomi på projektet.
20. Solenergi. Kombinera solfångare (vatten) med solpanel (el). Omställning till solenergi är fortfarande bidragsgrundande, eventuellt 30 %. Ansökan bör in före årsskiftet.
21. Ljudöverföringen mellan lägenheter kan förebyggas genom en ”låda”, det för med sig att kanaler på vinden byts och då måste isolering på vinden tas upp.
22. Distributionssystem kan komma att behöva bytas, därför bör frågan tas med i en förfrågan. Då byts de kanaler på vinden som måste bytas, medan övriga kanaler inte byts.

Punkterna 4, 6, 7, 8 kan strykas vilket skulle få ner kostnaden. Godkänd OVK skulle ändå kunna uppnås.

Styrelsen kommer att återkomma i detta ärende så snart Vega Energi slutfört sin utredning.

Arbetet är inte slutfört förrän Brf Loke har en godkänd OVK!

# KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma torsdagen den **14 maj 2009**  
i föreningsgården MIDGÅRD, Sleipnervägen 115

**Kl 19.00** Föreningsstämma

**Kl 18.00** Avprickning och kaffe

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Motioner
  - Motion 1 Protokoll från årsstämma
  - Motion 2 Undersök om rörelsevakter är en besparing
  - Motion 3 Torktumlare i grovtvättstugan
  - Motion 4 Styrelsemedlemmar ska sitta en kväll i månaden
  - Motion 5 Bygglov för inglasningssystem
19. Avslutning

**Material**, så som motioner med styrelsens förslag till svar och styrelsens årsredovisning kommer att delas ut till samtliga senast en vecka innan stämman.

### Tag med legitimation till stämman!

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

*Styrelsen*