



## HSB Brf Akvarellen i Tullinge

En förening man gärna flyttar till

### Styrelsenytt december 2021

Med anledning av att vårt planerade medlemsmöte den 16 december måste ställas in på grund av risk för spridning av Corona sammanställer vi i detta Styrelsenytt informationen vi hade tänkt delge deltagarna vid det inställda mötet. Avslutningsvis redovisas svar på de frågor som inkommit från medlemmarna.



### Föreningens ekonomi 2021 och budget 2022

2021

För att kunna täcka kostnaderna, cirka 12 Mkr, som uppkom i samband med renoveringen av garagen, togs ett lån på 10 miljoner kr.

Under året har även tre av föreningens lån förhandlas om till en lägre ränta (1,12%, 1,27%, 1,14%) till (0,41 %, 0,53%, 0,51%). Trots att förening har tagit upp ytterligare ett lån på 10 miljoner kr har räntekostnaderna minskat från 2020 med ca 330 000 kr.

Åtgärderna för att ånyo åtgärda de läckande terrasserna på Elgentorpsvägen 10-12 (se mer ingående beskrivning nedan) har orsakat en betydande, men ännu ej helt fastställd extraordinär kostnad under året.

2022

De mest ekonomiskt mest belastande investeringarna under året, uppgående till cirka 6 Mkr, kommer att bli laddstolpar utomhus, injustering av värmesystemen och byte av termostater, uppfräschning av grillkullen och dränering runt fastigheterna om detta visar sig vara nödvändigt efter förstudien som görs under december.

## **Åtgärder och investeringar under 2021**

### **Garagerenoveringarna.**

Det kan inte undgått någon att våra garage har genomgått en omfattande renovering under året och i samband med det fräschats upp färgmässigt.

Golv och pelare har åtgärdats, det har bytts ut armering på delar av dessa ytor då de var kraftigt angripna av rost och på sina ställen helt rostat sönder vilket gjort att ny armering samt betong har fått läggas in.

Golven är därefter uppbyggda i flera skikt uppe på betongen och ovanpå har det lagts en topplack, den grå färgen.

Den grå golv-färgen kommer slitas av dubbdäck och sand som följer med in i garagen men påverkar inte konstruktionen utan är mer av en kosmetisk karaktär som vi dessvärre får leva med då all färg som utsätts för slitage i någon form får skavanker.

Målning av golv läggs in i underhållsplanen med en 10-12års intervall.

### **Skalskyddet / nyckelpolicy**

Föreningen har genom åren satsat stora pengar på skalskyddet för en ökad trygghet och arbete sker kontinuerligt för att säkerställa dess nivå och där förbättringspotential finns förbättras den fortlöpande.

Under hösten har bland annat batteribackupen förbättrats med ny styrning då den gamla börjat ge vika efter nästan 10 års drift och batterierna byttes för en tid sedan vilket innebär att vid längre strömavbrott skall det gå att komma in i entréer och garage med sin boendebricka drygt 1 dygn efter att strömmen till fastigheterna gått.

Under hösten har det arbetats fram en policy för det digitala inpasseringssystemet som antogs på styrelsemötet i oktober. Policyn innebär kortfattat att styrelsen väsentligt stramar åt hur hantering av inpasseringsbrickor skall hanteras och vem som är ansvarig för hanteringen.

### **Analys av dräneringsbehovet runt våra fastigheter**

Läget gällande dränering runt föreningens fastigheter är av en mer akut karaktär då vattentrycket är stort utifrån och riskerar tränga in i våra fastigheter och förstöra de nyrenoverade garagen samt orsaka stopp i vissa hissar. Föreningen kommer utföra filmning och spolning av dräneringsledningar runt fastigheterna i ett första steg för att se om man kan

skjuta dräneringen 1 år eller 2 framåt i tiden, längre än så går det inte att skjuta på åtgärden enligt utlåtande från sakkunniga på området. Det troligaste är att arbetet med dränering kommer påbörjas under år 2022.

## **Inplastade terrasser Elgentorpsvägen 10-12**

Som säkerligen inte undgått någon har sex terrasser, till stort förfång för de boende, varit inplastade i nästan ett år. Bakgrunden till detta är att det från berörda terrasser läckte in vatten i underliggande lokaler via blomlådor och sprickor i skyddsbetongen, golvet.

Efter vederbörlig upphandling anlätades ett företag (Företag A) som under vår och sommar 2020 arbetade med att täta läckagen.

Under senhösten 2020 konstaterades dock läckagen inte var korrekt åtgärdade. För att undvika ytterligare skador på underliggande lokaler anskaffades i november 2020 ställningar som möjliggjorde att samtliga sex terrasser kunde plastas in. Vid en genomgripande besiktning tidig vår 2021 bedömde sakkunniga att arbetet med att täta läckagen måste göras om från grunden.

Företag A accepterade dock inte resultatet av besiktningen och förklarade att de hade levererat enligt de uppställda upphandlingsvillkoren.

Föreningen i samarbete med Bredablick uppmanade skriftligen företag A att omgående åtgärda läckagen.

Efter en juridisk analys i samarbete med såväl Bredablick som HSB Södertörn samt en av HSB anlita advokatfirma utarbetades under juni 2021 en juridisk handlingsplan.

Företag A uppmanades ånyo att vidta åtgärder för att förhindra fortsatt läckage. Svaret var som tidigare negativt.

Efter anlitan av en mycket erfaren projektledare samt rådgivning från en advokatbyrå med stor erfarenhet av entreprenadjuridik upphandlades ånyo ett företag, Företag B, att vidta åtgärder mot läckagen. Företag B har under sensommaren/hösten gjort ett mycket omfattande och grundläggande arbete som, med ett mycket gott resultat, slutbesiktades den 29 november. De mycket drabbade medlemmarna slipper nu olägenheten dels av att inte kunna nyttja terrassen alls dels av att lägenheten förmörkas av ställningar och inplastning.

Föreningen kommer nu att rikta ekonomiska krav mot Företag A vad gäller samtliga merkostnader de orsakat. Denna process, som är juridiskt komplicerad, kan i värsta fall förväntas pågå under lång tid.

## **Nytt avtal om städning**

Föreningen har ett mångårigt och gott samarbete med Tarjas städ. Som det ofta blir i långa förhållanden så byggs uttalade och outtalade förväntningar upp med åren. Till slut vet man inte riktigt vad man kommit överens om och vem som gör vad. Detta har vi nu rått bot på och samlat hela Tarjas uppdrag i en enda överenskommelse som kommer att klargöra vad vi förväntar oss och vad vi skall betala för. Båda parter känner sig nöjda med detta och det borgar för en fortsättning på vårt goda förhållande.

## Nya hemsidan

Som de flesta nog märkt har vi rullat ut vår nya hemsida. Nytt är till exempel att man nu har unika lösenord. Detta för att kunna ha unika användare för att chatta (under Kontakt), boka lägenhet och rottingrum (under Bokningar). En annan skillnad från gamla webbsidan är att vi ska kunna läsa nyheter och info som bara angår oss medlemmar i Akvarellen, de ligger under Aktuellt. Den som heter Nyheter kan alla läsa, även "utomstående". Om ni ännu inte fått inloggningsuppgifter eller inte kommer in maila [webmaster@brfakvarellen.se](mailto:webmaster@brfakvarellen.se)."

## Åtgärder och investeringar 2022

### Digitalisering av dörrar, steg 1

Digitalisering av dörrar till driftutrymmen (El-rum, fläktrum mm) sker i ett första steg för att minska hantering av fysiska nycklar och den risk som finns med nycklar som kanske tappas eller förekommit på andra sätt.

Detta innebär att nycklar med hög behörighet kan minskas och förhindrar obehöriga att vistas i utrymmen de ej skall ha tillträde till och ökar tryggheten inom föreningen. En borttappad bricka är lätt att spärra och ta bort i systemet medan en fysisk nyckel kräver en omfattande omläggning av samtliga cylindrar för att säkerställa skalskyddet och förhindra obehöriga att vistas i fastigheterna och dess utrymmen de ej skall vistas i.

**Steg 2** blir att digitalisera övriga allmänna utrymmen, dock kommer detta ske tidigast år 2023

### Energibesparande åtgärder

Arbete med att minska föreningens energiförbrukning sker kontinuerligt och under år 2022 kommer en större injustering av värmesystemet utföras, i samband med det byter man även ut samtliga termostater och radiatorventiler på elementen, vilket som bonus kommer att utöka komforten för oss alla boende

### OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)

Under hösten 2022 kommer det utföras OVK i samtliga lägenheter och andra utrymmen i föreningen. OVK i våra lägenheter som har frånluft via ventiler i tex badrum, kök och klädkammare är obligatorisk och sker var 6:e år. Samtliga ventilationskanaler kommer rengöras, frånluftdon kontrolleras och injusteras.

Lokaler med till och frånluft såsom fritidsanläggningen, förskolan, restaurang, hemtjänstens lokaler och våra garage är det en intervall på 3år  
Tillsynsmyndighet för att OVK utförs är kommunen som efter utförd OVK automatiskt får besiktningsprotokollen för utförd OVK

### Laddplatser för el- och hybridbilar utom- och inomhus samt solceller.

## Utomhus

Som tidigare meddelats finns ett principbeslut att installera två laddplatser vid A-garagets infart. Denna installation kommer genomföras tidig vår år 2022.

## Inomhus i garagen

Styrelsen har konstaterat att den samhällliga och kommersiella utvecklingen, på kort och medellång sikt, obönhörligen leder bort från fossildrivna fordon. I ett nära perspektiv innebär detta en kraftigt ökad omfattning av el-bilar och motsvarande minskning av bensen och dieseldrivna bilar. På motsvarande sätt kommer kraven på tillgång till laddstolpar för bilar att öka.

Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen under november 2021 initierat en förstudie som ska vara klar i februari 2022. Följande områden ska analyseras:

1. Hur bör den elektriska infrastrukturen i garagen utformas för att klara effektbehoven av kommande installationer av laddplatser?
2. Vilka tekniska lösningar krävs för att klara individuell kostnadsdebitering?
3. Vilken teknik bör föreningen redan nu investera i för att koppla samman föreningens el-system inklusive laddaggregaten för bilar med en, relativt nära förestående, investering i solceller på fastigheternas tak.
4. Den optimala, tekniska, estetiska och ekonomiska lösningen för att installera solceller?

I samband med ovanstående förstudie kommer styrelsen även att initiera en grundläggande riskanalys från Södertörns Brandförsvarsförbund samt en ekonomisk analys av den, med tanke på ränte- och inflationsutvecklingen, den optimala tidpunkten för investeringar i solceller.

## **Fundering på "Stadsodling" i vårt område.**

En idé har väckts om det skulle finnas intresse för att styrelsen ombesörjer ett antal odlingslådor att ställa upp på lämpliga soliga platser kring vårt område. Tanken är att intresserade skulle kunna "adoptera" en låda och odla något fint eller ätbart i dom. Vi kan inte överblicka om det finns intresse eller i så fall hur många odlingslådor vi skulle behöva planera för. Tänk gärna över just ditt intresse och maila till [styrelsen@brfakvarellen.se](mailto:styrelsen@brfakvarellen.se) så skall vi se vad som skulle kunna göras. Vid stort intresse har kommunen visat en viss välvilja till att vi skulle kunna få utnyttja även deras anslutande mark, detta återstår emellertid att formalisera och först undersöker vi intresset.

## **Uppfräschning av "grillkullen"**

I budgeten för 2022 finns ekonomiskt utrymme för att vidta åtgärder som ger platsen bättre tillgänglighet för rörelsehindrade. Detta innebär att det på området för grillar och bord/bänkar byggs ett trädäck samt att entrén till kullen, från södra sidan, jämnas till.

## Friskvård

Ny ansvarig för gymmet/fritidslokalen är Roland Lundström. Roland är framför allt ansvarig för utrustningen, som löpande måste underhållas och reservdelar mm måste anskaffas.

Rörelse och Styrketräning, om än måttlig, har mycket god effekt på hälsotillståndet även för äldre och "äldre äldre". Med anledning av detta har styrelsen i samråd med Roland planerat att anlita en fysioterapeut (sjukgymnast) som kan informera om styrketräningens goda hälsoeffekter.

Fysioterapeuten kommer att stå för det teoretiska och anvisar olika typer av träningsvarianter. Roland kommer att visa hur de olika träningsredskapen därvid kan användas.

Föreningen bjuder på enklare förtäring. Evenemanget kommer att gå av stapeln så snart det kan genomföras med hänsyn till Covidsmittan.

Har ni frågor om träningsutrustningen så nås Roland på mobilen: 073 069 70 87 alternativt e-post: [lundstromroland@mail.com](mailto:lundstromroland@mail.com)

#### Frågor & Svar samt tips från medlemmarna

##### **Laddplatser**

Det har inkommit ett antal frågor om styrelsens planer vad gäller laddmöjlighet, inomhus och i garagen, för elbilar. Då denna fråga röner stort intresse har den övergripande besvarats i den redaktionella texten under rubriken; *Laddplatser för el- och hybridbilar utom- och inomhus samt solceller.*

Fråga: När beräknas Snickarbova åter öppnas och var kommer den att vara belägen?

Svar: Styrelsens beslutsavsikt är att inrätta en snickarbod i A-huset år 2023.

Fråga: Kommer det åter att bli möjligt att för medlemmar att vid viss tidpunkt besöka styrelsemöten?

Svar: Styrelsen kommer att ge medlemmarna möjlighet att träffa representanter från styrelsen i 30 minuter före varje styrelsemöte. Närmare information om detta kommer i Styrelsenytt för januari 2022.

Fråga: Miljörummet i A-huset är mycket nedslitet. Golv/väggar/rörisolering behöver fräschas upp. Finns några planer att åtgärda?

Svar: Miljörummet i A-huset kommer att renoveras under år 2023.

Fråga: Centralantennen för radio är inte längre i funktion! Kan centralantennen återaktiveras?

Svar: ComHem slutade att distribuera analog FM-radio i sitt kabelnät den 26 maj 2020. Så svaret är nej.

Fråga: Tvättstuga B 2 är nu ett litet rum med 5 värmande maskiner, ingen ventilation, inget fönster att öppna. Det blir så varmt att det är olidligt att vara där och tvätta. Har styrelsen några planer på att rätta till denna olägenhet?

Svar: I samband med den OVK som kommer att genomföras under 2022 kommer problemen att åtgärdas.

Fråga: Uteplatsen vid B-huset är inte någon trevlig plats att vistas på under sommaren. Tillgängligheten för rörelsehindrade bör förbättras!

Svar: Se i den redaktionella texten under rubriken: *Uppfräschning av grillkullen*

### Tips från medlemmarna

- ! Snickarboa; investera i en bra slipmaskin för köksknivar och andra verktyg!
- ! Alla som har bil och kör in i garaget bör, om det är en myckenhet snö vintertid, stanna innan de kör in i garaget och sparka bort isklumpar och snö som sitter under skärmarna.
- ! Alla som har parkeringsplats i garagen bör vid in- och utpassage stanna till dess att garagedörren stänger. Detta för att motverka inpassage av obehöriga.
- ! Miljörum; när wellpappkartonger kastas, platta ihop för att skapa mer plats i kärlen. Kniv för att förenkla hanteringen sitter på väggen. Detta gäller även mindre förpackningar såsom mjölkkartonger etc.



*En riktigt God Jul och ett Gott Nytt År önskar styrelsen*