



Brf 2-rumsstandard – Informationsbrev december 2021

Styrelsen önskar alla medlemmar en God Jul och ett gott nytt år.

Med detta sedvanliga jultskick vill styrelsen önska alla medlemmar en god jul och ett gott nytt år. Föreningen har stolta traditioner och närmar sig 90 års jubileum. I den bifogade jultidningen från föreningen Gamla Masthuggspojkar brukar emellanåt glimtar från vår förening dyka upp. Julkortet som specialtecknats för oss av Joakim Lindengren brukar också vara populärt. För den som inte skickar julkort fungerar det ju bra som gåvokort på en julklapp. Utöver styrelsens information bifogas också anteckningarna från informationsmötet den 29 november. I dessa anteckningar finns information om *föreningens budget för 2022 och information om en höjning av avgifterna*.

Mycket har hänt under året

Vi har under året varit ovanligt produktiva. Förutom allt vanligt arbete har vi inrättat ett cykelreparationsrum, återupprättat bytespalats för föremål, byteslådor för elektroniktillbehör/kablar, underlättat för grillning genom säkra eluttag nya sladdar och eltändare, fyra kallkomposter är i drift, ny vattentillgång för vattning och brandsläckning, informationen till medlemmar utvecklats, den gemensamma tvättstugan har fått en rejäl uppfräschning med förbättrad information och fastighetsskötseln är bättre än på mycket lång tid. De praktiska förutsättningarna för våra arbetslag har förbättrats. En viktig fråga eftersom de gör ett beundransvärt jobb för oss alla.

Grannsamverkan

Styrelsen upprätthåller kontakten med Polisen i frågor som rör grannsamverkan. Även om brottsstatistiken visar att brotten i vår del av staden minskat under året har det förekommit flera incidenter i vår förening. Det finns all anledning att vara vaksam. Ser du pågående brott, ring genast 112. Om du vill diskutera eller anmäla brott och brottslighet ring 11414. Det vore mycket bra om fler medlemmar vill ansluta till grannsamverkansarbetet, hör gärna av er till styrelsen.

Obligatorisk ventilationskontroll

Vi håller på att slutföra den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK). En sådan görs vart sjätte år enligt statliga regelverk. Det handlar om luftkvalitet och energiförbrukning. Själva kontrollen är inte avslutad utan kommer att fortsätta efter helgerna. Till detta görs också en genomgång av fastighetstekniska frågor. De fel som uppdagas kommer att åtgärdas så snart som möjligt.

Lägesrapport om avloppsledningarna, värmesystemet och behov av stamreovering

Som berättades vid medlemsmötet i november har det nu klarlagts att våra avloppsledningar och delar av värmesystemet tjänat ut och måste bytas. Oberoende konsulter, som föreningen anlitat, rekommenderar att vi påbörjar mer ingående förberedelser för byte av dessa centrala ”blodomlopp”





dvs en stamrenovering. Vad gäller varmvattencirkulationen finns problem med cirkulation av vattnet och isolering av ledningarna. Värst är det med avloppssystemet där vi haft stora rosthål under senare år. Styrelsen har under en längre tid avrått medlemmar att inte genomföra mer nödvändiga åtgärder i kök och badrum. Dessa utrymmen kommer ofrånkomligt att bli påverkade av det kommande arbetet. Med tanke på konsulternas rekommendation vill *styrelsen nu starkt avråda från att genomföra åtgärder i kök och badrum som inte är absolut nödvändiga, sådana kan visa sig förlorade vid stambytet*. Förberedelser med undersökningar, projektering och upphandling kommer att ta tid. Just nu är byggmarknaden överhettad, det är både svårt och dyrt att bygga. Styrelsen räknar med att själva byggarbetet kan komma igång om 3–5 år och hoppas att priserna kommer gå ner. **Beslut om stamrenovering bereds av styrelsen och tas av ordinarie eller extra årsstämma. Styrelsen kommer att inrätta en referensgrupp av medlemmar för det fortsatta arbetet. Alla är välkomna att meddela sitt intresse.**

Energideklaration

En ny energideklaration håller på att färdigställas. Som redovisades vid medlemsmötet har föreningen redan genomfört de energibesparingsåtgärder som brukar rekommenderas. Det är få ytterligare energibesparingsåtgärder som kommer att vara lönsamma. Det är heller inte lönsamt att montera solceller utom möjligtvis efter större förändringar av vårt elsystem. Alla sådana åtgärder får övervägas i samband med stambytesfrågorna. Vi bor i gamla landshövdingehus i ett utsatt läge med sina brister och förtjänster.

Glöm inte bostadsrättstillägget i din hemförsäkring

Styrelsen vill återigen påminna om att alla medlemmar ska ha ett bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. Det kan annars bli mycket dyrt vid en skada. Om du är tveksam, ring ditt försäkringsbolag.

Tvättstugan

Alla vill att det ska vara ordning, rent och fint i tvättstugan. Fastighetsskötaren håller på att laga det som är trasigt och vi ser över det långsiktiga behovet av förnyelse av utrustning. Vi har också haft en genomgripande grundstädning för en tid sedan. Två personer städade en hel dag. Tyvärr har det fortsatt funnits brister i hur boende i föreningen, som använder den gemensamma tvättstugan, städar efter sig. Därför uppmanar styrelsen att vi nu tillsammans tar nya tag och ser till att tvättstugan hålls i fint skick.

Tänk på brandsäkerheten nu i juletider

Julen är en av de farligaste tiderna under året vad gäller brandsäkerhet. Tänk på att släcka ljus och håll koll på spisen. Andra vanliga källor till brand är kaffebryggare och laddare. Se därför också över elektrisk utrustning. Framförallt kolla era brandvarnare. Inventeringen i samband med OVK visade tydliga brister. En brandvarnare ska inte vara äldre än tio år och se till att kolla att batteriet fungerar. Föreningen kommer att se över brandvarnarsystemet på vindar, i trapphus och källare.





God jul och Gott Nytt År

Container för julgranar

Container är även i beställning för att vi ska kunna slänga våra julgranar. Den kommer att stå på sin vanliga plats vid 1:ans gavel under tiden 7–12 januari. **Den får endast innehålla brännbart material.**

Styrelsen Brf 2-rumsstandard

Bilaga

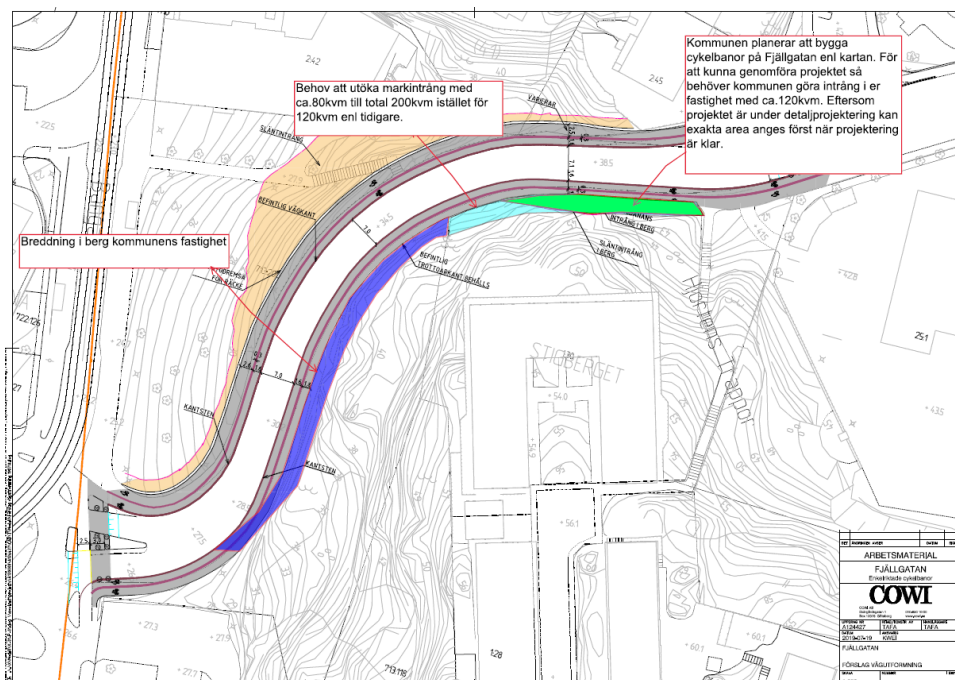
Anteckningar från informationsmötet den 29 november

Ny cykelbana längs Fjällgatan

Asmir Ljajic från Trafikkontoret medverkade. Kommunen vill bygga en ny gång- och cykelbana längs delar av Fjällgatan och ta i anspråk 200 kvm av föreningens mark - vilket är en remsa av berget (se bifogad karta, grön och ljusblå markering). Föreningen kommer att erbjudas c: a 15 000 kr. Denna summa bestäms inte av Trafikkontoret, utan av Fastighetskontoret och det finns fasta priser för olika typer av mark. I samband med sprängningar kommer besiktning att ske före och efter ingreppet (dvs om föreningen godtar förslaget). Enligt stadgarna måste en stämma ta beslut om att avyttra mark. Styrelsen kan inte själv göra det. Övriga involverade föreningar har sagt ja.

Godtar föreningen förslaget kommer projektering att göras under 2022 och byggandet att starta 2023. Ett alternativ till att avyttra mark är att avtala med kommunen genom servitut.

Beslut kommer att tas på föreningsstämman i vår.





Underhållsplanen

Oskar Kardell från PLL medverkade. En underhållsplan görs för att få stabilitet och långsiktighet, för att jämna ut kostnader över tid och till exempel slippa chockhöjningar. Med små medel kan man ofta minska onödigt underhåll och ta hand om i stället för att bygga nytt. Byggbranschen använder sig ofta av schablonintervaller för när åtgärder ska vidtas, medan saker kan behöva göras tidigare eller senare. Ytterligare ett sätt att spara pengar är att samköra åtgärder.

VVS-rapport

Mattias Larsson (PE) har undersökt husens VA-stammar. Ett riktmärke är att stammar håller i ca 50 år, men det kan variera. Dessa är 36–37 år gamla och kommer inte att hålla i 13 år till. Det finns två stora potentiella problem:

- 1) Risk för läckage i avloppsledningarna och därmed risk för vattenskador. Vilket redan har skett på ett par håll. Dessa ledningar behöver åtgärdas. Där finns hål stora nog för att råttor kunnat springa obehindrat ut och in.
- 2) Låg varmvattentemperatur och dålig cirkulation i rören vilket ger risk för legionella. Handdukestork ska inte heller vara ansluten till varmvattenledning, som de är nu, och bidrar till lägre cirkulation.

Statusen på värmesystemet är bättre: inte alls samma typ av risker, men det finns ändå problem. Radiatorer läcker och måste regelbundet bytas. Därmed är detta också en del av det kommande stambytet.

Sammanfattningsvis: Husens stammar behöver åtgärdas tidigare än beräknat. Mattias rekommendation är att inte vänta längre än nödvändigt och planera så att ett stambyte kan utföras åtminstone inom fem år. Föreningen behöver bearbeta hur detta ska genomföras, optimalt planera inom kommande år och ta beslut 2023–24.

Energifrågor

Kristoffer Frahm (PE) redogör för vad som framkommit i OVK (den Obligatoriska Ventilationskontrollen) och i energioptimeringsstudien. Föreningen har hög energiförbrukning. 30 % av vår värmekostnad går rakt ut via ventilation. Hur kan vi få ner energiförbrukningen och samtidigt behålla vår komfort? Det är många små saker som gör att energiförbrukningen blir hög, även om en del åtgärder har redan utförts vad gäller fasad och fönster. Husen ligger i ett utsatt läge för väder och vind.

Förutsättningar finns ej för bergvärme. Husen ligger öppet och vissa av husen i ett hyfsat läge för solenergi. Teoretiskt sett skulle solpaneler kunna vara ett alternativ, men för det skulle vi behöva lagra energi och sälja. Det är för litet, för liten elförbrukning det sammantaget är fråga om.



Kristofer är tveksam till solvärmepaneler som ett bra alternativ för våra hus. Han förespråkar fjärrvärme, en av de billigaste formerna och miljövänlig om vi väljer grön el. Vad vi mera kan göra är att vid en stamreovering överväga:

- * Återvinna värme genom värmeväxlare för frånluft i lägenheterna
- * Enskild mätning - vilket kan dra ner kostnaderna för föreningen eftersom debitering av värme kommer att föras över till den enskilde medlemmen. Vad gäller el slipper medlemmen egen abonnemangskostnad eftersom varje hus i så fall kommer att ha ett gemensamt abonnemang. Föreningens kostnader kommer inte att minska. Hur stora de blir beror på hur man väljer att ta över administrationen av elförbrukningen och debitering av enskilda medlemmar/hushåll.

- * Isolera VVC rören vid stambyte

- * Göra om isoleringen på vinden

Detta kommer att tas upp till diskussion under kommande medlemsmöten.

Frågan om laddstolpar för elbilar.

Det är frågan om en stor investering att sätta upp laddstolpar och stora ingrepp i vårt elsystem, som är begränsat. Älgtagsgatan 3 skulle kunna ha två platser. Det blir dock krångligt med parkeringsplatserna och ytterligare en fråga är hur detta ska administreras. Ingen av de medlemmar som hyr P-platser har idag elbil. För vem ska i så fall laddstolpar byggas? Vem ska betala de omfattande investeringar som krävs för att bygga om elsystemet och installera dessa stolpar? Det finns också andra lösningar för de som har elbil. Frågan om laddning av elbilar är större samhällsfråga och olika lösningar finns och diskuteras i samhällsdebatten.

Budget

Oscar Kardell redogjorde i stora drag för budgeten för 2022 som innebär en avgiftshöjning på 2 % från och med årsskiftet – detta för att kompensera för inflationen. Hyran för hyreslägenheten höjs med 1,2% (samma nivå som Allmännyttan) och hyran för P-platserna med 2%. Styrelsen bedömer, tillsammans med PLL, att för att möta inflationen, höjda elpriser och andra kostnadsökningar - samt slippa eventuell chockhöjning senare - så behöver denna höjning göras. Några medlemmar argumenterade för att hyrorna snarare borde sänkas med tanke på att föreningen har god ekonomi och nästan inga lån. Önskemål kom upp om en större transparens: en mer detaljerad och pedagogisk budgetredovisning, gärna av en ekonom, liksom om en långsiktig budget på 5–10 år. Styrelsen tar med sig dessa synpunkter i det fortsatta arbetet. Den budget som är upprättad bygger på en långsiktig bedömning att föreningen kommer få högre kapitalkostnader i samband med att nya lån behöver tecknas. Budgeten är upprättad i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare Fastum och den tekniska förvaltaren hos PLL.