

Rondellen 2021-05-27

Frågor inlämnade av Bo Larsson R10.

Frågor till styrelsen inför stämman 2020.

Fråga 1, ang Motion b) Frågan gäller den container som tidigare fanns för emottagande av hushållens avfall av typen brännbart. Varför kan man inte göra som en känd brf på Kopparvägen, **som har en låst container, men har öppet 1-2 timmar en kväll i veckan.** En styrelseledamot kan då sköta containeröppnandet för medlemmar som kan visa upp att man ska lägga godkänt avfall i containern. Styrelsen slipper problem med "fel" avfall, som är giftigt och brandfarligt och som i värsta fall leder till straffavgifter. Föreningen slipper också byggavfall som renoverare själva i alla tider uppmanats att själv köra till återvinningen.

Fråga 2, Motion c) Min fråga gäller hur styrelsen kunde acceptera och låta en enskild medlem utverka en trädfällning av ett antal stora och äldre ekar, utan synbara och konstaterade fel, utanför R9? Kan en enskild medlem kontakta styrelsen och be att få enskilda, personliga önskningar uppfyllda utan något föregående tillkännagivande inom föreningen eller diskussion inom styrelsen? Varför kunde inte styrelsen anvisa en mer öppen P-plats än under ekarna för den medlem som har problem med träden? Det framgår inte heller om styrelsen diskuterat frågan på något styrelsemöte och **finns något beslut i frågan i ett styrelseprotokoll?** Hur kan styrelsen efter önskan från en enskild medlem om att ta ned trän, för att träden förstör bilars lackering genom sav och att ekollon skulle slå bucklor i bilarna, tillmötesgå en sådan banal fråga och begäran, som väl knappast tillhör föreningens ansvarsområde. Frågan handlar främst egentligen om det egna ansvaret för bilunderhållet. Jag har själv haft en bil parkerad under ett antal år under ekarna, visst kladdar det men bara under en period, men med normal kunskap och förmåga att sköta sin bil borde det inte vara något problem med tvätt etc. Saven förstör inte lackeringen alls, som är en sockerlösning! De resterande P-platsinnehavarna, kan väl inte komma och begära samma sak?! Snart står inga träd kvar här i dungen.

"-Har man bil, så!"

Sedan att ett ekollon (!) skulle slå en buckla i bilen, tvivlar jag på. Hur stor anslagsenergi kan ett ekollon på ca 5 g utveckla, vid en fallhöjd på 3-4-5 m? Jag betraktar det som osannolikt att en buckla kan uppstå så lätt. Det kanske fanns en buckla, men vem vet vad den kom ifrån? Styrelsen har alltför lättvindigt gått

på frågan och tillmötesgått en önskan från en enskild medlem, i en ganska känslig fråga om att ta ner träen, som enligt vedertagen praxis borde ha inkommit med en skrivelse eller motion i frågan. Det fanns heller inte något moment av en akut situation eller fara. Frågan kanske tom hör hemma hos försäkringsbolaget vid skador på bilen...Om du har vagnskadeförsäkring!? Frågan kunde av styrelsen ha hänvisats till stämman via en motion.

Styrelsen kunde inte möta den frågan korrekt från den boende utan tog saken i egna händer och i egenmäktig grad lät verka för nedtagning av träden.

Vad arboristen sade är ju inte väsentligt och relevant här. Ja visst, ekar savar och faller ekollon. "Björnen skiter i skogen, ja!"

I min motion om trädnedtagning har jag ytterligare en fråga, som i styrelsens svar på motioner, inte besvarades alls, utan "glömdes bort" vid styrelsens svar på inkomna motioner.

Det gäller den mindre eken, som stod utanför R13. Den hade i viss mån oroat och stört innehavaren av P-platsen, som har sin bil parkerad under den eken. Innehavare av P-platsen och motionsställaren ansåg att fåglar förorenade hans bil utifrån sina sittplatser i trädet och föreslog i sin motion att låta ta ned trädet. Motionsställaren erbjöds vid stämman 2019 att få en alternativ p-plats, men tackade nej.

Stämman tog vid omröstning av motionen, beslut om att avslå motionen om nedtagning av trädet.

Den lilla eken sågades ned strax därefter, trots att stämman fattat ett beslut om **att inte** ta ned trädet.

Att styrelsen går emot stämman är allvarligt! Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen genomför vad stämman beslutar och tar efter en plan antagen av stämman, beslut om ekonomi, teknisk förvaltning och underhåll.

Finns styrelsebeslut antecknat i styrelseprotokoll om att ta ned trädet vid R13?

Det här är fortsatt egenmäktigt handlande av styrelsen. Att gå emot stämmans beslut! Det är oerhört respektlöst och en hegemonisk handling tvärt emot demokratiska principer som gäller inom bostadsföreningen.

Vad blir konsekvenserna av detta? Har styrelsen något svar på den frågan? Vad är den yttersta konsekvensen?

Fråga 3, Motion e) Frågan om den inledande avtalstexten i själva kontraktet och den kompletterande Avtalsvillkoren i punkt 17.

Det framkommer att HSBs jurister formulerat texten och lydelsen i kontraktet, vilket är riktigt. Ser ut som en sådan iaf. Ingen fråga från mig på den delen i inledningen av avtalet om garage. Ja, formulerat av jurister, men inte särskilt avancerat kontrakt därvidlag. Utom att överskriften inger farhågor över om hur långt kompetensen sträcker sig. T.ex: *Hyreskontrakt. För garage/ garageplats i gemensamt garage.*

Redan där snubblar det, eftersom brf inte har några garageplatser i gemensamt garage. Varför har inte styrelsen redigerat och anpassat hyreskontrakt och avtalsvillkor till verkliga förhållanden? Kan inte HSB:s jurist få veta fakta om brfs garagebestånd innan texten formuleras?

Men jag är mycket tveksam till om Avtalsvillkoren öht och p 17 har skrivits av en jurist. Där har ju föreningen möjlighet att uttrycka särskilda villkor som ska gälla specifikt för vår brf. Den texten stämmer inte alls med den som funnits vid tidigare år, vill jag påstå. Slarvigt, tvetydigt och svamligt skriven. Man pratar om garage/ garageplats. Vad? Ska jag stryka det ej tillämpliga? Fortsätter med vissa elinstallationer som ska vara låsbara och hållas låsta av den som hyr!? Det finns ju inte något sådant och även om det ska installeras för el-bilar, behöver man ju inte skriva så som ändå inte kommer att inträffa! Och man ska minsann ansvara för elutrustningen! Basta! Det vet nog alla människor...

Varför svamlar man om både brandförsäkring och stöldförsäkring i samma mening? Menar skribenten halvförsäkring/ delkasko som en lägsta nivå på försäkring för bilen / fordonet? Skriv då det! Vilka är brandförsäkringsvillkoren för mig som hyresgäst i garaget, som det talas om?

Text: *Föreningen tillhandahåller med låsanordning.* Jag har sett den låsanordningen och vänder mig redan nu mot låsets kvalitet. Det är hänglås med lång bygel och med bygel diameter 6 mm. Jag förordar hänglås med kort bygel och minst 8 mm diameter.

Och det här exemplet: *att i garage inte utföra biltvätt om inte hyresvärden tillhandahåller särskild för ändamålet ordningställd spolplatta.*

Min omedelbara tolkning blir att eftersom hyresvärden inte iordningställt en spolplatta, kan jag alltså tvätta bilen i garaget. Läs: **om inte**. Förhållandet existerar öht inte i föreningen.

Läs: "ordningsställd", heter *iordningställd*!

Texten är hållen så att läsaren missförstår innehållet och leder tankarna till garagetyper som vi i brf inte har och villkor med svårtolkad mening för medlemmen. På annat ställe i texten förbjuds biltvätt i garaget.

Har inte styrelsen läst igenom avtalstexterna; kontraktet och Avtalsvillkoren p 17? För en korrekturläsning och rättelse, för att minska vilseledande meningar och syftningar? Därefter återremiss till juristen att rätta till.

Texten i Avtalsvillkoren behöver redigeras rejält för att undvika tvetydigheter, missförstånd och annat tjafsigt. Till det behövs ingen dålig jurist, men en förnuftig styrelse, som kan leda frågan rätt enligt en praktisk och pragmatisk hållning! Man måste veta vad en bil är och vad ett garage är!

Även om styrelsen i sitt arbete med stadgar och avtal ska kunna ha en självständig hållning, måste det skrivna vara vettigt och inte snubbla på frågor och ha inadekvata texter och frågeställningar. Annars uppstår ofelbart frågor från föreningens medlemmar! Vad annars? Som egentligen **inte** ifrågasätter styrelsens rätt att upprätta avtal och skrivningar. Men se till att det blir rätt avhandlat och formulerat textmässigt! Det gäller föreningens medlemmar!

Fråga 4, Motion g) Har inte revisorn ställt frågor till styrelsen inom ekonomiarbetet, om de garage som styrelsen tagit upp från föreningen och inte har hyresinkomst ifrån?

Fastighetsskötarens fd garage kan hyras ut till mc. Två mc kan få plats där. Behöver inte inväntas då inga bilar får plats där.

Det kan vara förståeligt att de båda andra tomma garagen under en period ska komma att nyttjas tillfälligt under garagerenoveringen. Men därefter skyndsamt återgå till föreningen. Det gäller enl min mening alla tre garagen. Inga långbänkar.

En annan fråga: när sopsugen haft sin stämma, som brukar infalla i tid efter brf stämman, kommer styrelsen då att kunna redovisa årets "produktion" av samfällighetens samlade och de enskilda föreningarnas sopmängd, samt den insamlade mängden matavfall? Det är ju viktigt att medlemmarna får feed-back på sina ansträngningar med att samla in matavfallet!

Ännu en fråga. På något ställe uttrycker styrelsen missnöje över tidigare styrelsernas sätt att hantera någon del av underhållsfrågan. En nuvarande styrelsen kan inte göra sådana överväganden och överprövningar av tidigare styrelsernas arbeten i fråga om underhållet. Fastigheten befinner sig i ett ständigt åldrande efter en tänkt tidslinje. Utifrån det görs planer för underhåll och andra åtgärder som inte rimligt kan vara känt för efterkommande styrelser. Den erfarenhet dåvarande styrelse hade och förhållanden som råder för X tid tillbaka kan någon omöjligen komma att sätta sig in i i nutid. Vi har aldrig träffat på ett liknande påstående tidigare, som styrelser inte har, eller ska ägna sig åt. Ett ohemult uttalande!

/BL .

Kallhäll 2021-05-28

Frågor till stämman 2020. Inlämnat av Bo Larsson R10.

Bakgrund och kalkyl.

Min fråga här gäller den kommande renoveringen av stammarna inom brf Rondellen. Jag har frågor ang den planeringen och jag vill framföra synpunkter och kunskaper jag har efter att ha varit med om reliningen/ rörinfodringen i egenskap av styrelseledamot och ordförande i föreningen vid händelsen med rörinfodringen för nästan 20 år sedan. Jag vågar dessutom påstå att jag har mer erfarenhet och kunskap om rörinfodring än många här i föreningen i nuläget. Diskussionerna på möten om infodringen har varit enahanda och i stort bara tagit ställning för den traditionella metoden. Det finns ett antal föreningar, i vår närhet i Kallhäll som tillämpade metoden med rörinfodring och metoden har stor spridning över hela landet.

Jag var aktiv i styrelsen i början av 00-talet och vi hade att ta ställning till problem med befintliga stammar som börjat nå en ålder av drygt 40-45 års brukstid, räknat från 1954. De gamla stammarna var tillverkade under mitten av 50-talet i en typ av gjutjärn, relativt beständigt emot korrosion inifrån.

Några fel som uppstod då och då visade sig som rostgenomslag med ett visst läckage och rör som kunde spricka i längdled. Felen uppstod emellertid aldrig i rörschakt och i väggar, oftast där stammen låg öppen och synlig. Någon förklaring till detta fann vi aldrig. Vi hade i slutet-mitten 90-talet lämnat prov till korrosionsinstitutet för ett utlåtande om rörens beskaffenhet och prognos över livslängd. Svaret blev att en livslängd framåt kanske 20-25 år var möjlig att räkna med, till ca 2015-25, skulle det betyda.

Rostgenomslag förekom, materialet var inte särskilt rostbenäget, det var en typ av gjutjärn som har stabil motståndskraft mot korrosion. Sprickor kunde förklaras med fel i tillverkningen, spänningar fanns "inbyggt" i vissa rör och dessa kunde spricka efter ett stort antal år. Mer än så innehöll inte svaret.

Styrelsen hade då att titta på lösningar och inom en relativt kort utredningstid komma fram till en godtagbar lösning.

Undertiden pågick inom grannfastigheterna i Kallhäll renovering av stammar enl den nya metoden relining-rörinfodring. Metoden går ut på att tillverka nya glasfiberarmerade rör i 2 K-plast inne i de gamla rören. Styrelsen gjorde

studiebesök på aktuella arbetsplatser i grannfastigheter och fick genomgång och tydlig information av företaget Proline om reliningmetoden.

Reliningmetoden framstod som klart överlägsen den traditionella metoden vid flera genomgångar, ekonomiska kalkyler och genomgångar av metoden som sådan. Genomförandetiden var nästan inte jämförbar, mot reliningens tid av 1 dag per lägenhet, till flera veckor av omfattande arbete, med alla olägenheter för de boende, och i förekommande fall kunde det betyda att man måste flytta bort från sin bostad, och med allt jobb kunde det röra sig om veckor.

Styrelsen lät Proline genomföra en filmning/ förundersökning av beståndet, för att utröna om metoden var lämplig i förhållande till de befintliga avloppsrörens kondition och motståndskraft. Proline kunde ge klartecken till att relining var en lämplig metod att använda till avloppsrören.

Metoden: Som jag tidigare nämnde går metoden ut på att göra nya rör av plast inuti de gamla gjutjärnsrören. Man gör ren de gamla rören först genom att föra en roterande fräs genom rörstammarna, våning för våning. Sedan spolas rören rena från smuts varefter rören torkas. Efter det vill jag minnas att rören filmas för att upptäcka ev skador, som har att behandlas på särskilt sätt, genom insättning av en manschett, t.ex. Därefter påförs plastmassan, som är en två-komponents polyesterplast, armerad med glasfiber. Rören påförs plastmassan nedifrån och upp, ca tre lager av plastmassa, med tid mellan målningarna för härdning. För att uppnå en optimal blandning av plastmassan, blandas den i en maskin som är kalibrerad att utföra blandandet till rätt proportion av bas och härdare. Plastinfodringens vägg tjocklek uppgår till mellan 4-5 mm. Sidodragningarna in till resp bostad behandlas på liknande sätt, rengöring, renspolning, torkning och infodring av plastmassan. Detta inkluderar också golvbrunnen i badrummet.

Alla stående stammar behandlades och infodrades på detta sätt. All synlig stam, som i källaren, lämnas utan åtgärd. Anledningen var att det blir billigare och enklare för föreningen att själva byta ut de synliga stammarna.

Plastinfodringen påförs fram till synlig stam. Alla moment filmas under tillverkningen och slutresultatet filmas när jobbet är klart, och överlämnas till föreningen. Det finns ca 10-12 videofilmer på VHS i styrelsens bibliotek. Ett antal provbitar från löpande tillverkning har också överlämnats till styrelsen. Var 14:e dag hade vår anlitade konsult i frågan, byggmöte med tillverkaren och genomgång av VHS-filmer med de senaste tillverkade stammarna. Tidigare anmärkningar togs upp och kunde bockas av, resp restföras.

Arbetena påbörjades december 2003 och avslutades augusti 2004. Kostnaden var 10 miljoner kr, och jämfört med traditionell metod skulle det kosta dryga 30 miljoner. De boende var nöjda med genomförandet och produktionen, företaget var lyhörda emot de äldres särskilda och enskilda behov. Den boende fick inte använda vatten i kök och toa under en dag, vilket själva jobbet tog i anspråk per lägenhet. Lukten av plasten var inte påträngande eller särskilt stark.

Plasten är en polyster av två-komponentstyp, samma sort man byggde plastbåtar av på 50-talet, och som fortfarande går att försäkra på Lloyd-Veritas!

Relining/ rörinfodring som metod är certifierad och beräknas ha en livslängd av 50 år.

Traditionell metod med gjutjärn beräknas på liknande sätt ha en livslängd på 40 år.

Traditionell metod med plaströr, som är det vanligaste idag, har en beräknad livslängd av 50 år.

Vattenskador och fuktskador.

Vid den här åtgärden med rörinfodring, kräver att man själv som bostadsrättshavare samtidigt renoverar sitt badrum, om detta inte har gjorts tidigare. Vid badrumsrenovering efter reliningen krävs speciella kopplingar mellan nya golvbrunnen och relinad sidodragning. Det är också i stort den enda skillnaden jmf med annan renovering av badrummet. Men i stort blir det samma procedur: allt ska rivas ut, nytt golv ska gjutas upp, nya fuktspärrar på golv före klinkers, fuktspärr på väggar till nya specifikationen med helkaklade väggar. Uppåt kanske 40-50 % brh i föreningen har låtit renovera sina badrum efter hand inom de senaste 10-15 åren. Den privata kostnaden är stor då badrum är dyra att renovera.

De kvarvarande badrummen, där brh inte har renoverat sina badrum, svarar så klart för hela den mängd bostäder som genom obefintlig, förbrukad fuktspärr släpper igenom fukt och vatten till grannbostaden etc, vilket i nuläget skapat ett förhållningssätt hos vissa försäkringsbolag om att neka försäkring innan stamrenovering av traditionell metod genomförts. En påtryckning, således!

Alltså, vattenskador och fuktskador har inget med reliningen att göra! De relinade rören läcker inte och går inte sönder. Problemet är att flera boende

inte har renoverat och förnyat sina badrum med nya tätskikt. De uttjanta tätskikten i gamla badrum är nästan alltid orsaken till fukt-och vattenskadorna. Jag vågar påstå att många väntar på dagen "badrumsrenovering genom föreningen" ! Det här är förstås en stor nackdel med den metoden, men ansvaret ligger fortfarande hos bostadsrättshavaren!

Vid traditionell metod tar föreningen över ansvaret från bostadsrättshavaren, därför att ansvaret för badrummet med tätskikt i väggar och golv, normalt ligger på bostadsrättshavaren. Vid badrummets renovering rivs allt ut, från golv till tak och allt förnyas med betonggjutning och ny fuktspärr i golv, fuktspärr i väggar till vägghöjd motsvarande modern specifikation för helkakling. Det innebär också ny rördragnings i badrummet, från rörstam i slitsen i väggen till de olika förbrukningsställena i badrummet.

Det här var min genomgång och syn på badrumsrenoveringarna. Jag har beskrivit de olika metoderna och den metod med relining/ rörinfodring, som Brf Rondellen valde som metod. Det är en nackdel så klart att alla badrummen inte renoverades av bostadsrättshavaren vid samma tillfälle som reliningen.

Ett antal badrum är fortfarande orenoverade och några har originalutförandet kvar. Försäkringsbolaget informerade för ca 10 år sedan om badrummen, att de badrum som inte renoverats på 35 år, var inte att betrakta som badrum! Dessa badrum med förbrukad fuktspärr är ofta orsaken till fuktskador och läckage. Det är den obefintliga fuktspärren i badrummens golv och väggar som släpper igenom fukt och förorsakar vattenskador.

Ibland dyker det upp synlig stam som har skador med långa sprickor. Jag har sett bilder som styrelsens ordförande visat mig. Men det är en omständighet som vi känner till sedan tidigare. All synlig stam lämnas att åtgärdas och bytas av föreningen själv, detta är känt. Man byter då det går sönder. Till dess kan den synliga stammen fungera. – Man lagar inget som inte är trasigt!

Slutligen vill jag säga att de relinade avloppsrören har många år kvar att fungera. Det är en certifierad metod till 50 år och det borde kunna funka ett antal år till. Omständigheterna med fortsatt läckande och fuktsläppande tätskikt är så klart en omständighet som man inte kommer runt.

Och nu när alla vet att en renovering är på gång och helt och hållet på föreningens bekostnad, kan väl inte få någon att solidariskt ta sitt ansvar för sitt badrum?! Kan dessa betala sina egna fuktskador?

Vi, ett antal brh som tog tag i frågan en gång och tog ansvar för våra tätskikt, önskar ju ett antal år ytterligare med det relinade system som finns nu och som funkar för oss. Allt annat är ju en form av kapitalförstöring, av både reliningen och de egna renoverade badrummen, som måste rivas den dagen!

Tappvattensrören uppvisar inga som helst korrosionsskador och frätskador. Detta kan konstateras när man studerar utrivna vattenledningsrör. Man kan säga att rören, av Virsbobruks tillverkning står pall för ytterligare bruk. Vattnet i Järfälla kommun är av god kvalitet och har inga avvikelser från de rekommenderade pH värden, utan har en neutral sammansättning.

/BL .

Svar till Bo Larsson R10

Vi lagt till en del numrering för att tydliggöra hur fråga och svar hänger ihop.

Fråga 1: Förslag om att ha en låst container öppen 1-2 timmar/vecka med styrelsemedlem som bevakar det som slängts.

Styrelsens kommentar:

Vi har tidigare diskuterat det föreslagna alternativet men kom fram till att lösningen med att hyra en container för grovsopor vid två tillfällen, höst och vår, är ett bättre och mer ekonomiskt alternativ. Som tillägg till den kommentar som redan finns till motionen från Anette Sjölander kan sägas att en låst container kan locka till att ställa saker utanför den, något som var vanligt när den förra containern stod där.

Fråga 2, gällande fällning av träd.

Styrelsens kommentar:

Den motion om att ta ner ett träd nära en medlems bil, som medlemmen själv lade fram och som stämman avslag, lades fram av medlemmen vid stämman 2015.

Beslutet om att fälla några av träden i Rondellen, däribland trädet vid R15 som vi antar att Bo Larsson syftar på i frågan, togs på styrelsemöte den 20 augusti 2019, protokoll 10/2019. Fällning skedde således inte utifrån den tidigare motionen utan efter en bedömning av situationen som den såg ut då. Varje styrelse har i uppdrag att ta hand om fastigheten på ett sätt som är ansvarsfullt både för de som bor i föreningen nu och med tanke på framtiden. Den yttersta konsekvensen för en styrelse som inte sköter det uppdraget är att den inte beviljas ansvarsfrihet av stämman.

Fråga 3, gällande skrivningar i garageavtalet.

Styrelsens kommentar:

När det gäller förslaget om byte av låsanordning är de lås som styrelsen köpt in godkända för användningsområdet och av försäkringsbolagen. De har en lång bygel, diameter 8 mm, med en kedja för att fästa låset vid dörren så att inte låsen "får fötter" så lätt. Det är endast låsen med lång bygel som har kedjan.

I övrigt hänvisar styrelsen till det svar som redan finns till Bo Larssons motion angående formuleringarna i det nya garageavtalet.

Fråga 4, gällande garagens användning.

Styrelsens kommentar:

Revisorn har inte ställt frågor till styrelsen om garagen.

Beroende på vad stämman kommer fram till kommer garagen att renoveras med start i höst. Så snart det är klart blir de tillgängliga för uthyrning.

Fråga 5, gällande redovisning av samfällighetens "produktion" och mängden insamlat matavfall.

Styrelsens kommentar: Vi kan lägga upp den informationen på hemsidan när den är tillgänglig.

Fråga 6, gällande styrelsens eventuella uttalande om tidigare styrelser.

Styrelsens kommentar: Det är inte formulerat som en fråga och det är inte tydligt vilket uttalande som refereras till. Det gör det svårt att kommentera på ett seriöst sätt.

Fråga 7, gällande bakgrund och kalkyl angående stambyte

Styrelsens kommentar: Det stambyte som diskuterats, och som styrelsen anser kommer att bli nödvändigt inom en inte alltför avlägsen framtid, är ett beslut som fattas vid en stämma.

Det sker i en process där vi just nu är i det läget att styrelsen gått ut med information till medlemmarna samt tagit ett inriktningsbeslut om stambyte.

Vi uppfattar Bo Larssons skrivelse som ett underlag för en diskussion kring stambyte eller inte, snarare än frågor att beslutas om av stämman. Då stambyte inte är en fråga för årets stämma föreslår styrelsen att diskussionen hänskjuts till dess det är aktuellt.

Vänliga hälsningar

Styrelsen, Brf Rondellen