Brf Svetsaren – Boendeträff

Protokoll nr M1-2020

Fört vid bostadsrättsföreningens boendeträff

Svetsarvägen 19, 2020-02-05, kl. 19:00–20:30

**Mötet öppnas**

Ordförande Robert Strand hälsar medlemmarna välkomna till föreningens först boendeträff -2020

Robert: Det är roligt att så många har kommit! Idag har vi en presentation från HSB-Värmland som skall prata om vårt värmesystem och hur vi tänker runt energi och laddstolpar. William får en kort stund och ni får ställa frågor, men ca 15 min så vi skall hinna med allt. Efter det så skall Marcus från H2 informera om kommande trädfällning.

Efter informationen så tar vi en kort paus, och släpper iväg representanterna. Då kan ni ta fika.

Boende: Kommer det finnas tid för frågor?

Robert: Ja, men först efter informationen. Då hinner vi med några frågor. Sen kommer det finnas plats för husfrågor i slutet på boendeträffen.

**HSB – Värmland, William Tennstål**

*William presenter sig*

Vi håller i energiavtalet och har kontakt med styrelsen om hur vi skall effektivisera värme och ventilation, el mm, i fastigheten.

* Jag startar med fjärrvärmen, som blev bergvärme. Den drog igång 2018 och då hade ni en totalkostnad på fjärr och el = 3.458 790:-. 2019 (helt år) blev det totalt: 1.668 486;- Vi har alltså sparat 1.377 000. Det kommer påverka er energideklaration som sitter i trapphuset. Ni låg tidigare i kategori E och hade 136 kwh. Med nya har vi ca 90 kwh och får C-D klass.

Boende: kostnaden för anläggningen ligger väl med i beräkningen?

William: kostnaden för anläggningen har jag inte räknat fram i den här kalkylen

Robert: Alla som är här vet att jag var med på årsmötet 2015 ansåg inte att vi skulle byta anläggning men den central vi hade då var ändå uttjänt och behövde bytas ut. Med den nuvarande besparingen på 1.3 mil så har vi en pay off på ungefär 12 år, efter nyinstallationen. Då ligger vi i ett spann som gör att vi kan börja tänka på vad som kan ersätta utrustningen- framöver. Men vi är i mål innan pumparna hinner gå sönder.

Boende: Värmeåtervinningen från ventilation utgjorde en 1/3-del av uppvärmningen. Värmeåtervinning är en ren vinst på kort sikt. Vi gör ingen vinst nu men det kommer vi göra.

William: Det har varit funderingar runt laddstoplar. När det gäller stolpar så är det egentligen – hur stort är behovet nu? Hur kommer det se ut i framtiden? Laddstolpar finns men man skall ta ställning till effekt och modell.

Övernattningsladdnig: Bilen laddas på natten istället för att snabbladdas. Det kostar mindre och långladdningar håller ner kostnader. På dagen när den behövs är bilen laddad. Det finns så man kan ha avläsning och betalning via appar. Det finns även på HSB-portalen så kostnaden hamnar på hyresavin. Det är också viktigt hur man skall tänka vid start. Hur stort är behovet nu och sen? Vi tycker att man skall starta och dra ut och förbereda - där man tänker ha stolparna. Om det behövs så köper man till extraplatser. Säg att det blir ett par stycken i närmsta året men behovet kan se större ut om några år och då är allt redan framdraget.

Robert: Vi har inte Tesla-laddare. Vi skulle kunna installera några stolpar och det funkar om man har 2-3 platser. Det bästa är att förbereda för att vi i framtiden kommer ha betydligt fler elbilar men det krävs uträkningar, utbyggnad av centralen etc. Man kan gräva och förbereda MEN då kan det bli problem med bidraget eftersom det är rörligt baserat på vilken regering som sitter osv.

William: Idag är bidraget 50 procent. Max 15.000:-/plats. Det får inte kosta mer per plats för att få de här 50 procenten i bidrag. Vi har inte hört att det kommer varken höjas eller sänkas men det kan vara som med solceller – det höjs det sänks. Vi tänker även på de laddstolpar vi har med laststyrning. Kommer ni hem vid 19.00, när alla är hemma och spisarna är på. Om laddningen drar igång direkt blir belastningen jättehög. Vi arbetar med att laddningen inte är fullstyrka när elförbrukningen är stor i föreningen. Kväll/natt så laddas era bilar, när resten av huset är klara för dagen. Det finns även prioriteringar på de här. Skulle det vara hög belastning och alla skall ladda samtidigt så känner systemet av vilken bil som skall laddas först. Sen betar den av så att alla är fulladdade, innan alla skall åka till jobbet.

Boende: Hur många i huset har elbil?

Robert: Hade vi haft fler stolpar hade fler skaffat elbil. Vi har begränsningar med kabeldragning etc, uppe på vår bergknalle. Hur mycket kan vi dra in? Vi måste tänka på vår budget och vi vet inte om det är samma bidrag då. Det här intressant för framtiden. Det här är mer information till oss och er men vi måste först se oss för hur mycket ström vi får över, kostnader etc.

Boende: Det här är ett stämmobeslut

Robert: Ja det stämmer. Om det blir aktuellt så blir det en fråga för stämman.

Boende: Jag hörde att motorvärmen är på 16 amp. Hur går det om samtliga sätter igång sina motorvärmare samtidigt? Går propparna?

Robert: Det sitter 6 amp till garagen men det skall bytas till 10 amp. Det är inga automatsäkringar utan smältsäkringar. Att det står 16 i burken stämmer inte – tyvärr! Det hade underlättat.

Boende: Gäller det även i garagen?

Robert: Ja det stämmer.

William: Det var allt, även om man kan gå in på ämnet grundligare än så.

Robert: Ni kommer se honom mer i huset för nu har vi en färdig idé om hur vi skall få ordning på den ojämna värmen i lägenheterna.

Boende: Fråga? Jag har knäppningar i elementen.

Robert: Knäppningarna har funnits sedan innan vi bytte till bergvärme, även om det har blivit fler hos många. Det kan bli bättre nu när vi håller på med justeringen.

Boende: Men det är samma tid?

Boende: Det låter hårt och knackar dygnet runt. Det är riktigt otrevligt.

Robert: Vi har försökt lyssna! Alltid när vi är hos folk så låter det självklart inte. Vi jobbar stenhårt med det här problemet.

William: Jag har hört det live och vi har testat allt, men det har inte slutat. Vi tror på en injustering och så får vi starta om från början med felsökningen.

Boende: Tidigare var trycket högre i kranarna (port 9).

Robert: Det kan vara en ventil som har gått sönder för det har klagats i port 7 också. Vi hade ventilavstängning i huset när nya lägenheterna byggdes och tyvärr var det flera ventiler som gick sönder eller krånglade. Något kan vara trasigt i port 7-9. Vi skall titta på det!

Boende: Jag kan intyga att fler i huset har samma problem. Det är tydligen badrummet och inte i köket.

Robert: Jag vill tacka William för att han kom idag. Han är bara här för att hjälpa oss så var snälla mot honom om ni springer på honom i huset.

**H2 – Marcus Rosestedh**

Marcus presenterar sig.

Marcus: jag har blivit kontaktad av föreningen för att bedöma hur det ser ut på er mark. Jag tycker om träd men vet att det är viktigt att gallra ur för att hålla träden friska, och därför kommer vi att ta bort så få träd så som möjligt och beskära grenar. Vi kommer kapa grenar runt belysning etc i säkerhetssyfte. Vi väsnas lite och kör försiktigt för att inte skada marken eller störa de boende.

Boende: Hur många träd handlar det om?

Marcus: Vi kommer att gå igenom det med styrelsen och sen kommer jag tipsa om vilka träd jag anser bör tas bort.

Robert: En del av er har koll på tallen som sprack i stormen, som hade röta. Tack och lov fick vi snabbt hjälp med kranbil. Men vi kan inte ha en tung kranbil på sjösidan, om det blir akut igen, för då går vår bergvärme sönder. Så nu MÅSTE vi göra det här INNAN det blir akut. Vi kan bara kör med 7.5 ton på baksidan. En lastbil väger 20-30 ton – fullastad. Utan last mellan 10-12 ton. Blir det bråttom, som vid vår akuta tall, så kan vi inte köra in på baksidan. Vi måste tänka på det här nu när kapningen kan ske uppifrån och ner utan tunga fordon.

Boende: Gäller det även framsidan?

Robert: Ja

Marcus: Jag är arborist och polis och jag tittar även på tryggheten. Det är viktigt att ta bort sly och grenar runt belysning. Man måste kunna se – av rena trygghetsskäl. Det drar till sig färre individer som man inte vill ha i området. Man går in i grenverk och nyper av trädet bit för bit. Samma bil som vi hade vid avverkningen på framsidan. På baksidan klättrar vi och firar ner grenar.

Vi kommer att vara försiktiga!

Boende: tallen vid pizzerian? Var det vår?

Frida: Nej det var kommunens. Vi tvistade i månader om vems ansvar tallen var och fick till slut kommunen att ta bort den.

Marcus: Man kan ringa kommunen och be om en trygghetsvandring, om det finns områden som känns osäkra att vistas i.

Boende: Tomten på framsidan, är det vår?

Robert: Delar men vi håller på att krångla med kommunen nu om vad som är vårt.

Boende: Hur mycket skall man ta?

Marcus: vi skall inte ta alla! Bara de som utgör en risk.

Boende: Hur blir det med solskyddet runt lekplatsen?

Marcus: Det finns grenar och tallar där som måste bort. Säkerhetsbeskärning, som skall göra platsen säkrare. Ni har inget bestånd som skall borras etc. Det brukar gälla lönnar i första hand.

Robert: Känns det bra? Då tackar vi Marcus!

*5 minuter paus. De boende får ta kaffe och fikabröd och våra gäster från HSB-Värmland och H2 lämnar mötet.*

Robert: Då tänker jag att vi fortsätter.

**Lägenheterna port 7 info**: Nu är båda sålda. Föreningen äger fortfarande marken och altanerna och har bestämmanderätt, om något händer tex vi behöver gräva i marken osv.

Boende: Gick vi med vinst?

Robert: Den ena gick för 1.995 000 och den andra för 1.895 000. Priserna har rört sig neråt och låg högre när vi började bygga men tack vare våra låga avgifter så satte vi upp lägenheterna något högre än mäklarna värdera dem. Vi gick till slutet med den avgift vi ville ha och vi har gått med vinst. Det var ett gott utfall.

Boende: Hade vi inte bestämt oss för att bygga nytt hade vi behövt renovera oavsett, för det gick inte att hyra ut lokalen i befintligt skick.

**Tält:**

Robert: Många blev glada över tältet på baksidan så när snösäsongen är slut ( *Sällskapet skrattar* ) och det inte blir några takras från huset, så ställer vi ut tältet så alla kan använda det. Då kan man vara där i väder och vind. Vi testar det för det kan bli kallt på kvällarna. Då får vi alla be att hjälpas åt med barnen så de är försiktiga med tältet. Det är inget industritält.

**Pubkväll:**

Robert: För medlemmarna skall vi snart ha pub-kväll

Robert: Först skall vi ha tillstånd men till självkostnadspris skall man kunna köpa vin och öl. Det är en gemensamhetspunkt. Caféet är trevligt men vi måste locka alla åldrar! Glöggkvällen lockade både unga och gamla och det kan det här också. Vi testar några gånger och ser hur det går.

**Svetsardagar:**

Robert: Vi tänkte testa att någon gång under vår/sommar - över en helg, ha svetsardagar. Vi tänkte blanda med konst och hantverksutställning och lite loppmarknad och lite utomhusaktiviteter. Kanske dra in pizzerian som kan grilla etc. Det är i projektstadiet för att vi skall kunna göra något tillsammans. Det är för att de i huset skall kunna få en chans att visa sina hantverk eller sälja sina saker. Om det går att få lite hjälp av de med tid över så kan vi locka även de yngre med små barn. Vi vill att unga och gamla skall få en chans att träffa varandra så vi får en förståelse för att det här är ett levande hus. Här kan man få en chans att prata med sin granne som störs av barnen och blanda alla åldrar.

Boende: Hur vet man att pubkvällen blir för medlemmar och inte människor utifrån?

Robert: Det blir medlemslistor och vi har ju koll på vilka som bor här i huset. Tillståndet sträcker sig till slutet sällskap så det får inte komma folk utifrån i för stor skala. Eventuellt får man ta med en gäst.

Birgitta: Ser ni va fint vi har i lokalen!

*Sällskapet instämmer*

Robert: Vi har nya regler nu som Margareta har fått och ett nytt avtal som medlemmen skall skriva under. Det är mer omfattande än tidigare. Om man har sönder något så får man helt enkelt betala för sig.

**Gästrum:**

Birgitta: 63 Nätter var gästrummet uthyrt 2019.

Medlem: Hur bokar man?

Birgitta: Man hör av sig till mig och det kostar 300:-/natt

Boende: När är årsmötet?:

Robert: 22/4-2020 klockan 19:00 i Folkets hus i centrum.

Boende: Vi har mal på vinden. Vad skall man göra?

Robert: Då får vi ta hit Anticimex. Det flyttar människor in och ut och mal kan även komma utifrån och in. Dessutom behöver man städa ur förrådet ibland… Det behöver bli omsättning på grejorna. Skulle det nu vara mal får vi röka ut den.

Boende: Det är i trapphus och på vinden i port 13

**iLOC:**

Ronert: Vi skall få ett nytt system utan nycklar. Varje lås kan programmeras och klippas när tex hantverkaren är färdig eller någon flyttar. Man kommer ha tillgång till de delar i huset, som man har behörighet till.

Boende: Vad händer vid strömavbrott?

Robert: Systemet är strömlöst.

Boende: Vem programmerar det?

Robert: Det blir fortsättningsvis Norrlås, av säkerhetsskäl. HSB är en storkund hos Norrlås och eftersom vi är lite av piloter hos HSB, för att se om det funkar, så behåller vi dom. Kostnaden kommer bli ca 500.000:-.

Boende: Hur gör man om det kommer hem en hantverkare till mig?

Robert: Då får man kontakta Norrlås själv. Jag syftade främst på om det är hantverkare som arbetar i fastighetens allmänna utrymmen.

Boende: Hur blir det med brandtrappan? Styrs den också av samma nyckel?

Robert: Samma nyckel. Skulle hissen gå sönder så skall ni kunna smita in i porten bredvid och ta en omväg via vinden. Man skall kunna byta även in till sin lägenhet framöver. Om man tappar sin nyckel så går den att stänga av den. Nyckeln kommer funka på container etc. Samma antal som tidigare per lägenhet.

Robert: Nu väntar på leveransbesked från iLOC. Det är hårt tryck och många bestämde sig samtidigt som oss. Det borde vara klart innan sommaren.

Birgitta: Elektrikerna som är ute nu är från Järfälla låsservice på uppdrag av kommunen. Det är för att hemtjänsten skall kunna legitimera sig när de går in.

Robert: Det är för att kommunen skall slippa problem med nycklar och snabbare komma in till de äldre. De öppnar via mobiltelefonen och legitimerar sig. Idag måste de först till kontoret för att hämta nyckel och sen åka till patienten. Men nu sitter det en dosa som öppnar upp låset och det blir en närvarokontroll så vi har koll på vilka som rör sig i huset.

Boende: Freecall? Påverkas det?

Robert: Inget försvinner utan det är samma dosor och vi kommer få nya koder.

Boende: Hur är det på nätterna för polis och brandmän?

Robert: Idag har vi begränsade tider och vi har pratat om, men inte beslutat, att förlänga tiderna för hur länge portarna är öppna. Kanske stänga runt 22.00. Många har redan lämnat ut koden till diverse leveransfirmor.

Boende: Hur kommer ambulans och polis in?

Robert; Dom har en blåljuskod. Nu är larmet på vinden kopplat till SOS. Dom som e svårast att kommunicera med är ambulans för att det är så pass privatiserat.

Birgitta: I Järfälla är det 5 olika bolag som kör ambulans.

Robert: Ambulanspersonalen var tvungna att slå sönder en ruta i fastigheten för att komma in. Dessutom betalade firman räkningen, när de förstod att det fanns en blåljuskod. Men det var tur att dom slog in en ruta, annars hade det kunnat gå illa.

Boende: Larmen i hemmet skall bytas ut nu, av kommunen, i början på 2020.

Robert: Den informationen får inte vi.

Birgitta: Det kanske är en del av nya öppningssystemet från kommunen?

Boende: Finns det någon siffra på hur många bostadsrätter som är uthyrda?

Robert: Vi håller på just nu att utreda hur många som hyr ut utan tillstånd. Vi behöver få dessa att upphöra omgående. Godkända uthyrningar är ca 10 stycken. De övriga kommer att upphöra – omgående. Försöker man ansöka om tillstånd, efter att man hyrt ut svart och blivit påkommen, så är förtroendet missbrukat och vi kommer att kontakta jurist och sedan gå vidare för att få medlemmen vräkt. Har man inte tillstånd och hyr ut ändå så skall man inte bo här.

Efter 1 år så måste man söka ny andrahandsuthyrning. Om man pluggar så skall man visa betyg och skall man provbo så skall detta bevisas. Om någon arbetar utomlands så behövs arbetsgivarintyg etc.

Så ni förstår vad som händer med de som hyr ut svart. Vi har försökt att inte vara för hårda poliser i huset, för den goda stämningens skull, men det framkommer att det är rätt många som hyr ut fast de inte får.

Boende: Sedan ett år tillbaka så får man inte bo där man inte är skriven.

Robert: Här har vi mer problem med att folk bara kommer och bor.

Boende: Man har rätt att kräva ut vilka som bor i lägenheten. Även om det inte enbart är den som står på andrahandskontraktet utan samtliga som bor där.

Birgitta: Fråga de ni inte känner igen, vart i huset dom bor.

Robert: Ja för att öka säkerheten.

Boende: När kommer ett svetsarblad?

Robert: Det kommer snart efter här mötet. Det många här i huset som vet mer än förr när det enbart var bladet, trots bladet. Vi pratar med många på gatan och vi skall uppdatera hemsidan också. Det kommer båda delar!

Boende: För en månad sedan så stannade hissen i femma. Ingen information gavs, oavsett vart man ringde.

Robert: Det blev kortslutning och delar beställdes från Göteborg. Då stod hissen första gången i 3.5 dag. DHL slarvade bort reservdelarna. Den information är den som gavs.

Boende: Men för oss i huset fanns det inga svar och svårt att få tag på någon.

Birgitta: Jag satte upp lapp längst ner men jag skulle ha satt på varje plan.

Boende: Hissen i femman är över lag dålig.

Bengt: Jag har bett firman kolla några våningar som krånglar och det är brytaren som är dålig.

Robert: Vi kör underhåll regelbundet för att slippa byta ut hissarna. Vi gjorde en besiktning av hissarna med en opartisk besiktningsman. Våra hissar är i gott skick men om vi skall ha en plan skall de bytas efter att vi har gjort ett stambyte. Då åker hissen upp och ner och det blir mycket slitage. Livslängden minskar med 1 år under ett stambyte. Vi har god ordning på hissarna. Samma med ventilationen och vi behöver inte skicka in sotare.

Boende: Jag bor i port 11. Hissen stannar några decimeter under min våning.

Robert: Det är ett fel som skall justeras eller bytas. Det är inte normalt. Då måste man rapportera det. Vi har sparat in Enorma belopp på att ringa in direkt till hissmontör istället för jouren. Hissfirman har 1 timme på sig att fixa hissen när de har jour och det har dom skött. Skulle man fastna i hissen så håller man in knappen och kommer fram till hissfirman.

Boende: När man inventerade stammen så hittade man några fel som skulle åtgärdas. Är det på gång?

Robert: Fräsningen är gjord och nu väntar vi på svar från stickspolningen, för att se vad dom skall göra. Några är gjorda och andra har vi inte kommit till än. Vår allvarligaste markering var ett rör på vinden… där de gick in med kameran.

Stickspolningen har gjort att vi har färre stopp och lägger vi nästa spolning om 3-5 år så är det lagom. Nu är det många som lagar mat igen och då skall det underhållas. Det är en liten peng mot vad ett stopp kostar.

Robert tackar för sig och mötet avslutas 20.30

--------------------------------------------------------

Frida Nygårds – sekreterare