



2019-03-12

Föreningsmeddelande 2019-2

[Till alla boende i Träklotsen 2](#)

Stämman

Varmt välkomna till årets stämman **måndag 6 maj**, plats meddelas senare via kallelse i postbox. Registrering startar kl 18:30. Det finns kaffe/te.

Upprustning av utemiljön

Snart är lekplatsen helt klar! Materialet är mycket slit- och färgtåligt liksom brandskyddat. Att arbetet har dragit ut på tiden beror på snömängder, blåst, temperatur och flera ommätningar.

Fastän man mäter med hög noggrannhet kan fel uppstå. Säkerhetsavstånden med fallmarginal har prioritet och måste garanteras.

Besiktning utförs de närmaste dagarna. Besök gärna lekplatsen när förskolan är stängd. Varmt välkomna att använda lekplatsen både med och utan barn när den öppnar igen!

Dessvärre har vi inte fått önskat bidrag från Boverket.

Energioptimeringen

Rapporten från vår energioptimering är snart klar. Det är glädjande att se hur våra byggnader mår bättre och bättre. Så snart rapporten är klar och inskickad till Boverket får brf-medlemmar ta del av denna via e-post.

Senaste nytt om garageunderhållet

Renoveringens start flyttas troligen till mitten av maj istället för april.

Evakueringsplatser är framtagna. Var och en kan hyra månadsvis efter eget gottfinnande i Sollentuna centrum på våning 5. Inom några veckor får du som hyr garageplats en separat information med kontaktuppgifter till en specifik person på Sollentuna centrum.

Offertunderlag har gått ut, och fyra entreprenörer har svarat. Dessa fyra besöker garaget var för sig under de närmaste veckorna, vår betongkonsult visar runt.

Vi har valt helentreprenad med 10 års garanti. Ansvarsfrågan är då okomplicerad ur föreningens synvinkel.

Det blir så kallad anbudsöppning i början av april, och då öppnar styrelsen offerterna och går igenom allt. Alla moment ställs upp i tabell och jämförs, och beslut tas någon vecka senare.

Hur prissätts en garagerenovering?

Vi har den senaste tiden fått olika siffror, och vår betongkonsult och projektledare, Oscar Engström, berättar att området saknar riktlinjer och tariffer eftersom varje objekt är helt unikt. Man har genom åren prövat att göra beräkningar, men de stämmer aldrig. Det vi vet är följande.

- Man inspekterar och mäter det man kan, både optiskt och med borrhov. Betongen kan utöver dessa svar visa på ytterligare problem.
- Antalet kvadratmeter ger en mycket grov fingervisning för materialåtgång.
- En fingervisning om priset kan delvis fås när man jämför med liknande projekt i närområdet. Det närmaste vi har som motsvarar vårt garage är tre gånger så stort med en prislapp på 24 miljoner (februari 2019). För vårt garage skulle det bli 8 miljoner. Detta skiljer sig mycket från den första och andra uppskattningen i oktober och december. Styrelsen letar nu efter olika

former av ekonomisk lösning för att sänka omkostnaderna. En momsutredning pågår, och styrelsen är mycket aktiv för att få svar på många frågor. Läs mer under Moms nedan.

- Offertunderlaget är detaljerat, och måste också rymma det som kommer fram efter hand under arbetets gång. Det finns flera scenarier att ta hänsyn till.
- Vissa moment görs per timme, andra har fast pris.

Det finns flera metoder att använda för att förhindra framtida skador, och för vårt garage lämpar sig två, a) att skala av för att komplettera med ny betong, och b) att montera anoder som drar till sig fukt och leder bort den med hjälp av svagström på titannät som gjuts in i stolparna. Metoden katodiskt skydd (anoder, titan och ström) har använts i 30 år, med väl fungerande resultat.

Vi stänger garagerenoveringen under tre veckor. Att ta in vikarier medan ordinarie har semester är uteslutet. Arbetet ska vara helt kontrollerat i alla stycken vilket har att göra med ansvarsfrågan, garantitider etc.

Betongkonsulten arbetar nära två kollegor som leder andra projekt. Det innebär att ifall vår konsult blir sjuk etc så går någon av de andra två in och tar över arbetet. Ordförande har träffat dessa båda, och alla tre känner varandra väl och har arbetat ihop under många år.

Det finns två lagar som styr arbetet. Den ena är arbetsmiljölagen, den andra handlar om konstruktörens ord. Skulle konstruktör säga att arbetet måste stoppas så är det så. Detta kan ingen påverka. När konstruktör ger klartecken för fortsatt arbete kan det återupptas igen.

Moms

Styrelsens uppgift är att värna föreningens ekonomi. Stora delar av styrelsen arbetar intensivt med följande.

Vi utreder om det är möjligt att momsregistrering kan fungera för vår del. En boende, Elias Thomas, har initierat utredningen med anledning av renoveringen, och går det vägen skulle det sänka våra kostnader och utgifter avsevärt.

Vi har anlitat en utomstående på PWC, Price Waterhouse Coopers, som kan ämnet med praxis, vet var fallgroparna finns, räknar på brytpunkt för äkta och oäkta förening osv. Styrelsen har via HSB fått kontakt med andra brf:er för att ta del av deras erfarenheter.

Det är stor skillnad på att ta lån på 8 miljoner, eller att låna 6 miljoner med checkkredit på 2 miljoner, och kan vi dessutom ordna en momsregistrering är det förnämligt.

Förskoleverksamhet är momsbefriad och har därigenom inte varit någon anledning till att kunna momsregistrera föreningen.

Omkringliggande varmgarage har en dubbelt så hög garagehyra, värt att notera.

Årets underhåll enligt Underhållsplan Online

Vi ser alltid 20 år framåt, underhållsplanen räknar också ut nästa år för de underhåll som görs med t ex 40 eller 50 år. Årligen gör vi fastighetsinspektion och ser hur fastigheten mår. På några punkter flyttar vi åtgärder till trolig tidpunkt. Underhållsplanen fungerar mycket bra och är lätt att arbeta i.

Vi följer de inspektioner som är lagstadgade måsten. Hittills i år har vi underkända utrymningsskyltar. Dessa måste förnyas, och det gör vi i samband med färdigställning av garaget. Offerter är framtagna, och beslut är taget om hur det ska gå till.

Internetkablarna är gamla och slitna, och arbetet pågår för att se hur vi kan ordna byte.

Snörasskyddet är underkänt. Styrelsen har tagit in två offerter inom vårt ramavtal via HSB.

Vi har vatten stående på plåtkuporna. Lutningen är för svag för dagens normvärden för plåtkupor, så om vi inte vill bygga om måste vi troligen välja takpapp.

De små rören, stosarna, är sönderrostade nu, och måste bytas. Dessa sitter i höjd med kuporna, ovanför de rektangulära vita plåtarna på hängrännorna. Arbetet planeras preliminärt att utföras under sensommaren. Takrengöring och lagningar som gjordes förra året är stabila. Taken i övrigt mår också bra.

Varför är inte taket godkänt nu? Det är byggt enligt norm som gällde 1991. Tar man en cykelhjälm som exempel så är cykelhjälmen alltid godkänd, även om den är åldrad. En del byggnadsnormer ändras, och vissa normer måste följas oavsett byggår. Det har med försäkringar och säkerhetsfrågor att göra. Olika typer av normer har alltså olika tyngd, och är olika tvingande att följa.

Varför gjordes inte detta samtidigt som takrengöringen? Vi kan inte göra allt på en gång. Vi har valt att fördela kostnader för renovering så jämnt som möjligt i Underhållsplan Online. Det ger ett lugnare budgetarbete, och kontakt med bank underlättas.

Vår tröst är att vi ligger i slutfasen vad gäller stora underhåll. Även om vi har ett jämförelsetal på över 10 000 kr per kvadratmeter så ligger vi mycket bättre till jämfört med brf:er som inte har påbörjat sina underhåll och ändå har högre jämförelsetal än vad vi har.

Vi vädjar också till alla att vara försiktiga med våra gemensamma ytor. Det är bättre och billigare att t ex felanmäla en sned järndörr än att börja rätta den själv. Rostskydd och ytbehandling skonas på så sätt. Bättre att laga en dörr en gång ordentligt än att vara snabb och anse sig klara arbetet. Det kan man göra på sitt privatägda hus, men i vårt fall är det bättre att felanmäla istället, garanti gäller.

Med vänlig hälsning,

Styrelsen