



**Bostadsrättsföreningen
Timmerhuggaren**

Medlemsinformation 2018/3

2018-07-03

Styrelsen. Information	1
Fastighetsunderhåll	2-4
Dataskyddsförordningen, GDPR	5
Ekonomi, Byte av garageplats, Parkering/ Bom	6

Styrelsen

Ordförande Lars-Gunnar Wallin	Tel: 753 12 36/ 070 571 78 21
Ekonomi Göran Sundeman	Tel: 753 32 66 / 070 536 13 07
Sekreterare Ingrid Blomstergren	Tel: 510 108 72 / 070 720 56 34
Fastighet/Teknik Björn Mellfors	Tel: 12 15 88 31 / 073 567 85 87
Fastighet/Teknik Antero Hast	Tel: 076-239 15 76 / 070 279 31 94
Fastighet/Övrigt Hans Welanders	Tel: 753 23 44 / 070 279 31 84
Suppleant Eva Forsling	Tel: 073 856 70 03
Suppleant Ragnar Skog	Tel:755 05 51/ 070 252 29 30

Styrelsemöten hösten 2018

Styrelsen sammanträder: 13/8, 11/9, 9/10, 12/11, 11/12

Städning på gården/Kräftskiva

Helgen 15-16 september

Luciaglög

Söndagen 16/12

FASTIGHETSUNDERHÅLL

STAMBYTE VENTILATION VÄRME SOLCELLER



Stambyte

Stambytet indelades i 1- 8 etapper och startade med etapp 1 i port 22 sammanlagt tio lägenheter. Arbeten utfördes även i skyddsrummet med infodring av spillvattenrör i bottenplattan samt upp till lägenheten på entréplanet (redaktörens AH). Bestämmelserna och myndighetskraven, MSB, kring skyddsrum är speciella varför genomföringar av tappvattenledningar till nämnda lägenhet ovanpå måste t.ex. vara av koppar medan det annars används alupex vilket skett i övriga lägenheter och sker i andra etapper utan skyddsrum.



Alupexrör

I köket byggdes som planerat nytt spillvattenstam i den befintliga ventilationskanalen som utökades i lägenheter högre upp i huset med dubbla ventilationskanaler i schaktet. Varm- och kallvattenledningar går i samma köksschakt men är skilda och väl isolerade så att kallvatten inte värms upp av det varma.

I lägenheten längst ner var det tänkt att den nya stammen, spillvattenledningen, skulle förläggas i köksgolvet och anslutas till grovköksstammen men det var inte praktiskt möjligt på grund av skyddsrummet under med all armering att bila golvet så mycket som hade krävts varför anslutningen lades i kökstaket och kopplades ihop med stammen i grovköket (tvättrum) genom separat trumma. Även lägenheten längst upp fick liknade special lösning när gällde luftning av rören.

Infodringen (strumpmetoden) utfördes av Sarab via företaget Röranalys som vi kunnat se deras bilar stå på gårdsplanen när de utfört arbete. Det kommer även ske i kommande etapper.

Etapp 1 är nu genomförd och klar. Boende är mycket nöjda med Sarabs arbete och tidsplanen på 8 veckor har hållits. Vissa har bott kvar medan andra ordnat annat boende. Lägenheterna är besiktigade och godkända av tre oberoende besiktningsmän inom, Bygg, VVS och EL, även vår konsult ÅF och Brf styrelserepresentant AH deltog. De anmärkning som framkom är alla åtgärdade och var av enklare karaktär som spackling och målning efter spikning i dörrfoder etc.

Sarab kan sägas ha utfört ett mycket bra arbete som vi i föreningen kan vara nöjda med.



Normcentral

När det gäller el-arbeten i lägenheterna så byts normcentraler mot nya med dvärgbrytare (automatsäkring), jordfelsbrytare och 3-fas, (gamla el-centraler i hallen med gängsäkringar går till el-återvinning). Nya el-ledningar dras till badrum för golvvärme och grovkök (tvättrum) för tvättmaskin. Alla badrum förses med golvvärme. Det som återstår är all annan el i lägenheterna, vägguttag (jordade stickkontakter), belysning, spis etc. som är lägenhetsinnehavarens ansvar och bekostas av denne. El-arbeten kan beställas via Sarab i samband med tillvalsmötet. Det är frivilligt men rekommenderas av styrelsen att göra då el-ledningar också är 50 år gamla som våra rostiga spillvattenrör varför det är god investering att se över el-säkerheten och byta all el i lägenheten.

Ventilation



Mätning av luftflöde

OVK den obligatoriska ventilationskontrollen är genomförd men inte helt godkänd då vissa lägenheter hade inbyggda ventilationsdon som medförde att ventilationen i dessa inte fungerade tillfredsställande och måste åtgärdas vilket nu skett samt bekostas av lägenhetsinnehavaren. Ny OVK med rensning av kanaler, läckage test, kontroll av tryck, totalflödesmätning och flödesinjustering planeras lämpligen efter stambytet 2019.

Det förekommer att medlemmar ovetandes om reglerna kopplar in köksfläktar med utblåsning i husets gemensamma ventilationskanal vilket medför att ventilationen i fastigheten sätts ur spel och matoset kommer in till grannar. Det man får ha är en kolfilterfläkt som fångar upp matoset från spisen men som inte är kopplad till ventilationsanläggningen. Kontrollera hur det är i er lägenhet och åtgärda omgående vid fel installation.

I övrigt så har nya effektiva ventilationsfläktar installerats i garage samt för bostadsdelen på vind och vidare värmeväxlare på tak som tillvaratar spillvärmerna från ventilationen, (frånluftsvärmeåtervinning).

När det gäller ventilationen till hyresgästernas lokaler/kontor ska det givetvis också utföras och upphandlas separat samt anpassas med stambytet så att arbeten inte stör varandra. Vi inväntar utredning och anbud senare om ventilation till lokalhyresgäster.

Värme



Värmepump

Värmepumpen har installerats, provkörts och fungerar men är inte i drift på sommaren då det är varmt väder utan kommer till sin rätta främst under höst, vinter och vår. Det uppstod ett läckage i ett av tryckkärlen liknande det röda i bild som fick bytas ut trots att den var helt ny eftersom det blev ett hål och brast efter en månads användning och vatten med glykol från värmeledningar rann ut på golvet i pannrummet (undercentralen).



Kompensator

Det uppstod läckage under juni månad i ett värmeledningsrör för element där kompensatorn läckte i en av lägenheterna vilket åtgärdades genom kompensatorbyte. Likaså åtgärdades ett annat värmeledningsrör som läckte i bastun som fortsätter till lägenheterna.

Det finns därför risker i värmeledningsrören varför kompensatorerna kommer att ses över och bytas i samband med radiatorventiler i höst. (med kompensatorer menas anordningar som möjliggör för värmerören att röra sig i längdriktning, axiellt), bli kortare och längre beroende på variationer i temperatur ungefär som järnvägsrälsar som blir längre på sommaren och orsakar ibland solkurvor och kortare på vintern.



Solkurva



Solceller

En *solkurva* är en utknäckning (krökning) av järnvägsräls på grund av utvidgning vid värme.

Solceller

Det har utförts en energikartläggning av ÅF och som vi ansökt stöd för från Energimyndigheten. En solcellsutredning av fastigheten har genomförts. Resultatet visar att installation av vertikala solceller på fasaden mot söder är en fördelaktig lösning som kan ge besparingar på 21 MWh per år. 1 MWh = 1 000 kWh. Föreningen går vidare i planerna att uppdatera utredningen.

Dataskyddsförordningen (GDPR)
Dataskyddsförordningen (The General Data Protection Regulation) är till att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter.

Med anledning av ny lagstiftning vill styrelsen informera om att vi följer de regler som gäller.

Brf Timmerhuggaren har:

- Lägenhetsförteckning enl. bostadsrättslagen.
- Medlemslista enl. lagen om ekonomiska föreningar samt bostadsrättslagen.

Dessa uppgifter finns hos Canseco AB som handhar vår ekonomiska förvaltning. Med Canseco har vi ett personuppgiftsbiträdesavtal. Styrelsen uppdaterar dessa uppgifter kontinuerligt vid förändringar.

Brf Timmerhuggaren har för styrelsens arbete och administration:

- Kontaktlista medlemmar
- Kontaktlista för nycklar
- Styrelseprotokoll, Stämmoprotokoll
- Kontaktlistor för garage, vindsförråd och däckplatser.
- Kontaktlista för hyresgäster.

Brf Timmerhuggarens medlemmar har rättighet att:

- Få tillgång till sina personuppgifter.
- Få felaktiga personuppgifter rättade.
- Få sina personuppgifter raderade om uppgifterna inte längre är nödvändiga.
- Få veta hur länge de kommer att lagras.
- Lämna in klagomål till datainspektionen.

Brf Timmerhuggarens styrelse har utsett Göran Sundeman för personuppgiftsansvarig.

Övrigt

Ekonomi

Utfallet för kvartal 2 utdelas separat i mitten av juli månad.

Byte av Garageplatser

Några medlemmar, som står med sina bilar i nedre garaget, har vänt sig till styrelsen med förfrågan om byte av plats med någon i övre garaget. Skälet till förfrågan är att medlems bil är stor/bred och det är besvärligt att färdas uppför rampen med en stor bil.

Om någon som har plats i övre garaget kan tänka sig att byta plats till det nedre garaget, hör av er till Göran Sundeman, mobil 070-5361307

Parkering/Bom

Påminner om att vägen som leder upp till vår gård inte får användas för fordonstrafik, det är en gång och cykelväg. Det är därför kommunen har placerat en bom där.



Styrelsen önskar alla en trevlig sommar!