

# Information från HSB Brf Pålsundets Styrelse, Februari 2009

Styrelsen har ambitionen att regelbundet informera på detta sätt. Informationen anslås i trappuppgångarna och läggs ut på föreningens hemsida: [www.palsundet.se](http://www.palsundet.se)  
Om det är några medlemmar som har svårt att läsa anslagen och inte heller har tillgång till Internet så meddela detta till undertecknad så ska vi försöka ordna utdelning till er brevlåda.

1. Värme- och ventilationssystemen. Bakgrund: Flera medlemmar har till vår nya fastighetsskötare Joakim Stål klagat på att det är för kallt i deras lägenheter. Det företag som skulle justera ventilationen misslyckades och påstod att utbyte av fläktarna i höghusen krävs. Vår förvaltare Michael Grufman rådfrågade då ett företag som sysslar med värmereglering och en VVS-expert på HSB Stockholm. Båda är överens om följande:

Generellt: Föreningens tekniska system är idag eftersatta. Det löpande underhållet har under flera år mest varit åtgärder av akut karaktär. Detta har inte bara resulterat i höga engångskostnader utan även bidragit till ojämn komfort för de boende samt en oskäligt hög energiförbrukning. Föreningen skulle troligen årligen kunna minska värmeutgifterna med hundratusentals kronor om problemen åtgärdas.

Värmesystemet: Samtliga fastigheter försörjs av endast en värmecentral från år 1990. Detta gör värmesystemet mycket sårbart och svårt att hantera. Ett akut utbyte av värmeväxlaren för värmekretsen utfördes 2003. Värmeväxlarna för varmvatten är omoderna och ineffektiva. Nyligen har även den uppvärmda boendeytan utökats på vindarna i låghusen, vilket har bidragit till att värmefördelningen är satt ur balans. Värmecentralen i sin helhet är idag energislukande och underdimensionerad. En modernisering bör utföras snarast.

Ventilationen: I höghusen används centralfläktar på vindarna medan låghusen har självdrag. Vid besiktning noterades att ett större luftflöde än beräknat behövt totalflöde dras ut. Då återvinning saknas i ventilationssystemet måste onödigt mycket värme matas ut via värmecentral och radiatorer. Punktmätningar bör utföras snarast för att utreda påstådda undermåliga luftflöden inomhus. Tänkbar orsak är felaktig injustering. Utan åtgärder är systemen mycket kostsamma energimässigt.

Som snabb tillfällig åtgärd har temperaturen på utgående värmevatten höjts med fem grader när utetemperaturen är mellan 0 och 10 °C. För att höja komforten i problem lägenheterna rekommenderas att bostadsrättsinnehavarna ser över fönster och balkongdörrar och byter ut eller kompletterar med nya tätningslister. De bör också kolla isolering och tätning av gamla tilluftintag (hål) i fönster där så behövs.

För att åtgärda problemen och modernisera systemen har styrelsen beslutat att anlita en expert som ska upprätta ett förfrågningsunderlag för att i konkurrens kunna upphandla följande arbeten:

- Utbyte av värmeväxlare etc i fjärrvärmecentralen
- Utbyte av ventiler i värmeledningsstammar
- Utbyte av radiatorventiler
- Utredning av driftproblemen med handdukstorkar
- Injustering av värmesystemen

- Åtgärder med ventilationssystemen av typen mekanisk frånluft
- Injustering av ventilationssystemen

Experten ska också:

- Besiktiga systemen
- Utredda lämpliga åtgärder med de aktuella systemen
- Upprätta administrativa föreskrifter
- Anbudsinfordran från maximalt 5 st anbudsgivare en gång
- Sammanställning av anbud och redovisning för styrelsen vid ett möte
- Förhandling med anbudsgivare och upphandling
- Upprättande av uppgörelseprotokoll och beställning

2. Fönsterrenoveringarna. Delar av styrelsen har haft en första träff med konsulten som ska hjälpa till att bedöma offerterna. Konsulten ska även göra besiktning av arbetena så småningom. Styrelsen planerar att ordna ett informationsmöte för alla medlemmar när ett förslag till upphandling finns klart.
3. Skadade och nedfallande klinkers och marmorplattor. Styrelsen har beslutat att ge den konsult som utrett problemet i uppdrag att som en första etapp upphandla enbart utbyte av hela klinkersväggen på västra gaveln av Reimersholmsgatan 8. Arbetena måste göras när det är garanterat frostfritt. Tidigast sent på våren.
4. Trädgårdsskötseln. Efter bedömning av ett antal alternativa offerter har styrelsen beslutat att teckna ett nytt ettårigt avtal med Kjell Johansson Trädgårdsfirma, samma företag som haft uppdraget tidigare.
5. Bostadsrättsföreningarna på Reimersholme har gemensamt protesterat mot kommunens planer på att exploatera parkmark och bygga fler höghus på Reimersholme. Frågan hanteras nu av den aktionsgrupp som har bildats. Mer information och tips om hur man som enskild kan påverka finns på: <http://www.nybyggereimersholme.blogspot.com/>
6. Mötesplanering  
Möte om fönsterrenoveringen för alla medlemmar, ännu ej datumbestämt.  
Styrelsemöten: måndagarna 16 februari, 16 mars och 20 april.  
Föreningens ordinarie årsstämma måndagen den 27 april.

För styrelsen

Arne Mårtensson, [Arne.Martensson@EQUALIS.se](mailto:Arne.Martensson@EQUALIS.se), 08-556 056 26, 0708-34 95 80