

FRÅGOR & SVAR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET
FYRA MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2019 &
STYRELSENS SKRIFTLIGA STÄLLNINGSTAGANDEN**



Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Solhjulet har rätt att lämna in förslag på ärenden som skall behandlas på föreningens årsmöte. Sådana förslag kallas formellt »motioner» och enligt föreningens stadgar så skall de lämnas in till styrelsen senast den 15 mars varje år. Då kan de tas med i kallelsen och behandlas på årsmötet som skall hållas före »maj månads utgång».

Enligt stadgarna ska »styrelsens ställningstagande i ärendet föreläggas föreningsstämman skriftligen». Hur detta egentligen skall tolkas kan diskuteras, men styrelsen här i föreningen tycker att detta rimligen måste betyda att både själva motionen och styrelsens ställningstagande ska distribueras till samtliga medlemmar i god tid före stämman. Andra bostadsrättsföreningar med liknande stadgar tycker att det räcker att motioner och ställningstagande delas ut på stämman. Men det minskar ju på alla sätt förutsättningarna för en bra diskussion i frågan.

Nu är en motion till föreningsstämman normalt en ganska krånglig väg att gå om man vill förändra bostadsrättsföreningen Solhjulet. De allra flesta väljer helt enkelt

att kontakta styrelsen, eller någon av dess ledamöter, och presentera sitt förslag. Handlar det om enklare åtgärder så kan de genomföras direkt genom fastighets-skötarnas försorg – är det ett mer omfattande förslag så kommer det upp på dagordningen för nästa styrelsemöte.

Varje år får styrelsen också ett hundratal informella »motioner» genom boendeenkäten – där finns som bekant en möjlighet att skriva om vad man tycker »att styrelsen bör göra under det kommande året». Styrelsen har också sedan många år en uttalad målsättning att förverkliga »i princip» alla de förslag som kommer den här vägen. Med »i princip» förstås att några få helt orealistiska förslag – samt några mycket smala förslag där kostnaderna inte står i proportion till hur många som kan vara intresserade – faller bort. »Ett gemensamt orangeri för orkidéer» som faktiskt fanns med som förslag för ett par år sedan, får tjäna som exempel på båda dessa kategorier.

Slutligen vill vi i styrelsen rikta ett varmt tack till årets motionärer för även om vi inte håller med helt i sak, så inser vi naturligtvis att de drivs av en vilja att göra föreningen till en ännu bättre plats att bo på för oss alla.

**Följande ställningstaganden
enhälligt fastställda av styrelsen för
bostadsrättsföreningen Solhjulet
vid ett sammanträde den 25 april 2019.**



MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULETS ÅRSSTÄMMA 2019

INFORMATIONSKANALER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

I boendeenkätens block 10 längst ned lyfter styrelsen frågan om att ersätta information på papper med information via digitala kanaler. Utgångspunkten är att man, som det står i inledningen till blocket, undrar "om det inte är dags att anamma de nya vägarna för kommunikation". Utgångspunkten måste, som jag ser det, vara en annan: samtliga medlemmars lika rätt att samtidigt och fullt ut erhålla den information som kommuniceras i föreningen. För människor som av olika anledningar inte kan ta emot information på annat sätt än via papper, är det oftast inte en fråga om att anamma eller inte anamma nya metoder. Informationsutskicken måste därför genomföras på ett sådant sätt att alla medlemmar når när informationen lämnas.

Jag föreslår stämman besluta

- att ingen medlem skall, varken helt eller delvis, ställas utanför informationsflödet i Solhjulet
- att eventuell digital information som förmedlas i föreningen samtidigt lämnas på papper till dem som till styrelsen anmält att man vill ha informationen via papper.

Edsberg 2019-03-13

Yvonne Chan

Yvonne Chan

Kruthornsväg. 56 B 2 tr.

MOTION 1.

Yvonne Chan har missupfattat en fråga i årets boendeenkät, och har därför skrivit en motion där hon vill att föreningsstämman ska fatta ett för styrelsen helt självklart principbeslut om att föreningens information även fortsättningsvis i huvudsak ska nå »alla« – vilket i det här fallet betyder även dem som inte har tillgång till internet.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Solhjulet brukar stolt berätta att »vi lägger stor vikt vid medlemsinformation«. Det handlar då om information från föreningen – bland annat i form av aviseringar i portar om underhåll, årsredovisningarna och medlemstidningen Solhjulet Runt. Men också, vilket är minst lika viktigt, återkopplande information från alla dem som bor i föreningen. Det sista sker naturligtvis i första hand genom den årliga boendeenkäten.

Ungefär hälften av ägarna till föreningens lägenheter lägger varje år en stund på att berätta för styrelsen hur de anser att de olika delarna av verksamheten fungerar. Tre av frågorna rör olika aspekter av föreningens informationsarbete och där ligger genomsnittsbetyget (räknat på de senaste tio åren) kring 4,4 – även om betygen naturligtvis varierar med ett par tiondelar mellan åren. (Be-

tygen ges som bekant på en femgradig skala där 1 är lägst och 5 är högst.) Det gör regelmässigt betygen på »information« till de allra högsta betygen i enkäten – där betyget för »styrelsens verksamhetberättelse« och »information från styrelsen« egentligen bara slås av »Solhjulets dag«.

Den första boendeenkäten genomfördes våren 1999 och ställde frågor om livet i bostadsrättsföreningen Solhjulet under 1998 och den senaste har styrelsen precis sammanställt och den avsåg hur det stod till under 2018. Det finns ingen annan bostadsrättsförening i Sverige där styrelsen under så lång tid systematiskt spanat på hur den egna verksamheten fungerar. Enkäten har – och den en är sak som förenat styrelsen under fem olika personers ordförandeskap – löpande legat till grund för styrelsens arbete och beslut om vilka delar av föreningens verksamhet som behöver extra uppmärksamhet. Sjunger exempelvis betyget för trappstädningen mellan två år så tar någon i styrelsen tag i frågan – vilket kan leda till ändringar i städavtal, beslut om inköp av extra städning eller som mest dramatisk åtgärd byte av städfirma.

21 år (jo det är faktiskt tjuugoett år) med boendeenkät – vilket betyder att ett antal av dem som i år hade möjlighet att lämna in egna boendeenkäter som nyblivna lägenhetsägare, inte ens var födda när den första boendeenkäten genomför-

des. Under dessa år har också världen förändrats i grunden. I den första enkäten var det precis över 30 procent som svarade att de hade »tillgång till internet« – och av dem drygt två tredjedelar som hade »internet hemma«. Bara två lägenheter av tio 1998, var redan år 2006 sex lägenheter av tio. (2001 installerade Sollentuna Energi bredbandsnätet i föreningens alla hus).

I den senaste enkäten var det inte ens en av tio – mer exakt 8,9 procent – som uppgav att de inte använde sig av internet. Vi som bor i bostadsrättsföreningen Solhjulet är därmed i stort som folk är mest – sett till hela Sverige anger 94 procent av befolkningen (undersökningen »Svenskarna och internet 2018«) att man använder internet. Upp till 65 år är det bra nära 100 % som använder internet – först i gruppen över 75 år sjunker användningen märkbart. Även om vi inte ställer någon fråga kring ålder i enkäten så tyder svaret på frågan om »hur länge man bott här« på att äldre personer är något överrepresenterade, vilket alltså kan förklara att möjligen några procentenheter fler lever utan uppkoppling i Solhjulet jämfört med landet i övrigt.

Det är inte bara boendeenkäten som varit med länge. Om ett par månader fyller föreningens hemsida 20 år. Det var nämligen tisdagen den 21 augusti 1999 som man för allra första gången kunde titta in på www.solhjulet.com (som

sedan blev solhjulet.se). Föreningen var då också en av de första bostadsrättsföreningarna i Sverige som hade en egen hemsida. (En fråga i den närmast följande boendeenkäten visade att det bara var knappt hälften som på något sätt »kunde ta del av innehållet på hemsidan«.)

För några veckor sedan lanserades den tredje versionen av föreningens hemsida. Den som nu byttes ut hade varit i stort oförändrad sedan våren 2008 – och de kontinuerligt sjunkande betygen i boendeenkäten talade sitt tydliga språk – och resultatet blev att hemsides-frågan hamnade på styrelsens agenda. 2011 registrerade föreningen också en sida på Facebook – och den har efter ett antal år med liten aktivitet nu kommit i gång. Från att länge ha varit i det närmaste helt okänd för föreningens medlemmar så är det nu närmare 40 procent som följer den – sannolikt något fler eftersom den unga gruppen som sagt antagligen är underrepresenterad i enkäten.

I boendeenkäten för 2010 tyckte styrelsen att det var dags för ett antal specialfrågor kring frågan »hur man vill bli informerad«. Enkäten berättade att det var ungefär en tredjedel som kunde tänka sig enbart digital kommunikation. Samtidigt som precis under 50 procent (48,35) ville behålla dagens system, antingen för att de gillar papper (35 %) eller för att de inte har tillgång till internet (15 %). Ytterligare 19 procent ville

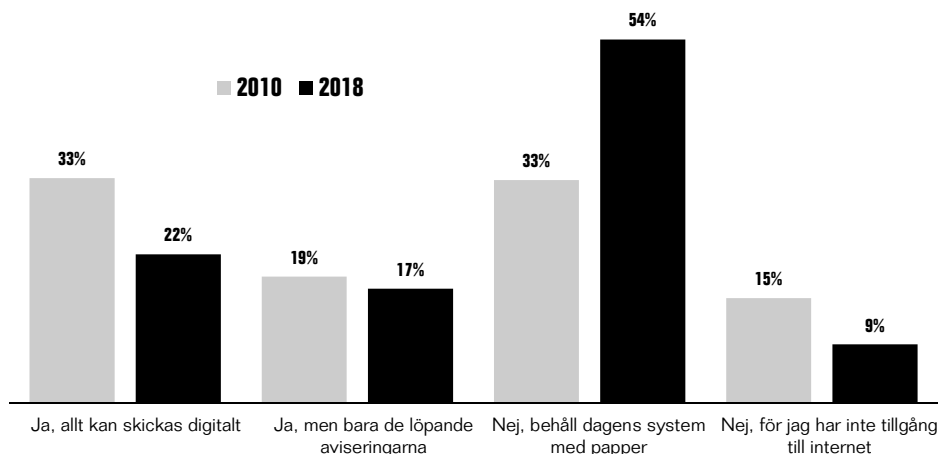
ha kvar huvuddelen av kommunikationen på traditionellt sätt, men kunde tänka sig löpande aviseringen i digital form.

Åtta år senare – det vill säga i enkäten för 2018 – ställs exakt samma frågor igen. Och – det får man väl säga var lite överraskande – nu är det drygt hälften (54 %) som vill behålla dagens system och ytterligare en tiondel (9 %) som håller med, fast med argumentet att de saknar tillgång till internet. På tio år har gruppen som uppskattar dagens system med en i huvudsak pappersbaserad kommunikation gått från hälften (50 procent) till två tredjedelar (66 procent). Gruppen som vill ha kvar huvuddelen av informationen på papper, men som kan tänka sig att få löpande aviseringar digital är i princip oförändrad mellan 2010 och 2018 (en femtedel). All-information-digital-gruppen har

minskat kraftigt från 33 procent till 22. Det var som attan!

Nu blev det mycket procent hit och dit i förra stycket, men ett enkelt diagram klargör läget med all önskvärd tydlighet. De grå staplarna till vänster visar resultatet för år 2010 och de svarta till höger visar svaren på samma frågor 2018.

Då man sammanställer enkäterna, det vill säga matar in alla svaren i en databas, händer det att man får en känsla av någonting som ligger utanför själva frågeställningarna. Det är naturligtvis inte särskilt vetenskapliga slutsatser, så man får ju vara försiktig med att behandla dessa känslor som sanningar, men man kan notera att just frågan om tillgång till internet är en av de få där många svarar känslomässigt. Kryssen i den rutan är påfallande ofta särskilt kraftfullt ifyllda och inte sällan förtydligas svaret med ett



extra »nej«, »har inte internet« eller »vad ska jag med det till?« ilsket skrivet intill.

Det är ganska lätt att förstå att det kan uppstå en känsla av utanförskap om man av ett eller annat skäl står utanför den nya tekniken. Detta inte minst eftersom vi nu lever i en tid där den som inte uppdaterar sin Facebook-status varje hel och halv timme antas vara försvunnen eller ligga i koma. Där nyhets-sändningar på tv regelmässigt hänvisar till »vår hemsida« för den spännande och intressanta delen av nyheten – hur surt måste i det vara för dem som köpt sin tv i tron att den skulle förmedla hela nyheten.

Det är faktiskt inte så lite svårare att förstå den motsatta gruppen. Den teknikpositiva grupp som kännetecknas av att de i enkäten anger att det använder föreningens hemsida mycket, föreslår att enkäten kan skötas via hemsidan och gärna också dömer ut den pappersburna informationen som »onödig«, »ingen läser« och »spara miljön«. Möjligen är det så att den här gruppen inte tänker längre än näsan räcker – och dömer alla andra efter sig själv. Det som de egentligen skriver är att de inte bryr sig om att läsa årsredovisningen eller »Solhjulet Runt« – och att det då är otänkbart att någon annan gör det. (Med tanke på till exempel årsredovisningens extremt höga betyg i boendeenkäten vore det ju märkligt om ingen läste den.) Men i den här gruppens värld finns ingen som inte

har Facebook i mobiltelefonen och tanken på att en av tio i föreningen överhuvudtaget inte har tillgång till internet är helt otänkbart.

Så tillbaka till motionen och de beslut som Yvonne Chan tycker att föreningsstämman ska fatta. För att stämman ska fatta ett beslut så krävs till att börja med att det vara genomförbart och rimligt.

»Att ingen medlem skall, varken helt eller delvis, ställas utanför informationsflödet i Solhjulet« – är naturligtvis ett så brett formulerat beslut att det är omöjligt att bifalla det. Även om vi naturligtvis förstår vad Yvonne Chan är ute efter – att styrelsen inte ska börja skicka all information via »internet« som hon inte har tillgång till – så är det inte det som hon föreslår i sitt beslutsförslag. Att administrera översättning av all information till alla önskade språk, inläsning (möjligen på flera språk) och blindskrift låter sig helt enkelt inte göras.

Även det andra beslutsförslaget kräver ett gigantiskt merarbete, och det dessutom helt i onödan. »Att eventuell digital information som förmedlas i föreningen samtidigt lämnas på papper till dem som till styrelsen anmält att man vill ha informationen via papper« – är i en förening med 700 lägenheter inte praktiskt genomförbart. Detta i vart fall inte utan betydande kostnader. Det är inte heller nödvändigt eftersom styrelsen inte ens reflekterat över (och det än mindre efter att ha gått igenom resultatet av årets bo-

endeenkät) att överge principen om att information som huvudregel ska distribueras på papper.

Under alla år har styrelsen resonerat kring först hemsidan och sedan Facebook som ett komplement till det traditionella informationsarbetet. När det gäller hemsidan är en stor (kanske den största målgruppen) sådana som inte ännu bor i föreningen, men som funderar på att köpa en lägenhet här. När det gäller Facebook så ger den en kanal för information som annars inte skulle kunna förmedlas. Oplanerade elavbrott är ett bra exempel – där alternativet inte

är en avisering på papper utan tystnad. Föreningen har av naturliga skäl ingen jourhavande organisation som kan fixa en tryckt avisering en sen söndags kväll, men en notis på Facebook tar någon minut.

Styrelsen föreslår därför, i enlighet med vad vi uppfattar som intentionen i motionen, att föreningsstämman måtte besluta:

Att: föreningsstämman uttalar att styrelsen ska fortsätta informationsarbetet på det sätt som det skötts under de senaste åren.



Aldrig känns de inlämnade bodeenkäterna så förfärligt jättemånga som då styrelsen precis ska börja sammanställa dem.

Edsberg 2019-03-14

Motion till styrelsen och årsmötet för Brf Solhjulet

Jag vill med denna motion be årsmötet och styrelsen att arbeta för att på sikt arbeta för att göra föreningens tvättstugor parfymfria.

Ca 6% av Sveriges befolkning är doft- och kemikalieöverkänsliga, och pga att vi använder mer och mer kemikalier blir fler och fler människor överkänsliga. Om man då räknar lite lågt med att det bor ca 2 personer per lägenhet i de ca 700 lägenheter vi har i föreningen, så har vi ca 84 doftöverkänsliga personer i föreningen. Det blir då rätt många som har svårt att använda våra tvättstugor pga av alla parfymerade tvättprodukter. Själv kan jag inte ens, sedan flera år tillbaka, ens vistas i någon föreningens tvättstuga, just pga av parfymerade tvättmedel och framför allt parfymerade sköljmedel.

Jag vill med denna motion be årsmötet att ge styrelsen i uppdrag att arbeta för att gå emot parfymfria tvättstugor. Att man på sikt byter ut tvättmaskinerna mot självdoserande maskiner, såsom man t.ex redan gjort, för ett antal år sedan, i Brf Platån. Där har man bytt ut tvättmaskinerna mot självdoserande maskiner och tvätt och sköljmedel är parfymfria och ingår i hyresavgiften. En av de positiva effekterna av detta är att maskinerna nu dessutom hålls renare, då det inte blir lika mycket tvättmedelsrester kvar i maskinerna. En annan fördel är att med rätt dosering av medlen även bidrar till en bättre miljö, då överdosering av tvättmedel är en miljöbov. Det vore så trevlig om även vi i Solhjulet bli mer miljövänliga även i detta avseende.

För många år sedan var det tillåtet att öppna fönstren i våra tvättstugor, men detta förbjöds då de som bor ovanpå störs av lukten, eller doften, från tvättstugorna. Med parfymfria tvättprodukter skulle vi även minska denna störning för dem som bor ovanpå tvättstugorna. Så, som jag ser det finns det många fördelar med parfymfria tvättstugor. Jag antar att de flesta som fortfarande använder sköljmedel väljer dessa med viss omsorg för att få den doft de själva önskar. Dock så får man ju även grannens val av doft i sina kläder när man själv tvättar kläderna i samma maskin, då doften inte försvinner när man tagit ur sin tvätt ur maskinen. Även torkrummen behåller doften från grannarnas val av parfymerade produkter. Ett tag levde jag i villfarelsen att jag kunde tvätta t.ex lakan i min maskin i lägenheten, men att boka en tvättid för att kunna utnyttja torkrummet för att torka lakanen. Detta funkar inte. Dofterna i tvättstugan är så starka att de sitter i luften och mina oparfymerade lakan var dränkta i dofter från torkrummet och jag kunde inte lägga lakanen i sängen då jag fick svårt att andas av dofterna som de dragit till sig i torkrummet.

Jag tror inte att man kan ta bort de parfymerade produkterna från tvättstugorna över en natt, jag tror att man behöver göra detta över en viss tid. Mitt förslag är att man börjar i en tvättstuga och att man exempelvis sätter ett datum från när parfymerade medel inte längre är tillåtna i tvättstugan. Om man exempelvis sätter det datumet till den 1 augusti så hinner man informera de som använder just den tvättstugan att endast oparfymerade produkter får användas efter det datumet. Mitt förslag är att man börjar med tvättstugan mellan Kruthornsvägen 62 och 64. Med tanke på att det numer finns två tvättstugor som alla i föreningen kan boka så kan ju de som inte kan leva utan parfymerade textilier hänvisas till

MOTION 2.

Eva Nymann föreslår att föreningen ska fatta beslut om att de gemensamma tvättstugorna ska göras »parfymfria« – vilket sker genom att »självdoserande maskiner« installeras. Det betyder att all tvätt i framtiden måste ske i parfymfritt flytande tvättmedel och att användning av sköljmedel förbjuds. Många väljer i dag tvättmedel i pulverform – och gör så av en god anledning – och dessutom sköljmedel som de tycker »luktar gott« vilket gör det tveksamt om en (förhållandevis mycket liten) grupp ska få bestämma vardagen för en annan gigantiskt mycket större. Däremot är det väl självklart att föreningen ska kunna erbjuda tvättmöjlighet utan risk för andras märkliga parfymer.

Det här med »doftöverkänslighet« – eller »sensorisk hyperreaktivitet« som det heter då det finns en läkare i rummet – är ett betydande problem för den som drabbas. SHR – som det då förkortas – innebär »en icke astmatisk, icke allergisk reaktion i såväl övre som nedre luftvägar, utlösta av ospecifika stimuli som kemikalier, dofter men även av kyla«. Det betyder att till exempel det sköljmedel som lukar »sommaräng« – och som för de allra flesta medför en behaglig association till just en blommande äng – för andra istället leder till hosta, snuva, och ibland även en känsla av andnöd.

Forskningen har, vad man kan förstå, i dag ännu ingen medicinsk behandling

som helt tar bort besvären eller botar doftöverkänslighet. Rådet som ges är istället »att undvika sådana situationer, miljöer och produkter som du reagerar på«. (Tydligt finns det forskning som möjligen kommit fram till att chili – eller egentligen ämnet »capsaicin« som finns i den frukten – skulle kunna vara en fungerande medicin.)

Precis som Eva Nymann skriver så anses ungefär 6 procent av den vuxna befolkningen i Sverige besväras av sensorisk hyperreaktivitet, även om siffran är ganska osäker eftersom socialstyrelsen ännu inte klassat den som en diagnostiserbar sjukdom med egen kod i statistiken.

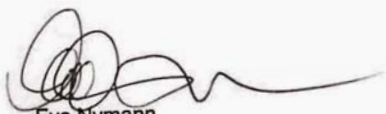
Nåväl, Eva Nymann vill nu att föreningen förbjuder användningen av eget tvättmedel och eget sköljmedel i samtliga tvättstugor. I stället blir varje tvättmaskin ansluten till en dunk med oparfymerat tvättmedel. Som Eva skriver så finns det vissa fördelar med ett sådant system – förutom att dofterna försvinner – och det är att tvättmaskinerna blir renare då tvättmedels- och sköljmedelsspill försvinner. Till det kommer att det ofta påstås att det finns positiva miljöaspekter eftersom mindre tvättmedel används (styrelsen har dock egentligen inte hittat något vetenskapligt stöd för den uppfattning annat än hos de som tillverkar som säljer flytande tvättmedel.)

Samtidigt finns det undersökningar som visar att flytande tvättmedel fun-

de tvättstugorna. Det vore så skönt att slippa att alltid ha tvätt hängande på tork i lägenheten, när det finns så fina tvättstugor i föreningen, bara för alla parfymerade tvättprodukter förhindrar mig att ens sticka in näsan i någon utav dem. Jag saknar även stenmangeln i tvättstugan. Det var så härligt när man kunde mangla lakan och dukar.

Mitt förslag är:

- * att styrelsen ges i uppdrag att titta på en lösning för att framöver göra våra tvättstugor parfymfria.
- * att vi tesar detta i, till en början en tvättstuga, förslagsvis den mellan Kruthornsvägen 62 och 64, med början 1 augusti.
- * att styrelsen, i ett led mot en mer miljövänlig lösning, byter ut befintliga tvättmaskiner till självdoserande maskiner, i den takt då maskinerna behöver bytas ut, ser ingen anledning att byta ut nya maskiner, eller väl fungerande maskiner.



Eva Nymann
Ägare av lgh 604

Här följer lite tankvärda artiklar kring sköljmedel, som ju är en kemikalie som vi tillsätter i sista sköljningen för att den skall stanna kvar i textilierna, så att vi kan ha dessa kemikalier nära kroppen, samt om dofter i vår omgivning, som gör många människor sjuka.

https://kurera.se/skipa-skoljmedlet-det-forstor-dina-klader/?fbclid=IwAR175xVSRjXqoOpMsdo6B80q_YioRi7kjbNp4K5Qzehsq56BTA1vBSazm0

<https://www.svt.se/nyheter/inrikes/doftmaskiner-skapar-halsopblem-for-hundratuseentals?fbclid=IwAR03wzR2n5XM-cHY3bcZmBiKluyxSAQwDIH28u4Z9PXBBytkZB5AcIWVLQM>

https://astmaoallergiforbundet.se/information-rad/doftoverkanslighet/?fbclid=IwAR2LIRkPbEJG7aoRtcHKjaLGar-u5ON4TR8f7I_3aFCYclQr06X0ZV-apNw

<https://www.expressen.se/leva-och-bo/gor-det-sjalv/husmorstips/sa-gor-du-eget-billigt-och-valdoftande-skoljmedel-av-attika/>

<https://skonahem.com/badrum/attika-i-tvattmaskinen-bra-pa-sa-manga-satt/>

gerar sämre än traditionellt tvättmedel i pulverform. Detta både när det gäller att få bort fläckar men också när det gäller förmågan att döda mikroorganismer. Råd & Rön (nummer 1 för 2003) sammanfattade ett test av tvättmedel; »Flytande tvättmedel tvättar dåligt, sämre än pulver, speciellt de för kulörtvätt.«

Det där med mikroorganismerna kan ju låta som en bisak men det är faktiskt det som förhindrar att klädernas bärare drabbas av sjukdomar – och därmed ett synnerligen viktigt skäl till att man tvättar sin kläder överhuvudtaget. Frågan har den senaste tiden uppmärksammats en del i media och där finns också ett citat från Åsa Melhus (professor och överläka-



re i klinisk mikrobiologi vid Akademiska sjukhuset i Uppsala) som säger att »det största problemet [är] att många tvättar i för låga temperaturer och använder flytande tvättmedel. Då tillväxer svamp och bakterier i stället för att ta bort dem«.

Det cirkulerar också en uppgift – som man väl får ta med en nya salt för vi hittar ingen riktig källa – om att en tredjedel av konsumenterna väljer flytande tvättmedel och två tredjedelar väljer pulver. Eva sätter själv också fingret på ett dilemma när hon skriver »att de flesta som fortfarande använder sköljmedel väljer dessa med viss omsorg för att få den doft de själva önskar«.

Frågan blir då om det är rimligt att en så där 94 procent av de som bor i föreningen ska tvingas avstå från det tvättmedel och det sköljmedel som de själva väljer – för att en så där 6 procent inte tål vissa doftämnen (där alla rimligen inte reagerar på just tvättmedel eller sköljmedel). Att alla i föreningen därmed tvingas att använda en mindre effektiv typ av tvättmedel – flytande tvättmedel – oavsett om vi egentligen hellre önskar använda ett tvättmedel i pulverform.

Nej, i vart fall inte utan vidare och i vart fall inte utan ett överväldigande stöd för ändringen. Styrelsen kommer därför att i boendeenkäten för 2019 ställa frågor kring val av tvättmedel, doftöverkänslighet och tankar kring ett förbud mot eget tvättmedel och sköljmedel. Med det resultatet

som grund kommer styrelsen sedan att besluta om hur frågan ska tas vidare.

Men detta hjälper ju inte Eva Nymann eller andra som har samma problem som hon har! Nej, men då är det lyckligtvis så att en ny tvättstuga precis har byggts klart i affärhuset. Den tvättstugan har – eftersom den är byggd enligt dagens byggregler – en extremt effektiv ventilation. När man på 60-talet projekterade de andra tvättstugorna planerades de faktiskt för självdrag – helt utan fläktaggregat. När den nya tvättstugan började planeras i detalj redan 2014 fanns en idé om att låta en grupp tvättmaskiner och torkskåp vara just parfymfria.

Att det inte redan förverkligats beror på tekniska tillkortakommanden i det web-baserade bokningssystemet. Redan under hösten 2019 kommer en grupp tvättmaskiner i den nya tvättstugan att få automatisk dosering av flytande tvättmedel. Vilket även kan vara en tillgång för den som glömt köpa tvättmedel eller är sparsam – inte bara för den som vill kunna tvätta utan att handdukarna luktar »tropisk regnskog« efteråt.

Från styrelsens sida ser vi detta som ett prov som också ger ett konkret svar på hur efterfrågad möjligheten faktiskt är.

Med detta föreslår styrelsen att föreningsstämman måtte besluta:

Att: anse motionen besvarad.

MOTION 3.

Yvonne Chan strider för den grupp människor som kallar sig »elöverkänsliga« och har till flera årsmöten lämnat in motioner med olika förslag gällande bland annat begräsning av antalet basstationer för mobiltelefoni på föreningens fastigheter. På förra årsmötet debatterades dessa frågor och styrelsen har inget att tillägga i den delen – däremot aktualiserar Chan genom sin motion i år en annan fråga som vi tycker är betydelsefull nämligen den nya föreningslokals användning. Då i synnerhet möjligheten att kostnadsfritt använda föreningslokalen för att arrangera öppna möten av mer allmänt intresse.

Bara för att Yvonne Chan ger oss en möjlighet, så tänkte vi passa på att början från början när det gäller föreningslokalen (den lokal som föreningsstämman sitter i när det ska fatta beslut om bland annat den här motionen).

Under andra halvan av 1950-talet kom man på att det kunde byggas en ny stadsdel i den östra delen av Edsberg. Hela Edsberg var bara några år tidigare en bergknalle med skog – men succesivt byggdes där en massa bostäder. I mitten planerande man in ett affärscentrum – och det är »resterna« av det som vi i dag känner som Edsbergs Centrum. Hösten 1963 invigdes Edsbergs Centrum – som under en lång period var Sollentunas största centrumanläggning – med 17 bu-

tiker (jo, sjutton olika butiker inklusive post, två banker och apotek).

När det gäller området i Östra Edsberg – det som i dag är Bostadsrättsföreningen Solhjulet – så var samhällsplanerarna tveksamma till att alls lägga »en butiksgrupp vid infarten till området« eftersom »två stora livsmedelsbutiker, Konsum samt en privat redan planeras i Edsbergs Centrum«. Men på den allra första ritningen över Solhjulet (november 1959) finns en envånings butikslänga inritad precis där Kruthornsvägen börjar.

En förutsättning för att den då helt nybildade bostadsrättsföreningen Solhjulet skulle kunna köpa marken och bygga de tjugo husen var att man beviljades statliga lån. 36 miljoner kronor skulle hela bygget kosta och de första lägenhetsägarerna lassade bara in lite drygt 2 miljoner – resten måste alltså lånas upp. De statliga lånen var också mycket förmånliga – de var ett sätt att från politikernas håll driva på bostadsbyggandet.

Lånereglerna var otroligt invecklade och man började snart anpassa arkitekturen efter dem. Allt för att få så stora lån som möjligt beviljade. I en märklig vändning beslutar därför bostadsrättsföreningens styrelse, i början av september 1960, att bygga en gigantisk källarvåning under inte bara affärhuset, utan en som sträcker sig långt in under det intilliggande bostadshuset. Genom att bygga nästan 2.700 kvadratmeter källare, som man

MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULETS ÅRSSTÄMMA 2019

FÖRSLAG TILL FÖRENINGSAKTIVITET

Den innebär stora möjligheter. Den marknadsförs offensivt och sägs vara riskfri. Trådlös teknik installeras i ett rasande tempo inom allt fler områden. I entusiasmen över de nya möjligheterna bortser vi från påtalade risker med dygnet-runt-exponering för strålning från basstationer/mobilmaster på mark, tak, fasader, från wifi och nätverk i det offentliga rummet, på arbetsplatsen, i skolan, vård-en, huset man bor i. Välmeriterade forskare varnar gång på gång för allvarliga konsekvenser och betonar samtidigt att de riktvärden som skall skydda mot strålning gäller enbart uppvärmningseffekter i upp till 30 minuter, inte den långtidsexponering vi lever med.

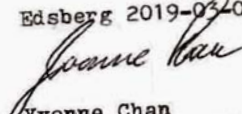
5G innebär ännu många fler basstationer och antenner med ökad mikro-vågsstrålning och en kraftig ökning av vår exponering för strålning från olika slag av trådlösa förbindelser som följd. Läkare och forskare har redan visat på vittgående följder för ögon och hud pga deras känslighet för höga frekvenser. Konsekvenserna av 5G i kombination med befintliga system (GSM, 2G, 3G, 4G, wifi, TV/radioantennar, radar) är helt outredda. Trots detta prioriteras industrins intressen och telekombolagen kan släppa ut en uppsjö av produkter och system på marknaden utan att behöva ta ansvar för följderna.

I slutet av stämman 2018 nämndes att styrelsen skulle höra med andra bostadsrättsföreningar hur de handlagt ärenden rörande basstationer. Det är bra, men frågan om vad vi i vår förening kan göra för att minimera egen strålning kvarstår. Att man idag inte upplever någon påverkan eller inte sätter symptom man har i samband med elektromagnetiska fält och mikrovågor betyder inte, tyvärr, att man är opåverkad. Den ständiga exponering vi utsätts för har lett till allvarliga hälseffekter och omfattande sociala begränsningar för tusentals människor. Trådlös teknik finns överallt där vi rör oss. Det är därför angeläget att få kännedom också om nackdelar med den digitala tekniken. Fördelarna marknadsförs oavbrutet av industri, operatörer och media. De flesta rapporterade vetenskapligt grundade riskvarningarna förblir okända eftersom de förbigås med tystnad.

Jag föreslår stämman besluta

- att uppdraga åt styrelsen att under hösten bjuda in till möte med representanter för någon av de organisationer som arbetar med information om den trådlösa teknikens hälsorisker.

Edsberg 2019-03-07


Yvonne Chan

Kruthornsväg. 56 B 2 tr.

inte alls tänkt från början, »tjänar« faktiskt föreningen en ordentlig slant. Då är det ingen som har en aning om vad man ska använda denna gigantiska nyuppfunna källarlokal till.

Samtidigt som husen i föreningen börjar byggas prövas olika förslag. En period planerar man för att bygga en stor kemitvätt i lokalen, en period planerar man för att inreda det som garage och ytterligare en idé är att lägga livsmedelsbutikens frysrum i källaren. Under några månader hösten 1961 är man övertygad om att det bästa vore att göra källaren till »samlingsal och bio«.

Det vore också en ganska naturligt användning av lokalen för på den här tiden planerande man utifrån en rörande idealistisk idé om att det inom varje nytt bostadsområde skulle byggas ett »medborgarcentrum«. Dessa beskrivs som »en samlingspunkt såväl för vuxna som för barn«. Här ska – som det heter i en stadsplan från tiden – »föreningar och klubbar ha sina sammanträden, här ska unga kunna sysselsättas med studier och sport och här ska husmödrarna kunna träffas under dagen och barnen kunna parkeras«.

Något medborgarcentrum blir det tyvärr inte där i början av 60-talet utan lokaler-na hyrs istället ut till lite olika verksamheter. Först 50 år senare står de återigen tomma. Under de senaste åren har det inretts fyra gästlägenheter här, byggts en

dubbelbastu, en lokal finns reserverad för gym och så har det byggts en stor föreningslokal. En lokal i sig mycket lämplig för den verksamhet som man tänkte där i slutet av 50-talet, – möjligen med undantag för att det inte finns så värst många »husmödrar« som behöver träffas under dagen (när deras män är på arbetet) för att få lite umgänge.

Den stora salen är godkänd för 300 personer – och om man har kalas så ryms lätt 150 sittande middagsgäster här. Hyran för medlemmar i föreningen ligger normalt på 1.000 kronor per dygn – och den vanligaste användningen hittills har – föga förvånande - varit fester och kalas av olika slag.

En fråga som diskuterats vid ett par tillfällen i styrelsen är hur föreningen ska förhålla sig till evenemang som är öppna för alla i föreningen och som har ett mer allmänt ändamål. Även om det kanske känns lite otidsenligt så kan man ju tänka sig att viss verksamhet egentligen passar bättre in under begreppet »medborgarcentrum« – än hyrd festlokal.

Om någon som till exempel Yvonne Chan vill bjuda in »till möte med representanter för någon av de organisationer som arbetar med information om den trådlösa teknikens hälsorisker« – eller om någon vill dra i gång regelbundna sociala träffar för boende i föreningen. (Det finns bostadsföreningar som håller igång onsdagsträffar för pensionärer i

husen – och om nu någon vill dra i gång en sådan verksamhet så känns det inte rimligt att föreningen försvårar genom att ta ut hyra.) På samma sätt känns det inte rimligt att föreningen tar ut hyra om det nu är så att någon vill ordna ett öppet föredrag om – tja vilket ämne det nu råkar vara.

Däremot är det naturligtvis inte bostadsrättsföreningens ändamål att själv arrangera »informationsmöten« om än den ena än den andra uppfattningen om hur verkligheten egentligen är beskaffad. Opinionsbildande arbete av den här typen – precis som möten för politiska partier – ligger utanför en bostadsrättsförenings verksamhet.

För att det ska stå Yvonne Chan fritt att »under hösten bjuda in till möte med representanter för någon av de organisationer som arbetar med information om den trådlösa teknikens hälsorisker« (och samma sak gäller då för andra i föreningen med helt andra intres-

sen) föreslår därför styrelsen att stämman måtte besluta:

Att: Föreningenslokalen av styrelsen kan upplåtas utan hyra då det handlar om »allmänna sammankomster« dit alla i föreningen är välkomna.

PS: Så måste vi väl i alla fall skriva något om det här med »strålning« från den nya tekniken – det må vara mobiltelefoner, trådlöst bredband, eller bredbandskablar – och »nackdelar med den digitala tekniken«. Här har föreningens styrelse uppfattningen – och så har den haft allt sedan de här frågorna första gången diskuterades på en stämma 1998 eller om det var 1999 – att de råd och rekommendationer som utfärdas av Strålsäkerhetsmyndigheten och då särskilt deras »vetenskapliga råd för elektromagnetiska fält« är det som föreningen har att följa. Det är de reglerna, de gränsvärdena och de rekommendationerna som styrelsen har att förhålla sig till – precis som samhället i övrigt. **Ds.**



ÖSTRA EDSBERG
PERSPEKTIV AV BUTIKEN

MOTION 4.

Normalt brukar styrelsen – även om den inte håller med om förslagen i en motion – kunna se att det finns en god tanke som grund. En vilja att hjälpa till att förbättra föreningen och göra det till en bättre plats att bo på. Lars Wanneby har skrivit en motion där han på lösa grunder anser att den stora fasadrenoveringen, som efter flera år avslutas i sommar, är kass. Därför tycker han att det ska dras i gång en dyr »granskning» som – vilket man inser om man arbetat med juridik i byggtreprenader – är helt meningslös. Av hans andra skrifter till föreningen tror vi oss kunna utläsa att det handlar om att lagningar av fasaden på höghuset – innan fasadrenoveringen är avslutad – inte har riktigt rätt färg, att hans markis satts tillbaka för sent, att han har saknat en »vädringsskena» och att hans infrafärme återmonterats i taket istället för på väggen där den satt tidigare.

Bara lite drygt 150 av de som i dag äger en lägenhet i bostadsrättsföreningen Solhjulet kan minnas när den stora fasadrenoveringen inleddes. De första balkongerna åtgärdades nämligen under 2002 och sedan dess har 550 av de totalt 700 bostadslägenheterna i föreningen fått nya ägare. Inget konstigt i sig eftersom ungefär 10 procent av lägenheterna – renovering eller ej – säljs varje år.

De här 150 bostadsrättshavarna som varit med hela resan minns kanske de inle-

dande besiktningarna under hösten 2000. Men också fotografier på nästan helt sönderrostade armeringsjärn och besiktningsmannens utlåtande om att »rasrisk inte kan uteslutas». Det handlade då i första hand om den understa raden balkonger på varje hus – och ett par balkonger i riktigt dåligt skick fick stängas av i väntan på reparation. I mars 2002 inleddes arbetet med att bila fram armeringsjärnen på 150 balkonger. Det kunde då konstateras att upphängningen av balkongerna på väldigt många ställen var i väldigt dåligt skick. Efter ett års arbete med förstärkningar och komplettering med nygjuten betong så försvann den akuta faran för att någon av balkongerna skulle rasa ner.

Redan här inledde föreningens styrelse ett samarbete med byggingenjören Mats Jönis. Han har specialiserat sig på de problem som kan uppstå kring balkonger och fasader på hus byggda i betong – och därmed har han stor erfarenhet av hus byggda på 60-talet. Det var nämligen först då som man på allvar började sätta ihop nya hus av betongdelar som man tillverkat på fabrik långt från själva byggarbetsplatsen.

Just den typen av skador som vi hittade här i föreningen var faktiskt lite av en kioskvältande nyhet – i vart fall i den lilla grupp som läser specialtidningar om »Cement och betong» och teoretiskt byggt teknik. En artikel med rubriken »Ny typ av skador hos balkonger» illu-



Rostiga armeringsjärn var det enda som höll många av föreningens balkonger uppe.

strerades med fotografier från Ribbings väg 18 och författaren varnar särskilt för att skadorna är svåra att upptäcka, och att det finns risk för ras om inget görs.

Problemet – om man förenklar det så mycket som möjligt – är att husen består av betongblock som man satt ihop med armeringsjärn. Armeringsjärn är i princip inget annat är grov ståltråd och när järn kommer i kontakt med vatten så rostar det. Efter tillräckligt många år så har så mycket av järnet rostat bort att det inte längre orkar hålla betongblocket uppe. Det kan handla om golvet på de understa balkongerna som hänger i öglor av armeringsjärn, men också om de stora betongskivor (på fackspråk heter det »fasadelement«) som utgör fasaderna på husen.

Varje fasadelement är en tjock skiva gjuten i betong och på ena sidan har man strösslät vit marmorkross. Även tegelfasaderna tillverkades faktiskt enligt samma princip. Tittar man noga så ser man att tegelstenarna ligger i raka linjer och inte omlott som de gör om man murar på riktigt. Särskilda tunna tegelstenar gjöts fast i betong i block, som är ett par meter gånger ett par meter. Även dessa levererades klara till föreningen – det är en av förklaringarna till att husen kunde byggas så snabbt.

Det finns ett fotografi från när man byggde föreningen som visar en leverans av fasadblock med tegel – och de med marmorkross levererades på precis samma

sätt. De stora blocken (elementen) hängdes sedan alltså upp på fasaderna. På baksidan finns öglor i armeringsjärn som sedan är fästa i bjälklaget (det vill säga golven mellan våningarna). I nederkant står fasadelementen på en gjuten klack som vilar mot det gjutna bjälklaget.

Detta var en ganska ny byggmetod (»allbetongsmetoden«) och den möttes av viss skepsis. Stadsarkitekt i Sollentuna på den här tiden var Lage Knape och han skriver i sina memoarer om en återkommande mardröm;

»Hur ska det gå när järninfästningarna för de två till tre ton tunga fasadelementen i allbetonghusen rostar? Jag ser mig ligga i ett rum där hela fasaden rassar ut och den vackra naturen öppnar sig för mina ögon.« (Boken heter »Sollentuna socken blir stadsbygd« och är synnerligen läsvärd, om man är intresserad av Sollentunas moderna historia. Stycket om stadsarkitektens mardrömmar finns på sidan 40).

Efter mycket funderade har det visat sig att ingenjörerna 60 år senare kunde ta fram en metod för att förstärka fasaderna – för i grunden hade Lage Knape rätt. Förstärkningen görs »helt enkelt« genom att man skruvar fast bultar mellan fasadelementen med en mutter som håller dem på plats. Egentligen handlar det om en stålstång som fästs i betongbjälklaget med hjälp av ett »klist« (tänk superlim, så hamnar Du ganska

MOTION

att behandlas vid ordinarie föreningsstämma 2019

Bakgrund

Enligt erhållen information har föreningen upphandlat renovering av balkonger och fasader för bl.a. föreningens höghusbyggnad på adress Kruthornsvägen i Sollentuna. Enligt uppgifter har renoveringen fullgjorts för höghusbyggnaden i vissa delar fram till idag. Genom de iakttagelser som gjorts kan det konstateras att höghusbyggnadens fasader, i de delar som är färdigrenoverade, uppvisar ett icke godtagbart resultat. Det har även under utförda renoveringar kunnat iakttas att byggnadsställningar använts på ett sätt som starkt kan ifrågasätta.

Förfrågning om utförda renoveringar av höghusbyggnaden har skett till föreningens koordinator. Detta har inte lett fram till någon godtagbar förklaring.

Dessa missförhållanden skall ses mot bakgrund av att föreningens medlemmar inte erhållit någon närmare redovisning av vilka renoveringsarbeten som faktiskt upphandlats och på vilka villkor som detta skett.

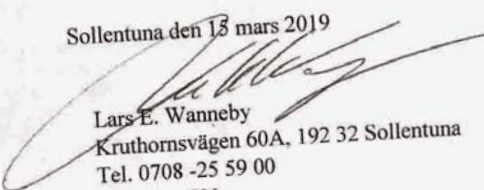
I anledning av detta får jag som medlem i föreningen väcka följande

FÖRSLAG

Jag föreslår att det sker en granskning genom särskild granskare och detta med stöd av vad som stadgas i 9 kapitlet lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Granskningen skall

- dels** avse det avtal som träffats om aktuell renovering av husfasader för höghusbyggnaden på Kruthornsvägen och om det finns anledning att rikta anmärkning mot avtalade villkor,
- dels** avse frågan om det finns skäl att rikta anmärkningar mot de utförda renoveringsarbetena avseende höghusbyggnadens husfasader och
- dels** avse en granskning de ekonomiska villkoren för den angivna fasadrenoveringen och de av föreningen utförda betalningar för dessa renoveringar, detta för klarläggande av om det finns skäl att rikta anmärkning mot de avtalade ekonomiska villkoren och de av föreningen utförda betalningarna.

Sollentuna den 13 mars 2019



Lars E. Wanneby
Kruthornsvägen 60A, 192 32 Sollentuna
Tel. 0708 -25 59 00
Lägenhet 523

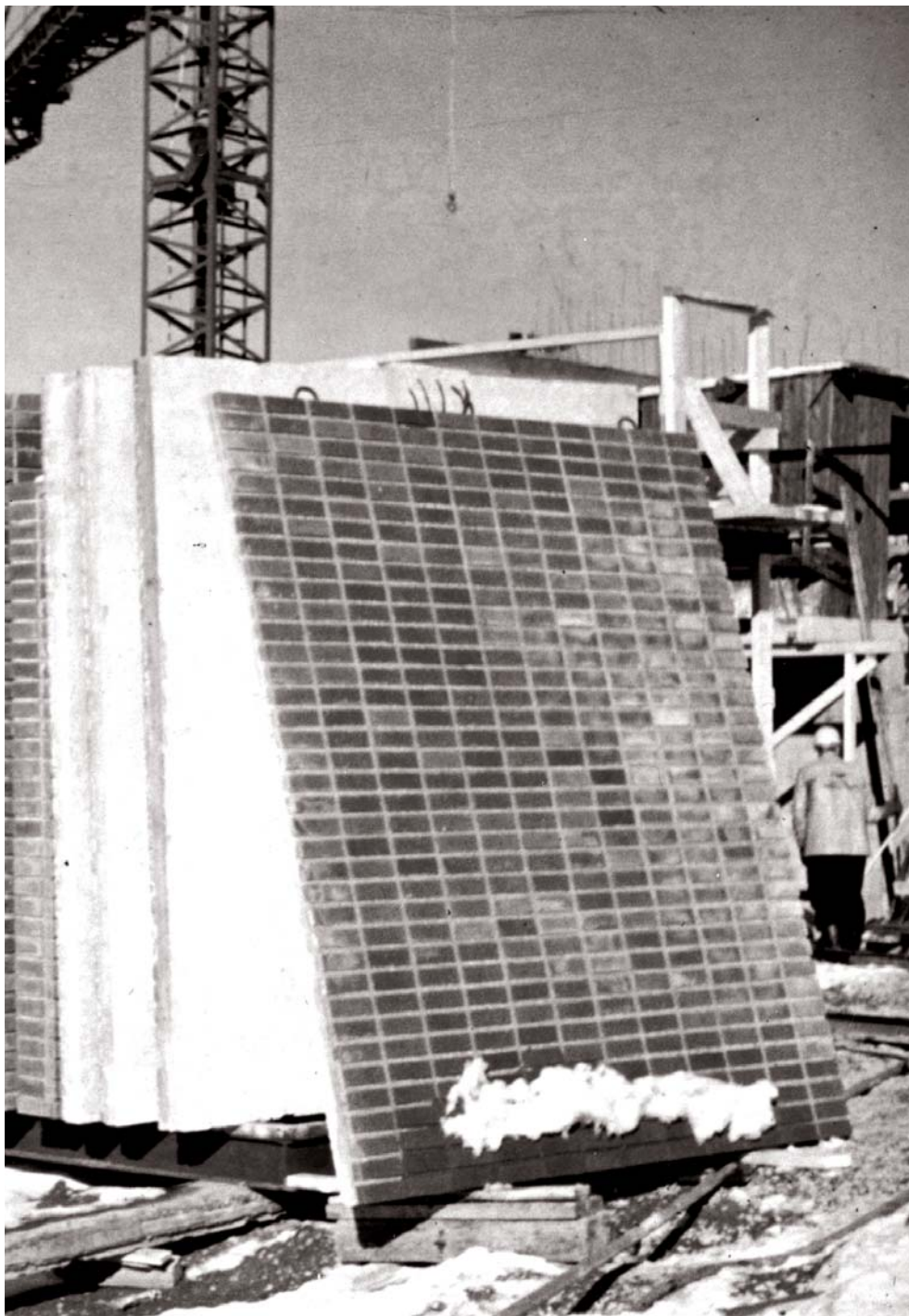
rätt), och ofta talar fackmannen om »kemankare«. Bultarna som är rostfria och därmed väldigt hållbara, är starka nog att helt ersätta den betongklack som fasadelementen i dag vilar på, men också de armeringsjärn som cementblocket från början hängde på. Det här är med andra ord en permanent lösning på problemet med risken för att ett fasadelement skulle trilla ner.

Innan den här lösningen var helt klar och alla olika ingenjörer och experter hade godkänt den, så utredde föreningen faktiskt ett alternativ. Nämligen att plocka ner alla de stora tunga fasadelementen på höguset och sedan ersätta dem med nya. Rent estetiskt hade det varit en något bättre lösning eftersom det alltid är svårt att laga något utan att det syns. Alla som försökt »bättringsmåla« någonting – där man fyller i en skada med ny målarfärg – vet hur svårt det är. Även om man använder exakt samma färg så ser man ofta lagningen – och så blir det naturligtvis även då man lagar fasader täcka med marmorkross.

Ytterligare ett problem dolde sig i föreningens husfasader. Mellan de stora fasadelementen blir det mellanrum – det till och med måste vara mellanrum efter som de, precis som allt annat, utvidgar sig i värme och krymper i kyla. Mellanrummen fylldes med fogmassa. Detta eftersom cement naturligtvis snabbt skulle spricka sönder. Bara några år (1956) innan föreningens hus byggdes

hade man uppfunnit en ny fantastisk fogmassa. Tricket är ju att göra en »gegga« som håller sig mjuk och elastisk år efter år i ruskväder, isande kyla och brännande sommarsol. Företaget Skandinavisk Byggkemi (som numera går under det mer tilltalande namnet »Nordsjöfärg«) tillverkade en fogmassa som hette »tio-tät«. »Tio« kommer från ingrediensen tiokol, som mer formellt heter polysulfid-gummi.

Tio-tät var i sig en alldeles utmärkt produkt – och genom att den dessutom innehöll en skvätt polyklorerade bifenyler, så höll den sig elastisk och fin väldigt länge. Men det finns naturligtvis – som de flesta redan gissat – ett problem. Det är att polyklorerade bifenyler – till vardags pcb – är giftiga. Möjligen direkt om man äter den – men det är inte det egentliga problemet, för hur många äter stora mängder fogmassa – men däremot indirekt giftigt. pcb-molekylerna är nämligen långlivade och dessutom fettlösliga vilket gör att de samlas upp i naturen. På fackspråk talar man om en »biologisk pump«, vilket innebär att exempelvis växter generation efter generation samlar upp miljögifterna och successivt skapar högre koncentrationer. När det regnar så faller mikroskopiska mängder pcb ut ur fogmassan på hundratusentals hus runt om i Sverige, hamnar i närmaste sjö, och tas upp av fiskar – och sedan är det snabbt tillbaka där det började igen i form av, låt oss, säga en fiskpinne.



Ett fasadeelement med »tegelsten« på ena sidan levereras till solhjulet i Edsberg vintern 1962. Notera öglorna i armeringsjärn som sitter i ovankanten.

Så även om fogarna på höghuset (och en majoritet av husen i föreningen) fortfarande var mjuka – så bra var bevisligen tio-tät – så måste man som fastighetsägare se till att sanera bort all pcb. Det är man till och med skyldig att göra enligt en särskild lag.

Tyvärr räcker det inte med att bara skrapa bort själva fogmassan. Det eftersom det också finns ett fenomen som kallas »återvandring«. Det innebär att pcb kan tas upp av betongen kring fogmassan. När man sedan byter till ny massa, så går giftet tillbaka in i den nya fogmassan. Det här kan låta långsökt, men det finns forskningsrapporter som visar att man kan uppnå en pcb-halt uppemot 5 procent i den nya fogmassan på det här sättet. Det finns med andra ord fastighetsägare som sanerat sina hus – för att efter ett antal år tvingas inse att arbetet var bortkastat. (Det är alltså viktigt att se till att även det yttersta lagret betong – som legat dikt an mot fogen – tas bort vid saneringen.) Alltså måste man också slipa bort en bit av fasadelementen efter det att man tagit bort den gamla fogmassan. Detta sker med en vinkelslip och leder i sig till en del skador i betongen – och i den ytligt liggande marmorkrossen.

Så i grunden fanns det två stora problem med föreningens höghus. För det första kunde fasaderna trilla av och för det andra var huset – om än förenklat – giftigt. Att riva bort de befintliga fasadelementen och sätta dit nya skulle kostat i stor-

leksordningen 300 miljoner kronor. Det vill säga på det viset skulle ett ensamt hus ha kostat dubbelt så mycket som det nu kostar att reparera alla de tjugo husen i föreningen.

De här fasadelementen som strösslats med marmorkross var från början (marmor)-vita. Som det var tänkt från början – och som det presenterades för föreningen 1962 – är fasaderna »underhållsfria«. Efter femtio år så var »Isabellfärgad« den bästa beskrivningen. Begreppet Isabellfärgad kommer som bekant från prinsessan Isabell som lovade att inte byta sin vita undertröja förrän hennes man vunnit kriget – föga anade hon då att det skulle dröja tre år innan kriget vanns. I huvudsak är nedsmutsningen ett estetiskt problem – det ser inte bra ut. Men eftersom fasaderna är husens ansikte utåt så drar det naturligtvis ner helhetsintrycket av föreningen ordentligt.

För andra delar av fasaderna – i första hand de målade skärmväggarna som bildar föreningens balkonger – handlade det inte bara om estetik. De är målade och färgen hade flagat i stora sjok. När färgen släpper så ökar möjligheten för vatten att tränga in vilket i sin tur leder till att armeringsjärnen börjar rosta – och betongen sprängs sönder. En massa sådana skador, som möjligen kunde undvikits genom målning av skärmväggarna för 25 år sedan, har nu lagats och reparerats.

Kommer då fasadelementen, som från början var kritvita, att återigen bli helt fläckfria? Nej, det är helt enkelt inte tekniskt möjligt. Smuts, rost, fällningar av koppar från fönsterbläck har bitit sig fast i marmorn. Den här typen av fasader kan inte blåstras (sand som man blåser på ytan) eftersom det leder till att den krossade marmorn och cementen som den ligger i också trillar bort. Då kan vatten tränga in och så börjar betongen vittra sönder.

I rent tekniska termer skulle man beskriva detta så här: »Traditionell blästring avverkar betongens yttre skikt och i detta fall föreligger risk för att den frilagda ballasten lossnar och faller bort om den omslutande cementpastan avlägsnas genom kraftig påverkan. Detta i sin tur skulle försämra armeringens täckande betongskikt samt eventuellt frilägga armering. Armeringens täckande betongskikt är avgörande för en utomhuskonstruktions livslängd eftersom betongen karbonatiserar då den åldras.«

Fasaderna kan dock tvättas med högt tryckstvätt (alltså vatten) – men helt nya kommer husen inte att se ut efter den rengöringen. Men eftersom alternativet kostade multum och lite till – var det en kompromiss lätt för de allra flesta att leva med.

Det som du just nu läst är inget annat än en sammanfattning av allt det informationsmaterial som styrelsen tag fram

till och med föreningsstämman våren 2013. En helt enig stämma fattar då beslut om att styrelsen ska fortsätta och slutföra fasadrenoveringen – på det sätt som beskrivits här.

Ett år senare flyttar Lars E Wanneby in i bostadsrättsföreningen Solhjulet – men då har renoveringen redan satt i gång.

Hus för hus. Byggnadsställningar. Buller. Betongdamm. Betongdamm. Buller och ännu mera buller. Byggnadsställningar plockas ner och så samma sak i nästa hus. Till slut har 500 lägenhetsinnehavare levt en period med avstängd balkong – och tvingats stå ut med det obehag en fasadrenovering för med sig. Kvar är då fortfarande föreningens största hus – höghuset – som ensamt innehåller 200 lägenheter.

I juni 2019 kommer så fasadrenovering äntligen att avslutas, då är arbetet med höghuset nämligen klart. Då tar alltså det i särklass största renoveringsprojektet i föreningens historia slut. Styrelsens alla ledamöter har under åren lagt ner tusentals oavlönade timmar på detta gigantiska projekt. Fem olika personer har hunnit med att vara styrelsens ordförande – och det är faktiskt så att av dem som satt i styrelsen när allt inleddes, finns i dag bara en person kvar. Den här typen av underhållsprojekt är oavsett detta inget för amatörer.

Lite kort kan man säga att förutom Mats Jönis, som redan nämnts, som haft rollen

som teknisk expert på beställarens (bostadsrättsföreningens) sida har byggingenjören Johan Fromell arbetat som föreningens byggleddare. Han är en erfaren byggleddare och arbetar också för Sollentuna Kommun med stora nybyggnadsprojekt – som exempelvis bygget av Edsbergshallen. Det är Johan som löpande ska ta tillvara föreningens intressen i förhållande till den entreprenör (Simtuna Bygg & Betongteknik AB) som utför de faktiska byggarbetena. Till det kommer olika specialiserade ingenjörer som anlitats av föreningen för att hantera vissa speciella frågeställningar. Det har handlat om att beräkna hållfasthet (»statiker«) för att veta hur långa kemankarna ska vara; experter på karboniseringshämmande målarfärg på betong (jo, det finns faktiskt sådana) för att minska risken för nya frostsador; och ingenjörer som sysslar med pigmentering (färgning) av betong för att lagningar ska synas så lite som möjligt.

Fasadrenoveringen har sedan starten delats upp i etapper (i princip) en per hus och varje sådan etapp har avslutats med en »slutbesiktning«. Slutbesiktningen utförs av en professionell besiktningsman – en byggingenjör även här – som avgör om arbetena utförts rätt och om resultatet är »fackmannamässigt«. Eventuella fel och brister antecknas i ett protokoll och dessa åtgärdas sedan av entreprenören. Först efter att felen fixats (även om det nu inte varit så många) är en underhållsentreprenad klar. Efter ytterligare fem år sker dessu-

tom ytterligare en besiktning – och den kallas »garantibesiktning«. Även här leds besiktningen av en besiktningsman som föreningen utser – och fel som eventuellt dykt upp efter slutbesiktningen åtgärdas så av entreprenören. (Det senare blir alltså till stora delar en aktivitet för hösten 2019.)

Allt detta är noggrant reglerat i omfattande standardavtal (ABT06, vilket uttyds »allmänna bestämmelser för totalentreprenader« version 2006). Här skulle vi kunna skriva några sidor om hur ABT fungerar – men samtidigt gissar vi att ganska få är intresserade. Det är inte heller helt lätt att göra sådan läsning intressant och dessutom så anlitar man naturligtvis en entreprenadjurist om man behöver förstå hur avtalen fungerar. Precis så har också föreningens styrelse gjort. Ännu en gång, den här typen av stora underhållsprojekt är inget för amatörer.

Men man kan ju kortfattat säga att hela syftet med de här standardavtalen för byggentreprenader är att ge både beställaren (i vårt fall föreningen) och entreprenören (Simtuna) tydliga roller. Någon möjlighet att i efterhand »granska« och ompröva entreprenaden – när slutbesiktning väl har skett – finns naturligtvis inte.

Om man ska försöka sammanfatta det hela; så har styrelsen genomgående valt att anlita kunnigt yrkesfolk – i avgöran-

de delar Sveriges ledande experter – för att genomföra fasadrenoveringen. Den har sedan genomförts synnerligen professionellt i alla delar – och det är svårt att tänka sig ett slutresultat som vi skulle vara mer nöjda med.

Betyder detta att hela den låga fasadrenoveringen har genomförts helt utan misstag?

Nej naturligtvis inte. Bara de sista fem åren, har det utförts tusentals timmars arbete – varav en hel del med tunga maskiner. Bilhammare, vinkelslip och maskiner för blästring hanterade av levande människor. Det klart att misstag begås, olyckor händer och skador inträffar. Men genomgående har bygglidaren vetat att det är styrelsens (beställarens) önskan att när fel begås så ska de omgående hanteras. Formulerat i devisen **»det viktiga är inte vem som gjort fel, utan att felet rättas till«**.

Det har hänt att blästersand trängt in i en lägenhet, fönsterglas har gått sönder och balkonginglasningar har inte hållit för att monteras ner (och upp igen). I varje enskilt sådant fall har föreningen och entreprenören gemensamt arbetat för att lösa problemet. En ljusgrön markis monterades ner och var – av skäl som ingen levande människa ännu begripit – blå och vit randig när den sattes på plats igen. Entreprenören köpte direkt in en ny markis i rätt färg – och det är då bara ett exempel.

När man genomför en byggentreprenad som varar över flera år är det viktigt att båda parter, både bostadsrättsföreningen som beställare och Simtuna som entreprenör, har en öppen och rak dialog. Men också, och det är nog inte alltid självklart då man först hanmnar i styrelsen för en bostadsrättsförening, att man är villiga att ömsom ge och ömsom ta.

Den grundläggande upphandlingen skedde tidigt i planeringen och i verksamhetsberättelsen för 2002 (sidan 10) skriver den dåvarande styrelsen att man tagit fram »ett förfrågningsunderlag som skickades ut till ett antal välrenommerade firmor med betongarbeten som specialitet. Fem offerter kom in och efter en utvärdering av anbudens tecknades avtal med Simtuna Bygg & Betongteknik AB, som hade mycket goda referenser och som dessutom lämnat det lägsta anbudet.«

En förnyad upphandling genomfördes 2014 och då var anbudet från Simtuna vid en direkt jämförelse av anbudssummorna 2,4 promille (0,24%) dyrare än det allra billigaste anbudet. Den pris skillnaden var så obetydlig att Simtuna utan tvekan antogs som det »ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet«.

Så slutligen någonting om de »ekonomiska villkoren« för arbetet. Här vill styrelsen vara tydlig med att målet aldrig varit att det ska bli en så billig fasadren-

novering som möjligt. Alltför ofta stöter man på bostadsrättsföreningar som köper upp underhållsrenoveringar enbart på den grunden att ett visst företag lämnar det allra lägsta priset. Men ungefär lika ofta stöter man på bostadsrättsföreningar som efteråt hatar sina entreprenörer – och som också är mycket missnöjda både med resultatet och med den slutliga prislappen. Det måste, enligt styrelsens mening, göras en avvägning mellan pris och kvalitet, men också en mellan pris och logistik. »Logistik« kanske inte är riktigt rätt ord – men det saknas ett bra ord för »hur man som boende i en bostadsrättsförening överlever en stor fasadrenovering«.

Ett mycket konkret exempel: På balkongerna i ett bostadshus finns en massa saker som måste flyttas undan vid en fasadrenovering. Det kan handla om markiser, trätrall på golvet, infravärmare och ibland också hela balkonginglasningar. Många bostadsrättsföreningar väljer här – av kostnadsskäl – att meddela ett datum när balkongen ska vara avröjd. Enligt bostadsrättslagen är det också bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen som är ansvarig för att plocka bort alla lösa prylar. Redan från början valde föreningen istället att lägga det här ansvaret på entreprenören – och inte på bostadsrättshavaren. Delvis med baktanken att det leder till att entreprenaden flyter på utan förseningar då någon »glömt« att montera ner sin balkonginglasning, men också som en service till de boende.

Det är alltid svårt att argumentera med den som svepande pekar på »fel«. Särskilt när denne helt underlåter att närmare beskriva vad som han anser vara fel. »Det har även under utförda renoveringar kunnat iakttas att byggnadsställningar använts på ett sätt som starkt kan ifrågasätta«, skriver Wanneby i sin motion utan att närmare gå in på exakt vad som skulle kunna »ifrågasättas«. Man får väl anta att det inte är något allvarigare fel – för då skulle väl Wanneby som lojal medlem i bostadsrättsföreningen berättat direkt vad som felas – och inte kommit ett halvår eller mer efteråt – och inte ens då berättat vad det nu är som han tycker man kan »ifrågasätta«.

Rent allmänt kan sägas att byggnadsställningarna som använts när fasaderna renoverats har levererats och byggts av en underentreprenör till Simtuna. Om byggnadsställningarna inte fungerar som de ska så är det därför i första hand ett problem för Simtuna, inte för bostadsrättsföreningen som beställare. Föreningen betalar naturligtvis ett fast pris för att få byggnadsställningarna monterade kring husen.

Eftersom frågan nu aktualiserats så har vi särskilt kontrollerat med Simtuna som berättar att de anlitat flera olika ställningsbyggare för arbetena i Solhjulet. Det företag som byggt ställningarna kring just höghuset är den underentreprenör som Simtuna anser har fungerat bäst.

Simtuna arbetar nu med just detta företag i flera andra stora entreprenader. (För den som möjligen arbetar i branschen kan vi också tillägga att företaget som byggt ställningarna är medlemmar i »BYGGMÄSTAREFÖRENINGEN« samt »SVERIGES BYGGINDUSTRIER« och att de som lett arbetena har kompetensbevis från branschföreningen »STÄLLNINGSENTREPRENÖRERNA« som ofta förkortas STIB).

I ett e-postmeddelande som Wanneby skickade till föreningen sommaren 2018 – där han också vädrar sitt allmänna missnöje – skriver Wanneby avslutningsvis när Mats Jönis i en särskild skriftlig rapport försökt förklara de tekniska förutsättningarna för fasarenoveringen:

– »Har inte tid att nu föra vidare samtal i denna del. Ifall det skett någon bättring eller inte får visa sig då arbetena är avslutade i sin helhet och behandlas i samband med den slutbesiktning som torde bli aktuell.«

Och precis så är det naturligtvis – Wanneby har i den här delen helt rätt – och under sommaren 2019 utförs slutbesiktningen av fasadrenoveringen »etapp höghuset«. Det sker när samtliga arbeten är avslutade – eventuella brister noteras i ett protokoll – och entreprenören avhjälpes. Först därefter kan Wanneby och alla andra som stannar upp och tittar på höghusets fasad avgöra om den färdiga renoveringen »uppvisar ett icke godtagbart resultat«.

Styrelsen har därför uppfattningen att det vore lämpligt om Wanneby – om det nu är så att några av hans »iakttagelser« fortfarande är aktuella när fasadrenoveringen är avslutad (alltså efter slutbesiktningen), bör återkomma med sina klagomål och sitt förslag gällande »granskning« till föreningsstämman 2020. Ännu bättre vore förstås om han berättade för föreningens byggledere vad han menar med »icke godtagbart resultat«.

Innan vi lämnar frågan helt vill styrelsen också påminna om det uppdrag som den dåvarande styrelsen åtog sig på föreningsstämman i Edsbergs kyrkans församlingsal onsdagen den 29 maj 2013. Den var som sagt den stämman som fattande det grundläggande beslutet om en fortsatt fasadrenovering och styrelsen berättade om planeringen för fasadrenoveringen.

Den allra sista punkten – som vi nu faktiskt noterar var planerad till sommaren 2021 – var »dokumentation och överlämning till framtida styrelser«.

Det arbetet kommer nu att utföras redan under hösten 2019 och styrelsen har beslutat att hålla den rapporten tillgänglig för alla i föreningen som önskar ta del av den.

Med detta föreslår styrelsen att föreningsstämman måtta besluta:

att avslå motionen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet