

Brf Marum

Dagordning Styrelsemöte 4

Den 26 november 2024 kl. 19.00 via Zoom

1) Ordförande öppnar mötet

2) Närvaro / anmäld frånvaro / frånvaro

Närvarande: Thomas Bay (TB), Lene Martin (LM), Michael Perlmutter (MP), Morgan Christoffersson (MC) (från punkt 7c), Fredrik Aldeus (FA), Dag Ströman (DG)

3) Val av justeringsperson

MP valdes till justeringsperson

4) DS anmäler två övriga frågor för dagordningen

5) Dagordningen fastställdes

6) Genomgång av justerat protokoll för styrelsemöte 3, 2024-09-03 (bilaga 1)

7) Informationspunkter

- a. Danuta Krukowski konfirmerar försäljning av andel F1 våren 2025
- b. Nytt kök installerat i hus B
- c. Föreningens fastighetsförsäkring

TB har talat med Folksam som hanterar vår fastighetsförsäkring och en kollektiv bostadsrättsförsäkring. Allt som tillhör husen är försäkrat. Vi som enskilda andelsägare måste hålla koll på vad våra egna hemförsäkringar täcker. TB tar ny kontakt för att utreda vad som täcks av fastighetsförsäkring respektive hemförsäkring. Täcks lösöret i husen av föreningens försäkringar vid t.ex. brand? När frågan är utredd uppmanar TB samtliga medlemmar att kontakta sina försäkringsbolag för att säkerställa att allt är i sin ordning.

8) Föreningens ekonomi

Ordförande visar kontoutdrag från Swedbank. Behållningen är idag ca 760 000 SEK. 500 000 SEK finns i kassan. Ekonomin bedöms i dagsläget vara god. Oklart i dagsläget hur stor slutnotan för renoveringsprojektet blir. Att finansiera anslutningen av sex fastigheter till ett minireningsverk kommer att kräva ett banklån.

9) Fastighets- och bryggfrågor

- a. Statusrapport renoveringsprojektet (bilaga 2)
- b. Beslut om projektets fortsättning

Efter en andra besiktning är renoveringarna fortfarande inte slutförda. Keran Entreprenad AB har otaliga gånger lovat att åtgärda anmärkningarna i det av Silver konsulter AB upprättade besiktningsprotokollet. Styrelsen konstaterar att de i vissa delar gör ett undermåligt jobb, använder utbildat folk och nedprioriterar vår förening. Om de i besiktningsprotokollet angivna felpunkterna inte som föreskrivet är åtgärdade den 15 december 2024 kommer styrelsen att agera. TB har talat med en jurist som menar att det är osannolikt att vi får ut hela vitesbeloppet om vi väljer att avsluta samarbetet. Det vanliga är att en jämkning görs. Oklart hur Keran ställer sig till att utfärda våtrumsintyg för de två badrummen och tvättstugan om vi avslutar samarbetet. Ett förslag som diskuterades var att skicka en faktura på vitesbeloppet till Keran, tillsammans med en faktura avseende de extra besiktningskostnader de förorsakat (Keran avbokade två besiktningsstillfällen efter sista avbokningsdatum och ska enligt avtal bekosta den genomförda ombesiktningen) och avvakta deras respons. Ett andra förslag som diskuterades var att försöka förhandla fram en uppgörelse med Keran, innebärande att de slutför installationen av den inredning som upptas i besiktningsprotokollet, lämnar återstående snickeriarbeten därhän, samt slipper betala vite. Föreningen betalar inga fler fakturor utöver de som redan är betalda.

Beslut: TB stämmer av med jurist på Bostadsrätterna att det är möjligt att avsluta samarbetet med Keran utan att detta får allvarliga följdverkningar. Om juristen råder oss att avsluta samarbetet meddelar TB Keran att om de inte åtgärdar de i besiktningsprotokollet noterade felpunkterna senast den 15 december, betraktar vi kontraktet som avslutat och skickar en faktura på vitesbeloppet. TB och MP driver frågan vidare och informerar styrelsen fortlöpande.

c. Uppdatering samfällighetens avloppsprojekt (bilaga 3)

Av Österåkers kommuns tillsynsrapport framgår att det är stora problem med tre av samfällighetens fyra avloppsanläggningar. Man bedömer att det är rimligt att förbjuda användning av dessa avlopp inom 1,5 år. Samfälligheten ska inkomma med ett åtgärdsförslag och en tidplan senast den 31 januari 2025. Förslaget kommer att omfatta fyra minireningsverk på ön, till vilka de fastigheter som idag är kopplade till det befintliga avloppet ansluts. En installation av minireningsverk på Sydudden blir först aktuellt när övriga anläggningar är på plats. Den 28 november deltar TB och MP i ett möte med samfällighetens avloppsgrupp. TB informerar styrelsen löpande.

d. Beslut om installation av fem fönster i hus A (bilaga 4)

Beslut: Kommunen har meddelat att bygglov för fönsterinstallationen inte är aktuellt, och att om installationen inte påverkar bärande konstruktionen då är inte en bygganmälan aktuellt heller. Installationen kommer inte att påverka byggnadens konstruktion, då det finns en bärande balk i grundkonstruktionen direkt ovanför de nya fönstren. Styrelsen godkänner installationen.

10) Fortsatt diskussion om möjlig ändring av § 38 i föreningens stadgar (bilaga 5)

Livlig diskussion kring vad föreningen ska ta ansvar för och uppmuntra. TB och MP tar fram ett nytt förslag där bredband, golvvärme, duschvägg mm också tas upp, MC bidrar med förslag på skrivning som därefter cirkuleras bland styrelsemedlemmarna.

11) Övriga frågor

a. DS informerar om Linanäs Båt & Motors missnöje med att en del av oss själva tar upp båten och

att man därför inte vill ta hand om F-husets motor över vintern.

- b. DS informerar om osämja angående fördelning av förvaringsutrymmen hus F. Samägarrättslagen bör gälla.

12) Nästa möte: tisdag den 4 februari kl. 18.00 via Zoom

13) Ordföranden avslutar mötet

Stockholm den 3 december 2024

Vid protokollet

Ordförande

Justerare



Lene Martin



Thomas Bay



Michael Perlmutter

Brf Marum
Protokoll Styrelsemöte 3

Den 3 september 2024 kl. 18.00

Via Zoom

1) Ordförande öppnar mötet

2) Närvaro / anmäld frånvaro / frånvaro

Närvarande: Thomas Bay (TB), Lene Martin (LM), Michael Perlmutter (MP), Morgan Christoffersson (MC), Fredrik Aldeus (FA), Dag Ströman (DG)

3) Val av justeringsperson

MP valdes till justeringsperson

4) Inga övriga beslutsfrågor för dagordningen anmälda.

5) Dagordningen fastställdes

6) Genomgång av justerade protokoll för styrelsemöte 2024-04-09 (bilaga 1) och konstituerande styrelsemöte 2024-05-14 (bilaga 2)

Beslut: Tidigare protokoll läggs till handlingarna.

7) Informationspunkter

- a) Minireningsverksprojektet (bilaga 3): Ingen ny information, se bilaga 3. Mer info kommer efter Samfällighetens möte 14 september. MP kommer att vara vår representant. Oklart ännu vad kostnaderna för respektive sex fastigheter kommer att bli. Sydudden har ett val att vara med, de kan renovera sin befintliga anläggning. Ängshusen är tvungna att gå med då den avloppsanläggning de är anslutna till kommer att stängas ner.

8) Fastställa beslut om inträde/utträde Brf Marum 2024-06-20 (bilaga 4)

Beslut: Styrelsen fastställer beslutet att godkänna Thomas Bay och Charlotta Bay som medlemmar i Brf Marum.

9) Föreningens ekonomi – kort besök på Swedbank

Ordförande visar kontoutdrag från Swedbank. Behållningen är idag ca 866 000 SEK.

10) Diskussion om möjlig ändring av § 38 i föreningens stadgar (bilaga 5)

Diskussion fördes, skrivningarna måste bli tydligare angående nyanskaffning och övertagande av ansvar etc. Frågan bordlades på grund av frågans komplexitet till nästa möte.

11) Fastighets- och bryggfrågor

- a. Renoveringarna: förseningar, ändringar, konsekvenser (bilaga 6a–6d)

Silver Konsulter AB gjorde besiktning 2 juli (efter två avbokningar på grund av att arbetet inte var klart). Först i slutet av augusti lyckades TB få kontakt med Keran och meddelade att nästa besiktning är 17 september och Keran har sagt att arbetet ska vara klart till dess. Vi har redan betalt 60% av de överenskomna kostnaderna, vi har alltså 40% att förhandla om. Vi inväntar slutbesiktning.

12) Övriga frågor (vid sittande bord)

- a. Torkskåpet i Ängshusens tvättstuga är åtgärdat av DS och fungerar utmärkt!
b. Försäkringar: TB kollar vad som täcks av föreningens fastighetsförsäkring.

13) Uppföljning av frågor från tidigare styrelsemöten

- a. Hjärt- och lungräddning (bilaga 7): DS:s förslag diskuterades och TB kommer att skicka ut en kondenserad version till alla medlemmar att diskutera på respektive husmöte.

14) Nästa möte: tisdag den 26 november kl. 18.00 via Zoom

Ordföranden avslutar mötet

Stockholm den 5 november 2024

Vid protokollet

Ordförande

Justerare



Lene Martin

Thomas Bay

Michael Perlmutter

**Brf Marum
Ålön 2 st badrum + tvättstuga
Österåkers kommun**

UTLÅTANDE ÖVER FORTSATT SLUTBESIKTNING FSB 1

Rubriker med siffermarkering inom parentes () hänför sig till ABT 06 7:14.

Typ av besiktning (1)

Fortsatt slutbesiktning

Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar entreprenaden i dess helhet.

Tid för besiktningen (3)

2024-11-01

Entreprenaden samt parterna (4)

Entreprenaden:

Objektet: Brf Marum på ön Ålön, renovering av 2 st badrum samt en tvättstuga

Entreprenadform: Totalentreprenad enligt ABT 06

Upphandlingsform: Generalentreprenad

Parterna:

Beställare: Brf Marum

Org.nr: 716416-7103

Entreprenör: Keran Entreprenad AB

Org.nr: 559248-2391

Besiktningsman (5)

Besiktningsman: Anders Silver Utsedd av beställaren

Närvarande (6)

Vid slutsammanträde 2024-11-01 var parterna representerade av:

för beställaren: Michael Perlmutter

för entreprenören: Ej närvarande

vilka utsetts att föra respektive parts talan.

Övriga närvarande:

för beställaren: Thomas Bay

Sättet för kallelse till besiktningen (7)

Besiktningsmannen har 2024-06-18 kallat parterna per e-post.

Tidigare besiktningar och provningar (9)

Tidigare förbesiktningar

Tidigare besiktningar finns förtecknade i respektive bilaga.

Littera	Besiktningsdag	Omfattning
SB 1	2024-07-02	Icke god känd besiktning

Därutöver har provningar inom respektive fackområde förtecknats i respektive bilaga.

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt undertecknat 2023-11-20

Utöver kontraktshandlingar har för besiktningen följande handlingar och överenskommelser utgjort underlag:

- Ändringsavtal daterat 2024-03-24

I övrigt enligt handlingar och överenskommelser angivna i respektive bilaga.

Delar som inte är åtkomliga för besiktning (11)

Följande delar är ej åtkomliga för besiktning:

-

Delar som inte besiktigas okulärt, utan endast på grundval av entreprenörens dokumentation över avtalade kvalitets- och miljöåtgärder (12)

Besiktningsmannen har vid besiktningen bedömt att av entreprenören upprättad skriftlig dokumentation över redovisade egenkontroller, som visar att arbetena i fråga är kontraktssenligt utförda, har utgjort tillräckligt underlag för bedömning av entreprenaden för aktuell del i fråga. Besiktningsmannen har för aktuell del gått igenom den skriftliga dokumentationen och därutöver gjort urvalsvis okulär kontroll av arbete i fråga, för att klarlägga riktigheten av dokumentationen.

Den dokumentation som avses ovan är all dokumentation, avseende egenkontroller, som entreprenören överlämnat för respektive del av entreprenaden.

Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden (13–17, 23)

I bilagor enligt förteckning nedan har under denna rubrik antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

I det fall besiktningen pågått i flera dagar, har i förteckningen ovan angivits den senaste besiktningsdagen.

I bilagor har antecknats fel, bristfälligheter eller anmärkningar och förhållanden med följande beteckningar:

- | | |
|----------|--|
| E | anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet (kap 7 § 14 punkt 13) |
| B | anger att besiktningsmannen inte anser entreprenören ansvarig för bristfälligheten eller anmärkningen (kap 7 § 14 punkt 14). Avhjälpan sker efter särskild beställning av beställaren. |
| S | Ej aktuell |
| U | Ej aktuell |
| N | Ej aktuell |
| A | Ej aktuell |

Bes.	Bet.	Nr	Hus	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
SB1	E	1	Hus E	Bad	Bristfällig gering på fönsterfoder	
SB1	E	5	Hus E	Bad	Handfat är för grunt, fel handfat mot beställning	
SB1	E	6	Hus E	Bad	Bristfällig rengöring i brunn	
SB1	E	10	Hus E	Bad	Skada på dörrkarm	
SB1	E	13	Hus E	Bad	Ej tätat på foder mot fönster	
SB1	E	14	Hus E	Bad	Lucka sluter ej tätt i öppning	
FSB 1	E	1.	Hus E	Bad	Läckage förekommer vid inkommande vatten på vägg bakom wc-stol, se bild	
FSB 1	E	2.	Hus E	Bad	Dörrlås tar i foder vid stängning, foder felplacerat	
FSB 1	E	3.	Hus E	Bad	Saknas inredning i badrumsskåp	
FSB 1	E	4.	Hus E	Kök	Läckage förekommer under diskho vid nya kopplingar	
FSB 1	E	5.	Hus B	Bad	Nu kladdig fog mellan klinker och tröskel/foder	
SB1	E	20	Hus B	Bad	Skada på dörrkarm	
SB1	E	23	Hus B	Bad	Glipa mellan foder och kakel vid fönster	
SB1	E	27	Hus B	Bad	Handdukstork saknas	
FSB1	E	6.	Hus B	Bad	Ojämn kakelfog bakom wc-stol	
FSB 1	E	7.	Hus B	Bad	Ful fogning på foder vid fönster samt målningsskador i gerningar	
SB1	E	32	Hus B	Hall	Ej färdigställt runt flyttad dörrkarm	
SB1	E	33	Tvättstuga		Fel fog i väggvinkel och takvinkel, det är nu hård fog	
SB1	E	34	Tvättstuga		Bristfällig rengöring på kakel/ klinker	
SB1	E	36	Tvättstuga		Hål kvar i väggvinkel sedan tidigare vattenrör, skulle sättas igen enl beställare	
FSB1	E	8.	Tvättstuga		Elarbeten ej färdigställda, eluttag är ej anslutna till jordfelsbrytare	
SB1	E	39	Tvättstuga		Synlig isolering under hus	
FSB1	E	9.	Tvättstuga		Elradiator saknas	

Bes.	Bet.	Nr	Hus	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
FSB1	E	10.	Tvättstuga		Jordfelsbrytare nu monterad men hela elanläggningen ej ansluten. Elkabel med eluttag hänger löst, skall den finnas kvar?	
FSB 1	E	11.	Tvättstuga		Klinkersockel mot tröskel lossnat	
SB1	B		Tvättstuga		Svårt att rensa avloppet pga placeringen, luddlåda skulle kunna underlätta problemet	
FSB 1	E	12.	Allm		Intyg gällande avprovning el gällande jordfelsbrytare, egenkontroller mm. ej redovisade	
SB1	E	43	Allm		Drift och skötselinstruktioner ej överlämnade	

Besked om godkännande (18)

Entreprenaden godkänns inte på grund av att noterade fel sammantaget inte anses vara av mindre betydelse. Följande skäl utgör hinder för godkännande:

- Flertalet fel samt all dokumentation/ avprovningar saknas fortfarande gällande el

Föreskrift om fortsatt eller ny slutbesiktning (19)

Fortsatt slutbesiktning föreskrivs och verkställs efter senare kallelse

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpta (24)

Parterna har överenskommit att fel skall avhjälpas utan dröjsmål, dock senast till 2024-12-15

Övriga noteringar

Sändlista (25)

Undertecknat utlåtande har 2024-11-10 sänts per e-post till parterna och övriga enligt nedan. Bilagor enligt rubrik (13-17, 23) ovan har sänts tidigare.

Företag	Namn	Adress
Brf Marum	Thomas Bay	Thomas.bay@sbs.su.se
Brf Marum	Michael Perlmutter	michael@archp.com
Keran Entreprenad AB	Emin Keran	info@keran.se

SILVER KONSULTER AB



Anders Silver
av SBR certifierad besiktningsman Cert.nr C000445
Medlem av entreprenadbesiktningsgruppen



Österåker kommuns tillsynsrapport avseende Ålöns avloppssystem

2024-11-13 mejlade Christian Bagge nedanstående till den projektgrupp som är engagerad i avloppsprojektet på Ålön.

Hej,

Nu har vi fått tillsynsrapporten från kommunen och den var hårdare än vad vi trodde men inte helt oväntat då vi vet om att det är problem med de flesta av systemen. Så nu behöver vi sätta igång arbetet med att komma vidare med att prioritera anläggningarna och sätta en handlingsplan framöver med både information till fastighetsägare och genomförande av själva arbetet. Vi ska återkomma till kommunen med en åtgärdsplan och de är också villiga att ha dialog med oss under tiden så att planen förankras även hos dem i dialog.

Jag och Johan föreslår att vi tar ett möte den 27 november kl 19.00 för att sätta en plan framöver.

Bifogar tillsynsrapport

Med vänlig hälsning,

Christian Bagge

Datum 2024-10-29
Ärendenr: MHN-2024-1944-427
Fastighetsbeteckning: MARUM 1:2

Tillsynsrapport Ålöns gemensamma avloppsanläggningar

Medverkande:

Johan Dahlström, ansvarig för drift och skötsel, Ålöns samfällighet
Magnus Bäck, ordförande i Ålöns samfällighet
Nils-Gunnar Eriksson, permanentboende på Ålön
Rikard Mattson Pilati, miljö- och hälsoskyddsavdelningen
Karin Larsson, miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Datum för besöket: 27 september 2024

Syftet med besöket: Tillsyn av gemensamma avloppsanläggningar på Ålön

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer sammantaget att det finns allvarliga brister i avloppsanläggningarnas funktion. Bristerna omfattar problem med slam och vatten i luftningsrör, ojämn fördelning av utgående vatten i fördelningsbrunnar, slam i fördelningsbrunnar, kraftig slambildning i vissa slamavskiljare. Bristerna innebär nedsatt funktion i markbäddar och infiltrationer vilket leder till att avloppsvattnet inte renas på ett tillfredsställande vis. Det leder till risk för förorening av mark, ytvatten och grundvatten. Bristerna innebär att det finns risk för olägenhet för människors hälsa och miljön.

Utifrån vad som framkommit vid tillsynen bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att följande åtgärder behöver utföras:

- I syfte att säkerställa en fullgod renings begär miljö- och hälsoskyddsavdelningen att Ålöns samfällighet redovisar förslag på åtgärder samt en tidsplan för hur och när de lika avloppsanläggningarna kan åtgärdas. Anläggningarna ska åtgärdas så att de lever upp till hög reningsnivå enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrift HVMFS 2016:17.

Redovisning av åtgärdsförslag samt tidsplan ska inkomma till miljö- och hälsoskyddsavdelningen senast den 31 januari 2025.

Därefter kommer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att fatta beslut om åtgärder eller förbud.

Beskrivning av verksamheten

Avloppsanläggningarna inom Ålöns samfällighet består av 2 st markbäddar och 2 st infiltrationer. Totalt är 29 fastigheter anslutna till de gemensamma avloppsanläggningarna. Avloppsanläggningarna nyttjas främst av fritidsboenden. Belastningen kan variera mellan åren beroende på hur mycket de olika fastigheterna nyttjas och av hur många personer.

Vid tillsynsbesöket kontrollerades funktionen på de olika ingående delarna av samfällighetens avloppsanläggningar. Redogörelse av respektive anläggning med miljö- och hälsoskyddsavdelningens bedömning framgår i bifogad inspektionsanteckning.

Slamsugning sker årligen enligt abonnemang med Roslagsvatten AB. Det sker vanligen i juni. Extra slamsugning beställs vid behov om det är stora slamvolymmer.

Tillsyn och egenkontroll

Egenkontrollprogram finns och redovisades skriftligt till miljö- och hälsoskyddsavdelningen den 24 september 2024.

En av styrelsen utsedd arbetsgrupp ansvarar för drift, underhåll och tillsyn av gemensamhetsanläggningarna. Under 2024 är det Johan Dahlström som är utsedd som ansvarig för Vatten och Avlopp i styrelsen och är därmed ansvarig för drift av avloppsanläggningen. Det omfattar tillsyn av pumpbrunnar och slamavskiljare samt hantering av akuta åtgärder så som stopp, läckage eller andra fel som behöver åtgärdas.

Tillsyn av avloppsanläggningens olika delar sker ungefär en gång varannan månad eller varje månad beroende på säsong och behov. Ingen journal förs men underhållsåtgärder finns bokförda i styrelsens protokoll.

Styrelsen följer årligen upp hur anläggningarna har fungerat och planerar för underhåll. Inga större åtgärder har skett i anläggningen senaste året. En extra slamtömning utfördes den 24 sept på anläggning B. Underhåll av en avloppspump har utförts under vinterhalvåret. De tar hjälp av en rörmokare vid behov av åtgärder i anläggningen.

Styrelsen har kommit fram till att det finns behov av att förbättra samtliga avloppsanläggningar. Styrelsen har tillsatt en särskild arbetsgrupp för att utreda hur avloppsanläggningarna kan förbättras.

Lagstöd

Enligt 2 kap 3 § miljöbalken ska de försiktighetsåtgärder utföras som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Skyddsåtgärder ska utföras redan vid risk för skada eller olägenhet.

Enligt 2 kap 7 § miljöbalken ska skyddsåtgärder vidtas om det anses rimligt med beaktande av nyttan av åtgärderna och kostnaderna för åtgärderna.

Enligt 26 kap 19 § miljöbalken ska egenkontroll utföras för att motverka eller förebygga olägenheter för människors hälsa eller miljön.

För Miljö- och hälsoskyddsnämnden



Karin Larsson

Miljö- och hälsoskyddsinspektör

08-540 813 14

karin.palmqvist.larsson@osteraker.se

Bifogas:

Inspektionsanteckning med redogörelse för respektive avloppsanläggning

Kopia:

akt

Datum 2024-10-29
Ärendenr: MHN-2024-1944-427
Fastighetsbeteckning: MARUM 1:2

Inspektionsanteckning med redogörelse för respektive avloppsanläggning, från tillsyn av Ålöns avloppsanläggningar den 27 september 2024

Anläggning B, sektion II, markbädd

Anlagd 1978-1979.

Anslutning: 12 fastigheter.

En extra slamtömning hade utförts den 24 september 2024 varmed slamavskiljarna var tomma på vatten och slam vid inspektionstillfället.

Avloppet består av en slamavskiljare som är byggd av två stora betongbrunnar, en enkammarbrunn och en tvåkammarbrunn. Därefter leds avloppsvattnet via en fördelningsbrunn till en markbädd med 3 luftningsrör. Fördelningsbrunnen hade inga synliga brister.

Kontroll av luftningsrören visade att det var 10 cm jord/slam i det ena luftningsröret.

Det saknas ytterligare luftningsrör och det är därmed oklart om detta är en markbädd utan egentligen en infiltration. Betongbrunnen som ligger nedanför bädden har enligt muntlig uppgift vid inspektionen inga inkommande eller utgående rör. Det har noterats i samband med att brunnen varit helt torrlagd. Vid inspektionstillfället var det vatten och flytande slam i den brunnen. Det är oklart var slammet kommer ifrån. Markområdet blir översvämmat på våren i samband med snösmältning och vid skyfall.

Enligt muntliga uppgifter vid inspektionen finns det ingen anslutning mellan denna bädd och anläggning D som ligger i nedströms riktning.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att anläggningen inte fungerar som den är avsedd. Jord i luftningsrör och vattensjuk mark under våren indikerar att anläggningen inte fungerar på ett fullgott sätt med risk för att otillräckligt renat avloppsvatten kan förorena grundvattnet och ytligt markvatten. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att avloppet behöver åtgärdas så att den lever upp till gällande krav på en avloppsanläggning enligt miljöbalken alternativt ersättas av en ny anläggning. Mot bakgrund av risken för olägenhet bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att det är rimligt att förbjuda användning av avloppet inom 1,5 år.

Anläggning C, sektion III, markbädd

Omgjord 2001.

Anslutning: 11 fastigheter

Avloppsanläggningen består slamavskiljare, pumpbrunn och efterföljande rening i markbädd.

Slamavskiljaren tar emot avloppsvatten från närliggande fastigheter samt även redan slamavskilt avloppsvatten från några fastigheter som pumpar vattnet till denna anläggning. Slamavskiljarens första kammare innehöll mycket slam. Andra och tredje kammaren var det mindre slam i. Pumpbrunnen innehöll inte slam. Pumpbrunnen är försedd med larm i händelse av hög nivå.

Markbädden är placerad i en slänt mot havet. Fördelningsbrunnen fördelade vattnet ojämnt så att spridarledningen i mitten belastades mest. Det var lite slam i den och det brukar tas bort vid skötsel.

Kontroll av luftningsrören visade att det var jord i botten på det nordligaste luftningsröret, jord och slam i det mittersta samt ca 10 cm vatten i det som var placerat längst mot norr, närmast havet.

Efter markbädden pumpas avloppsvattnet vidare till en fördelningsbrunn och efterföljande mindre infiltration/stenkista med ett luftningsrör. Det var slam i inloppet till fördelningsbrunnen. Det var vatten i luftningsröret. Det finns även ett bräddutlopp från fördelningsbrunnen som leder ut överskottsvatten i ett rör som mynnar vid markytan i slänten.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att anläggningen inte fungerar som den är avsedd. Jord, slam och vatten i luftningsrören indikerar att anläggningen inte fungerar på ett fullgott sätt med risk för att otillräckligt renat avloppsvatten kan förorena grundvattnet och ytligt markvatten. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att avloppet behöver åtgärdas så att den lever upp till gällande krav på en avloppsanläggning enligt miljöbalken alternativt ersättas av en ny anläggning. Mot bakgrund av risken för olägenhet bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att det är rimligt att förbjuda användning av avloppet inom 1,5 år.

Anläggning D, sektion IV, infiltration

Anslutning: 3 fastigheter

Anlades i samband med att dessa fastigheter bebyggdes (Marum 1:325, 1:326, 1:327).

Första kammaren i slamavskiljare var full med slam men andra kammaren innehöll inte slam.

Infiltrationen går inte att kontrollera eftersom luftningsrör saknas. Infiltrationen är enligt muntliga uppgifter vid inspektionen utförd av krossat tegel.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att anläggningen behöver åtgärdas så att det går att kontrollera dess funktion. Anläggningen behöver förses med

fördelningsbrunn och luftningsrör för att möjliggöra kontroll, alternativt ersättas av en ny anläggning.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att anläggningen inte fungerar på ett fullgott sätt enligt de krav på rening av avloppsvatten som är rimliga att ställa enligt miljöbalken. Anläggningens placering nära stranden innebär risk för att otillräckligt renat avloppsvatten kan förorena ytvatten och medverka till övergödning genom utsläpp av näringsämnen. Avsaknaden av kontroll av infiltrationens funktion innebär att anläggningens funktion inte går att säkerställa. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att avloppet behöver åtgärdas så att den lever upp till gällande krav på en avloppsanläggning enligt miljöbalken alternativt ersättas av en ny anläggning. Mot bakgrund av risken för olägenhet bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att det är rimligt att förbjuda användning av avloppet inom 1,5 år.

Anläggning E, sektion V, infiltration

Anslutning: 5 fastigheter

Första kammaren i slamavskiljaren innehöll mycket slam men andra kammaren innehöll inte slam. Luftningsröret var torrt.

Bedömning

Då det tidigare har förekommit problem med vatten i luftningsröret bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att utökad kontroll behövs av anläggningens funktion och att kontrollen ska dokumenteras. Därefter kan en bedömning av lämpliga åtgärder vidtas i syfte att säkerställa en fullgod reningsfunktion. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att det är stor risk att anläggningen inte fungerar som den är avsedd och att den bör åtgärdas eller bytas ut mot en ny anläggning. Mot bakgrund av risken för olägenhet bedömer miljö- och hälsoskyddsavdelningen att det är rimligt att begära att en plan för hur anläggningens funktion ska säkerställas tas fram.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen



Karin Larsson

Miljö- och hälsoskyddsinspektör

08-540 813 14

karin.palmqvist.larsson@osteraker.se

Kopia:

akt

Ansökan om bygglov nya fönster hus A

Från: michael@archp.com <michael@archp.com>

Skickat: den 5 november 2024 13:30

Till: kommun@osteraker.se

Ämne: Behövs bygglov?

Hej!

Till vårt fritidshus på Ålön vill vi tillägga nya fönster på två fasader. Fönstrens utseende ska matcha helt de befintliga som är bredvid när det gäller utförande, material, storlek, färg, mm. Ändringen kommer inte väsentligt påverka byggnadens eller områdets karaktär.

Behövs ett bygglov för detta?

Med vänliga hälsningar,
Michael Perlmutter

.....
Michael Perlmutter

Vidargatan 7
113 27 Stockholm
SWEDEN

Telephone: +46 8 31 34 61
Cellphone: +46 73 986 69 89
e-mail: michael@archp.com
website: www.archp.com

From: Bygglövenheten <bygglovenheten@osteraker.se>

Subject: Sv: Behövs bygglov?

Date: 6 November 2024 at 08:46:45 CET

To: "'michael@archp.com'" <michael@archp.com>

Hej Michael.

Tack för uppgifterna! Det du vill göra kräver inget bygglov.
Om ändringarna påverkar bärande konstruktion i huset kräver detta en anmälan.

Lycka till.

Med vänlig hälsning

Eva Gullberg

Bygglövsamordnare
Österåkers kommun, bygglovenheten

Österåker – möjligheternas skärgårdskommun

E-post bygglov@osteraker.se

Tel bygglovenheten: 08-540 811 01 - kl 10-12 (samlingsnummer)



FOTOCOLLAGE



VY MOT VÄSTER

FÖRESKRIFTER

Arbete:

Isättning av nya glasrutor med karm, bågar, foder, lister, fönsterbleck, mm. Allt skall utföras avseende storlek, utseende och färg lika bef fönster breddvid.

Nya öppningar i bef väggar. Bef dolda balkar ovan de nya fönsterna kontrolleras.

Karmens anslutning till väggen tätas (drevas)

Alla skruvar som fäster fönstren till väggen försänktas och pluggas med furupluggar i liv med karmen för dold infästning.

1 st elradiator flyttas enligt Interiör Elevationen.

Målning på utsidan. Insidan behandlas ej.

Material:

Träprofiler och träslag som matchar helt de befintliga, in och ut.

Trippel isolerglas i klarglas med lågenergi-beläggning på en glasskiva och distansram i aluminium. Cirkamått på varje fönsterkassett 850 x 1600 mm

Utsidan målas svart på fönsterbåge, röd på väggar/karm lika bef. fönsterna.

Elmaterial för att flytta 1 st bef. element.

Transport:

Allt transport till och från huset skall ingår.

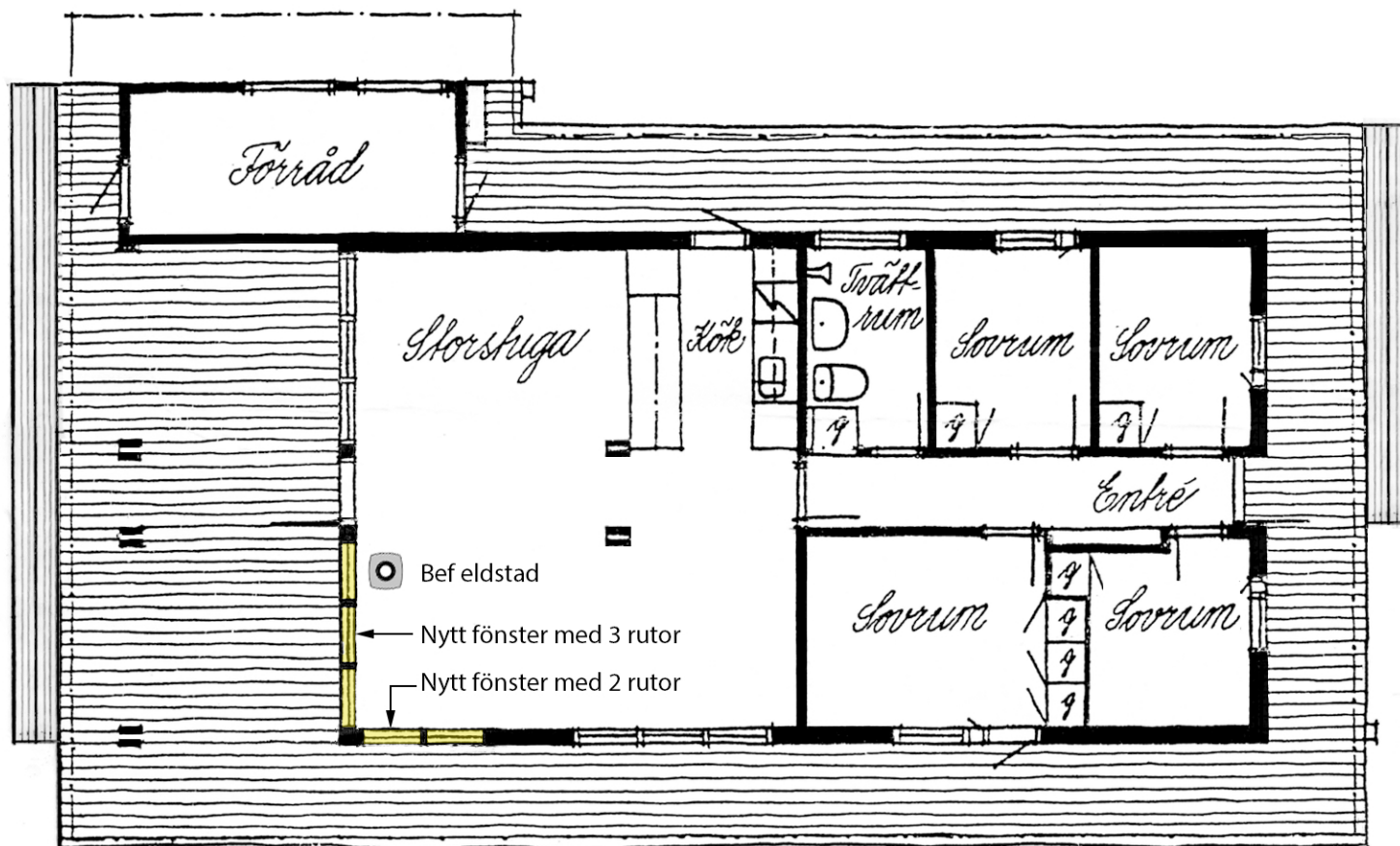
Bortforsling och återvinning av avfall och emballage ingår.

Allmänt:

Allt arbete skall följa bygg- och branschregler och skall utföras fackmannamässigt.

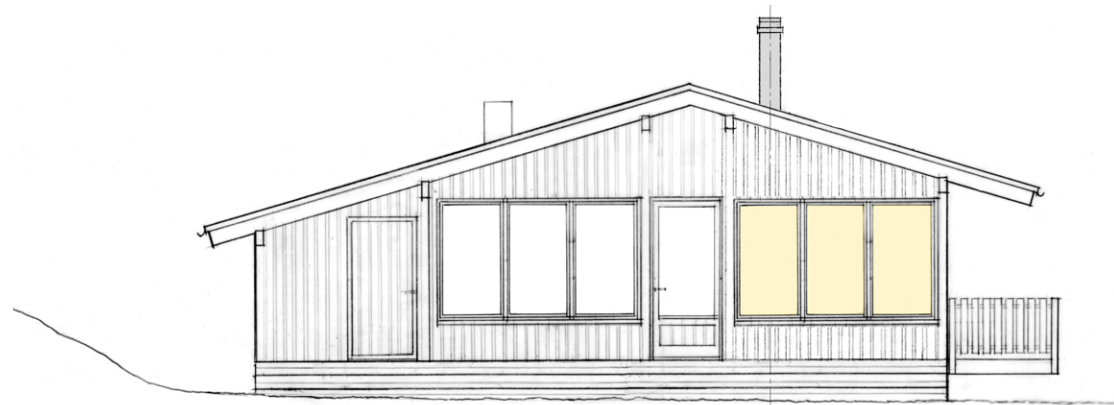
Alla mått kontrolleras på plats innan arbetet och materialbeställningen påbörjas.

Eldstaden/skorstenen och golv/väggytor skyddas under arbetet.



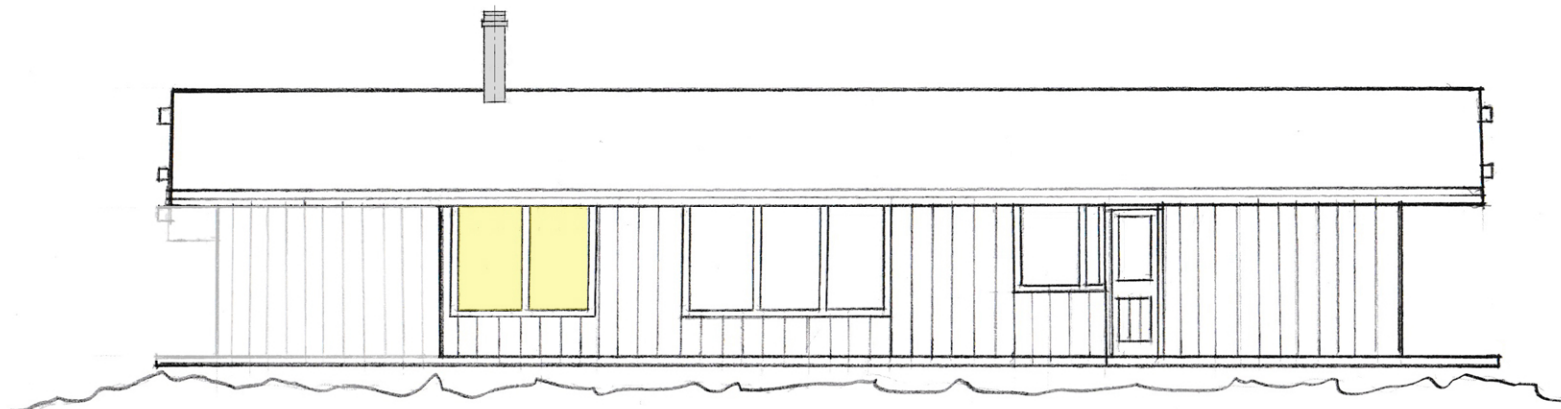
PLAN





NYTT FÖNSTER

FASAD MOT NORDVÄST



NYTT FÖNSTER

FASAD MOT SYDVÄST



BEFINTLIG ELEMENT FLYTTAS HIT
FRÅN HÖGERSIDAN. NY EL DRAS
DOLD I VÄGG.

BEFINTLIG ELEMENT FLYTTAS TILL
VÄNSTERSIDAN. NYTT TÄCKLOCK VID
ELKONTAKTEN.

INTERIÖR ELEVATION MOT NORDVÄST

Diskussionsunderlag

Möjlig ändring av föreningens stadgar § 38

I samband med att luftvärmepumpar köptes och installerades i hus B och C, vilka bekostades av andelsägarna i respektive hus, har frågan väckts om vem som ansvarar för framtida underhåll av dessa – andelsägarna eller föreningen?

Då underhåll av luftvärmepumpar inte regleras i befintliga stadgar finns det anledning att diskutera om så bör ske. En sådan diskussion bör rimligen även inkludera braskamin, båt, motor och tillbehör, samt cykelkärra.

Utdrag ur föreningens stadgar (registrerade av Bolagsverket 2024-08-12) med tillagda möjliga justeringar i **rött**:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§38

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av

1. Husens stomme, yttertak, fasader, ytterdörrar (inklusive tillhörande handtag och lås), fönster, trädäck och räcken samt alla övriga delar på husens utsida, med undantag för antenn eller motsvarande anordning, **samt luftvärmepump.**
2. Fasta VVS- och elinstallationer, inklusive elradiatorer, ventilationskanaler, vatten- och avloppsledningar, ventiler, brunnar, varmvattenberedare, sanitetsporslin, vattenkranar, elledningar, strömbrytare, och elkontakter.
3. Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt i badrummet.
4. Ändringar av husen som görs av bostadsrättshavare med styrelsens tillstånd och som utförs enligt §40 om de faller under punkterna 1-3 ovan.
5. Till husen hörande brandsläckare.
6. Bastu/tvättstuga.
7. P-plats och servitut.
8. Bryggor, bojar och Y-bommar.

Bostadsrättshavaren svarar för övrigt underhåll, däribland:

1. Vitvaror
2. Köksfläkt
3. Av bostadsrättshavaren installerad elektrisk handdukstork
4. Reparation av sprucket glas i fönster och dörrar
5. **Braskamin**
6. **Luftvärmepump**
7. **Båt, tillbehör och motor**
8. **Cykelkärra**