

December 2008

Årets sista informationsbrev från styrelsen blir långt. De sista sidorna innehåller grundlig information från Daniel Larsson som i styrelsen ansvarar för att leda takprojektet vidare. Nils-Erik Berg, ordförande, under 2008 även kassör, berättar inledningsvis om föreningens ekonomi och konstaterar att vi kommer att behöva höja avgifterna från och med april 2009.

Nåväl, julgranen är på plats och vi vill passa på att tacka tomtarna som årligen får den på plats liksom alla andra i föreningen som bidrar med stort och smått för vårt gemensamma boende.

Tack och en God jul tillönskas alla på Riksrådsvägen!

I backspegeln – och framåt också

2008 närmar sig sitt slut. Föreningen har spenderat pengar på de vanliga sakerna – reparationer, värme, varmvatten och sophämtning. Även mer långsiktiga satsningar som de sista utgifterna för nya gemensamma elstammar liksom renovering av våra fönster och fortsatta undersökningar av våra tak har påverkat resultatet för 2008.

Vi kan nu konstatera att föreningen kommer att presentera en årsredovisning med ett minusresultat för 2008. Den finansiella oron i världen har gett oss högre räntekostnader än budgeterat, på plussidan har de milda och snöfattiga vintrarna minskat våra kostnader. Detta till trots kan vi konstatera att höjningen av årsavgifterna med 5 procent från den 1 april 2008 inte var tillräckligt för ge oss ett nollresultat.

Föreningen har också varit i en juridisk tvist under året. Upprinnelsen är att föreningen inför 2007 sade upp den dåvarande hyresgästen i butikslokalen för att vi såg behov av en lokal i föreningen. Ett viktigt skäl till uppsägningen var att det behövdes en lokal som kan användas som byggfutt för hantverkare vid större entreprenader. Tidigare, vid pilotprojektet byte av två tak och vid bytet av elstammar, har vi hyrt in baracker vilket är både kostsamt och osmidigt. Vidare finns ett behov av en lokal för föreningens medlemmar för olika aktiviteter.

Företaget Ursus Medical AB, den tidigare hyresgästen, har efter uppsägningen stämt föreningen med "krav på ersättning gentemot Föreningen på grund av obefogad förlängningsvägran".

Efter muntliga förberedande förhandlingar i tingsrätten ingicks en förlikning vilken innebar att föreningen betalade ett belopp motsvarande två årshyror. Parternas juridiska kostnader betalas av dem själva och täcks för oss till stor del av rättsskyddsförsäkringen. Styrelsen valde att i det uppkomna läget att ingå en förlikning då vi såg en risk att i flera år behöva harva i rättegångar med denna fråga. Kraft och kostnader skulle läggas på en tvist istället för att skapa och vårda ett bra boende för oss alla.

Styrelsen arbetar nu med budgeten för 2009. Med de antaganden vi gör om kostnader för värme, varmvatten, räntor och annat kan vi se att föreningen har behov av att höja avgifterna kraftigt ifrån den 1 april 2009 för att få en vettig balans i ekonomin. Om vi får normalvintrar pekar budgeten mot behov av höjning i storleksordningen av 10 procent även om vi utgår ifrån minimala satsningar på långsiktigt underhåll. I dagsläget planerar vi i budgeten inga större satsningar under 2009 på till exempel ännu ej åtgärdade fönster, avloppstammar under husen, mark/asfalt, energiförbrukning och åtgärder av putsskador.

Man kan alltid önska sig vara skuldfri men dagens situation med lån på cirka 36 Mkr, jämfört med ett eget kapital på 125 Mkr eller med taxeringsvärdet på 100 Mkr, måste anses vara ett solitt läge. Föreningen har också en tillgång i de tio hyresrätter som finns i de fastigheter föreningen äger. Om hyresrätter någon gång omvandlas till bostadsrätter stärker det föreningens egna kapital.

Styrelsens viktigaste ansvar och uppgift är att bevara ekonomin solid, föreningen måste täcka utgifterna med de årsavgifter vi medlemmar betalar. En stark ekonomi är nödvändig både i relationen med våra kreditgivare och för värderingen av föreningens bostadsrätter. Därför måste en styrelse vara beredd att ta även otrevliga beslut som höjning av årsavgiften. /Nils-Erik Berg

Mjukplast och frigolit kan slängas i miljöstugan

I behållaren för hårdplast kan man numer slänga även frigolit och mjukplast. Observera att det bara gäller förpackningar som till exempel plastpåsar, medicinkarta för tabletter och sugrör. Glöm heller inte att trycka ihop det du slänger så att nästa lass också får plats. Vi provar att fortsätta med tömning en gång i veckan, behövs det ökar vi till två gånger i veckan. Vi vågar oss också på att vara en smula positiva då det tycks som att ordningen i miljöstugan har blivit bättre!

Inbrott i området

På kort tid har ett flertal hus i området drabbats av inbrott. Polisen genomför tekniska undersökningar och anser att det finns stor anledning för oss att vara mycket vaksamma på personer som vi inte känner igen.

Butikslokalen öppnar inom kort

Renovering pågår! Som ni har sett har vi avslutat den exteriöra renoveringen av butiken då större partier hade lossnat och fallit ned. Bland annat har vi med hjälp av en byggnadsantikvarie hittat fram till en putstyp som överensstämmer med orginalet. Likaså har vi tagit fram två kulörer, en beige och en mossgrön, som vi fortsättnings-vis kan använda vid putslagningar i området.

Interiört har vi målat golv och renoverat väggytor, gjort nödvändiga el-reparationer och tittat på olika inredningsförslag. En bullermätning ska genomföras och armaturer ska monteras exteriört. Förutom att bli en bra byggfutt hoppas vi att lokalen ska bli ett bra tillskott för alla boende. Vi återkommer i frågan! Vi hade hoppats kunna öppna före jul men - det är många hantverkare inblandade – och i början av nästa år blir det invigning.

Traditionell julgransplundring den 18 januari

För – är det det fyrtionde året i rad? – går fackeltåget. Söndagen den 18 januari klockan 15.00 är det dags för julgransplundring, precis som vanligt. Vi samlas i brandmannaparken, grillar korv, sjunger, dansar och går sedan i fackeltåg genom området.

Nyårsfyrverkeri – inte för alla

I fjol hörde några medlemmar av sig för att de upplevde det obehagligt med nyårsfyrverkeri i närheten av husen. Ta hänsyn – alla tycker inte att det är mysigt med smällare och raketer vinande i närheten av fönstren. Dessutom kan det vara riktigt farligt.

Information om takprojektet

Bakgrund

Alla radhus i området har två yttertak, ett större och ett mindre. De större taken (som idag är belagda med plåt) tilläggsisolerades med en skumisolering på 60-talet. Konsekvensen blev att takets luftning sattes ur spel och genom åren har ett antal tak på grund av detta haft fuktproblem. Fukten kan ha kommit inifrån (ökad duschning i kombination med dåliga tätskikt och bristfällig ventilation i badrum) och/eller genom eventuella tidigare skador på takpappen (ytskiktet innan taken kompletterades med plåt). Den tidigare ägaren (Svenska Bostäder) vidtog ett antal åtgärder för att lösa dessa problem.

Sedan 2004 har det pågått ett takprojekt i föreningen då det i samband med takfukt i två radhus upptäcktes problem med betongbalkarna som är en del av takkonstruktionen. Fukt hade angripit vissa takbalkar och i de fallen förorsakat att balkarnas hållfasthet påverkats.

Föreningen har därför genomfört ett omfattande pilotprojekt med de två radhusen för att avhjälpa fuktproblemen samt utreda hållfasthetsriskerna och vilka eventuella åtgärder som behöver göras. I de två fallen byttes hela takkonstruktionen. Det ena taket byggdes på plats med en lösvirkesprincip, det andra fick en prefabblösning.

Målet med pilotprojektet var att samla kunskap om takens konstruktion och kondition, utvärdering av två olika byggprinciper, och ta fram ett underlag för eventuella vidare takombyggnader.

En av de viktigaste slutsatserna från pilotprojektet var att man bör belysa alternativa lösningar om ytterligare tak måste åtgärdas, eftersom kostnaden för ett takbyte blev hög och de boende var tvungna att bo i evakueringsbodar under byggtiden.

Två av varandra oberoende konstruktörer fick därför i uppdrag att under hösten 2007 ta del av materialet och bilda sig en egen uppfattning. Föreningen lät en ny oberoende projektledare samordna arbetet.

Båda konstruktörerna konstaterade att problemet inte kräver akuta åtgärder men att tilläggsisolerade tak inom några år kommer att behöva åtgärdas. Huvudanledningen är att skumisoleringen har medfört att takens möjlighet till luftning har gått förlorad. Det innebär att fukthalten i taken riskerar att bli för hög, vilket i sin tur påverkar betongbalkarna negativt.

Konstruktörerna gjorde också bedömningen att det borde finnas ett betydligt mer skonsamt alternativ till att byta hela takkonstruktionen. Det alternativet skulle innebära att insidan inte påverkas och att alla därmed kan bo kvar hemma under en sådan renovering.

Under våren 2008 har principerna för denna renoverande metod utvecklats. Metoden bygger på att man tar bort den övre delen av yttertaket men låter insidan vara kvar. Skumisoleringen ersätts med ny isolering, eventuella skadade balkar förstärks, taken förses med ny luftning och ångspärr, för att slutligen förses med ett nytt yttertak i trä.

Takmaterialet planeras att bli papp, samma material som radhusen hade när de byggdes på 50-talet.

Renoveringen bedöms kunna göras från utsidan, vilket innebär att den boende kan bo kvar hemma. Insidan behöver alltså inte påverkas alls. Kostnadsmässigt är denna metod avsevärt mycket billigare än att byta hela taket.

Vad har hänt under hösten 2008?

Takprojektet har fram till idag fokuserat på de stora taken till hustyp B (radhusen med vardagsrum i bottenvåningen) eftersom problemen främst har upplevts i den hustypen. Föreningen behöver dock även kunskap om de mindre taken, främst vad det gäller eventuell fukt och skicket på dess balkar.

Under hösten genomfördes därför en inspektion av småtaken i ett 20-tal hus, där alla hustyper och längor ingick. Genom inspektionsluckor och inspektionshål besiktigades taken inifrån. Ett antal prover tog på kloridhalten i balkarna och skickades på analys.

Resultatet av besiktningen visade att småtaken var i relativt gott skick. Vissa mindre betongskador hittades, varav någon kunde vara skador från byggtiden på 50-talet. Inga av skadorna man såg bedömdes vara någon säkerhetsrisk. Småtaken är ur ett modernt byggnadsperspektiv dåligt isolerade, men tack vare att de inte tilläggs-isolerats har deras tänkta luftning fungerat som tänkt.

Slutsatsen är därför att småtaken tillsvidare inte behöver ingå i en framtida renovering av stortaken, och att eventuella framtida skador på småtaken kan behandlas med individuella insatser.

Vad händer framöver?

Under 2009 planeras att projektera fram bygghandlingar som beskriver den renoverande metoden i ritning och beskrivning. Projekteringsgruppen kommer att bestå av arkitekt, konstruktör, byggnadsfysiker/ventilationsexpert, samt en byggnadsantikvarie. Arbetet koordineras av en extern projektledare. Målet är att ta fram ett förslag som blir så likt originaltaket som möjligt.

Inom ramen för detta arbete ingår också att se över radhusens ventilation, så vi inte riskerar att få fukt i konstruktionen i framtiden. I praktiken innebär det att säkerställa att självdragsprincip som husen är konstruerade med fungerar. Ventilationen kommer också att balanseras med eventuell fortsatt ventilation av kryppgrunderna.

Nästa steg blir sedan att applicera den renoverande metoden i ett nytt pilotprojekt som skulle kunna ske under 2009. Erfarenheterna från pilotprojektet ska sedan användas för att finslipa metoden inför ett renoveringsprojekt i större skala.

Idag vet vi inte om även taken på hustyp E och G (de med vardagsrum på övervåningen) kan ha problem. De är dessvärre omöjliga att inspektera tillfredställande utan ha sönder innertaket i trä. Denna hustyp bör därför ingå i pilotprojektet som därmed skulle innefatta totalt två radhus.

Parallellt med detta arbete planeras en juridisk process mot den tidigare ägaren Svenska Bostäder.

Eventuella frågor rörande takprojektet ställs direkt till Daniel Larsson, Rrv 90, tel 08 - 32 04 72.

Nedan följer dock några frågor och svar som vi tror kan vara intressanta för alla boende i området.

När kommer taken att renoveras?

Eftersom det bedöms finnas tid att utreda bästa möjliga lösning driver styrelsen frågan aktivt, men i sådant tempo att vi utan stress får fram genomarbetade beslutsunderlag över hur takrenoveringen bör genomföras. En bedömning är dock att taken kommer att börja åtgärdas inom ca 3 – 6 år. I vilken skala arbetet genomförs påverkas av vad som är mest ekonomiskt fördelaktigt för föreningen.

Kan man passa på att tillföra husen några nya kvaliteter?

Ja. Som en del av projekteringen kommer vi att titta på möjligheten att tillföra B-husen ett takfönster i förrådet. Fönstret blir sannolikt ett tillval för de medlemmar som önskar. Har ni några andra idéer eller önskemål så hör av er till någon i styrelsen.

Hur mycket kommer det att kosta föreningen?

Det vet vi inte i dagsläget, eftersom det beror på vilka åtgärder som kommer att ingå, och hur många tak som åtgärdas samtidigt. En renovering är dock avsevärt billigare än att byta taken helt, då vi slipper både invändiga arbeten och hyror för eventuella evakueringslokaler.

Tidpunkten för upphandlingen kommer också att påverka kostnaden. Det är fördelaktigare för föreningen att göra investeringen i en sämre konjunktur eftersom vi då kan få mycket bättre priser.

Hur kommer finansieringen att ske?

Finansieringen av en takrenovering i större skala är inte diskuterad eller bestämd. Sannolikt måste en stor del finansieras med föreningslån, som i sin tur skulle ge en höjd månadsavgift. Ett alternativ är att varje medlem tillskjuter kapital i form av ökad insats till föreningen. Fördelen med det senare är att föreningen inte har möjlighet att få den skatterabatt (30 procent) på räntan som man som privatperson får vid bostadslån.

Typ och storlek av finansiering kommer att diskuteras i god tid innan en större insats blir aktuell.

Är det något jag som boende bör tänka på?

Ja, två saker. Det ena är att inte riva några väggar på övervåningen utan att först kontakta styrelsen.

Det andra är att inte ta onödiga hål i taket på övervåningen, främst badrummet (för t.ex. spotlights). Det är viktigt att vi inte släpper in mer fukt i taken än nödvändigt, eftersom fukten kondenseras i taken när det är kallt ute.

Har ni en badrumsfläkt i badrummet, använd den gärna när ni har duschat eller badat för att torka upp och minska fuktbelastningen. Har ni inte fläkt i badrummet rekommenderar styrelsen att ni låter montera en i frånluftsventilen.