Extramöte brf Vallatorp 20160915

Magnus hälsar alla välkomna

Lena läser upp från protokollet från årsstämman 2016:

*Proposition: Takomläggning; Hur och när
Totalrenovering eller punktinsatser
Beslut: Det ska göras en utredning där det tas fram förslag på olika alternativ. Dels på totalrenovering inklusive kostnadskalkyl, där både takpannor och plåt undersöks. Dels kostnad på punktinsatser och renovering under en längre tid. Ett extramöte med enbart denna fråga ska hållas senast 20160915.*

Ordet lämnas till Hasse och Tore, som har varit en del av den grupp som tillsatts för ta fram ovanstående förslag. De har varit i kontakt med ett företag, Densia, som har rekommenderat en konsult som kan komma hit och göra en besiktning och genomgång och därefter lämna ett förslag på vad som behöver göras och kostnad för detta. Då takgruppen enskilt inte haft några medel att genomföra en besiktning, finns idag inte förslag på åtgärder eller kostnad för dessa.

Lena informerar sedan om att vi behöver ta in teknisk förvaltning och att vi därför har bett Castor att stötta oss i detta. Närvarande på mötet är Anders Holmsten som representerar Castor och deras tekniska förvaltning. Anders är i Stockholm ca 2 dagar i veckan. Vi har ännu inte tagit ett beslut att anlita Castor för den tekniska förvaltningen, utan Anders är med på mötet för att informera och svara på eventuella frågor.

Anders presenterar sig. Han har jobbat 15 år på Castor och innan dess jobbade han på HSB och merparten av den tiden har han jobbat med att driva byggprojekt för bostadsrättsföreningar. Han går igenom de alternativ som finns för våra tak.
1. Byte av enstaka plattor – Detta är en dålig idé och det är att slänga pengarna i sjön.
2. Helrenovera med pannor och då bygga om taken så att dessa blir bra och korrekt byggda. Det sätt som taken är byggda var ett billigare alternativ, när husen byggdes, och vi behöver göra om, så vi har en bättre grund under taken. Kostnad för detta kan ligga runt 4,5 miljoner och för att finansiera det, skulle man eventuellt behöva höja avgifterna upp till 10%. Man måste räkna med att under första året efter en renovering, kommer man behöva byta en hel del pannor (beroende på hur hård vintern blir). Nuförtiden görs takpannor på beställning och de hinner inte ligga till sig och härda. Så de har alltså inte lika bra kvalitet som förr. Man måste även sköta om taken, t ex ta hand om mossa.
3. Helrenovering med annat material, t ex plåt. Om man vill välja detta alternativ, kommer der krävas ett nytt bygglov och det är inte helt säkert att man får det. Om man väljer plåt, är det osäkert vilken kostnad det skulle innebära, eftersom det beror på hur mycket man måste bygga om taken. Plåt kräver också mer och dyrare underhåll och man behöver t ex byta gummipackningar regelbundet. Det finns även både en energi- och ljudaspekt om man väljer plåt.

Generellt, vilket alternativ man än väljer, är det nu lagkrav på att man ska ha snörasskydd, stegar och inspektionsluckor på taken. Vi bör inte heller ha takpannor på carport eller förråd, då det är onödigt dyrt. Det finns andra bra alternativ för dessa byggnader, t ex papp.

Det Anders rekommenderar är att göra en teknisk beskrivning (tas fram efter en besiktning) och sen göra en upphandling. Det finns en hel del administrativa föreskrifter och han avråder starkt från att föreningen själva agerar byggherre eller står för upphandlingen. Det kan bli väldigt kostsamt i slutändan. Föreningen har inte den kompetens som krävs för att driva ett sådant projekt. Upphandlingen bör göras nu, om det ska vara möjligt att sätta igång under nästa år. Enligt det bygglov vi har, behöver vi börja renoveringen under 2017. Styrelsen har ansvar att gå vidare med detta och styrelsen har alltid ansvar för vilket beslut som ska väljas. Skulle vi få en takläcka, är det ingen försäkring som täcker det. Blir en lägenhet förstörd i och med en takläcka, måste föreningen stå för hela kostnaden. Det innebär också att man måste renovera som om lägenheten var ny, även om den inte renoverats på 30 år.

En övrig fråga som togs upp, var ansvaret för altantaken, som vissa har byggt. Det är först och främst lägenhetsinnehavaren som har ansvar över sina altan- balkongtak. Eftersom vi nu inte har ett beslut om val av material på hustaken, noterar vi att man från och med nu inte får göra egna val av altantak osv, förrän utredningen om takrenoveringen är klar.