



Ridhästens Samfällighetsförening

Protokoll extrastämma – takprojektet 26/10 2017

- § 1 **Val av ordförande**
Till ordförande valdes Oscar Lavas (nr 42)
- § 2 **Val av mötessekreterare**
Till mötessekreterare valdes Paulina Svenléen (nr 82)
- § 3 **Val av justeringspersoner**
Till justeringspersoner valdes Birgitta Arnesdotter (nr 57) och Jannice Dybedahl Akolor (nr 88)
- § 4 **Val av rösträknare**
Till rösträknare valdes Mats Victorin (nr 89), Sharam Dashti (nr 39) och Adnan Sabani (nr 62)
- § 5 **Mötets behöriga utlysande**
Stämman förklarade mötet behörigen utlyst.
- § 6 **Godkännande av dagordning och beslutsmetodik**
Stämman inleds med en genomgång av de olika alternativen där stämman sedan får möjlighet att argumentera för respektive alternativt samt ställa frågor. En av de boende gjorde ordförande uppmärksam på att om vi skall följa stadgar och rådande lagstiftning är sedan gången att vi sedan går till röstning där enkel majoritet krävs. Skulle någon av de närvarande på stämman kräva sluten omröstning kommer sådan att hållas annars är det votering som gäller.
- § 7 **Röstlängd – antal röstberättigade**
Röstlängden fastställdes till 69 stycken röstberättigade, varav 10 fullmakter.
- § 8 **Kort presentation av bakgrund samt de olika alternativen**
Anledningen till att styrelsen presenterat ett antal alternativ är att det är viktigt att alla känner att de är en del av processen och att förutsättningar skiljer sig mellan olika fastighetsägare.
- Ordförande Oscar Lavas presenterade bakgrund till de olika alternativen samt hur styrelsen tänkt. Taken har varit föremål för debatt under ett antal år. De har legat sedan byggnation och har en beräknad teknisk livslängd på 50 år. Vid okulär besiktning som genomförts av takgruppen ser pannorna porösa och slitna ut vilket kan leda till att de spricker och därmed kan orsaka läckage.
- 17 takkupor har reparerats vilket har föranletts av att den plana delen på kupan gjort att vatten kan ”stå” speciellt under perioder då det varit mycket snö och is. Samfälligheten ansvarar för taken och deras täthet och fukt.



Ridhästens Samfällighetsförening

Styrelsen har som sagt velat presentera ett antal alternativ.

Alt 1 – vänta 5 år.

Alt 2 – takbehandling. Pannan rengörs, målas och tätas. Garanti 10 år på ytskiktet och en funktion på upp till 25. Finns även tillval på taknockstättning.

Alt 3 – takbehandling + ombyggnation takkupor.

Alt 4 – fullständig renovering av tak. Vilket innebär råspont – underlagspapp – läkt – pannor +nock. (se informationsmaterial).

De offerter som tagits in är till för att visa på storleksordningen gällande respektive alternativ. Det kan komma att skilja sig så dessa skall ses som en fingervisning. Vid ett beslut om vägval kommer ett fast pris begäras.

Gällande finansiering har man varit i kontakt med Handelsbanken i Rotebro (har nu flyttat till Sollentuna). De har sagt ok till finansiering med taken som säkerhet. 6,2 Mkr i takfonden.

Styrelsen bedömning är att alternativ 4 kommer att leda till en moderat höjning av avgiften.

§ 9

Frågor och debatt

Frågan och argumentationen släpptes här fri. Det var stort engagemang i stämman något som ledde till att diskussionerna böljade fram och tillbaka något som gör att detta blir ett försök till sammanfattning av vad som sades.

Beslut: Stämman beslutade även att lägga till ytterligare ett alternativ då alternativet att enbart åtgärda takkuporna sänkades. Stämman fattade då beslut om ytterligare ett alternativ – alternativ 5 att enbart åtgärda takkuporna.

Alt 1 – vänta 5 år.

Alt 2 – takbehandling. Pannan rengörs, målas och tätas. Garanti 10 år på ytskiktet och en funktion på upp till 25. Finns även tillval på taknockstättning.

Alt 3 – takbehandling + ombyggnation takkupor.

Alt 4 – fullständig renovering av tak. Vilket innebär råspont – underlagspapp – läkt – pannor +nock. (se informationsmaterial).

Alt 5 – åtgärda takkupor



Ridhästens Samfällighetsförening

Alternativ 1: argument och frågor

En boende har varit i kontakt med leverantör av betongpannor som meddelat att en betongpanna håller i 100 år och att underlaget som är en masonitskiva åtminstone bör hålla i ytterligare 20-30 år enligt uppgift.

Det finns egentligen ingen motsättning i att tänka långsiktigt och att vänta fem år. Om fem år har till exempel solcellstak utvecklats och kan vara ett mer aktuellt alternativ att titta på. Utvecklingen går framåt inom området och idag vet man att det inte är den direkta solen som gör att man lagrar energi – att vi inte har tak i direkt solljus (ej i söderläge) bör därför inte göra att det inte är ett alternativ. Lutningen gör att våra tak inte samlar smuts vilket gör att vi kan dra mer nytta av ljuset. Väntar vi något så finns det nog fler och mer intressant alternativ. Finns dock saker i detta som kräver ytterligare utredning, bland annat rent administrativt hur man hanterar situationen att samfälligheten förvaltar solcellstaken och därmed säljer energi till de boende.

Kommentar från stämman: Om teknisk livslängd ej uppnåtts är det inte då att se det som kapitalförstörelse att åtgärda något som inte behövs? Väntar vi i fem år ökar dessutom fonden något som gör att vi har mer egen finansiering.

Förslag: Att öka på fonderingen. Det är i så fall upp till styrelsen att lägga fram som förslag till nästa årsstämma.

Alternativ 2: Inga direkta frågor eller argument utöver informationsmaterialet.

Alternativ 3 argument och frågor:

Kommentar: Taksäkerhet behöver komma med i offerten eftersom det saknas idag.

Fråga från stämman: kan det vara så att de takkupor som haft problem är åtgärdade nu och är det så att det bara är takkupor som ligger åt väster som har problem? I så fall är det ju onödigt att åtgärda de takkupor som inte är exponerade och därmed inte har risk för läckage? Svar: Det stämmer att de takkupor som åtgärdats i majoritet ligger åt väst. Detta kräver dock ytterligare utredning. De har dessutom inte lagade utan bara fixade provisoriskt.

Följdfråga: Vad skulle det innebära att laga dom ordentligt och inte bara provisoriskt? Svar: även detta kräver ytterligare utredning.

Alternativ 4: argument och frågor

Anledningen till att man från början valde att gå vidare att titta på en fullständig renovering var att om man gör något åt takkuporna så är alternativet att byta taken lika bra då den stora kostnaden består av att ha byggnadsställningar. Anlitade konsulter som fick i uppgift att undersöka status på taken har rekommenderat alternativ 4 då det inte bara varit pannorna som varit ett problem utan även läckage.



Ridhästens Samfällighetsförening

Viktigt att vi tänker långsiktigt. Vi har tak som är 43 år gamla och som uppnått livslängden om 7 år. Det kommer ta tid innan vi kommer till skott oavsett vilket alternativ som väljs och vi befinner oss dessutom just nu i ett lågränteläge. Våra hus är en investering och ingen vill ju riskera att få invändiga skador på sitt hus.

Tips: De flesta har fuktfläckar på sina innetak om man går upp på vinden och tittar. Ett tips från en besiktningsman är att gå upp med stark belysning och måla med en spritpenna runt fläckarna – på detta sätt kan man följa utvecklingen och se hur fläckarna eventuellt förändras/sprider sig.

Fråga: har man tittat på att eventuellt lägga plåttak? Svar: De konsulter som anlitas har inte rekommenderat detta. Oftast är det något som läggs på bruks- och fritidshus. Vid regn låter det väldigt mycket vilket är en av anledningarna till att det inte rekommenderas.

Fråga gällande den offert som togs in: Den är fem år gammal och i och med att vi befinner oss i en högkonjunktur vore det då inte konstigt om offererat pris skiljer sig markant? Svar från Tommy Lönnström som var med i takgruppen då offerten togs in: Offerten var inte konkurrensutsatt vilket borde betyda att priset är en ok fingervisning.

Kommentar/fråga från stämman: Svårt att välja alternativ 4 när man inte vet hur mycket det skulle innebära i höjning av månadsavgiften – är det några hundra eller tusen kronor så är det stor skillnad för många. Svar: finansieringen kommer man veta mer om vid nästa stämma där man fattar ett beslut och har mer konkreta siffror att ta ställning till. Styrelsen kommer att jobba vidare med det beslut som fattas. Någon direkt tidplan är svår att säga men det kommer att behövas ytterligare en stämma där stämman skall rösta ja eller nej till ett konkret förslag.

Alternativ 5: Inga direkta frågor eller argument utöver informationsmaterialet.

§ 10

Omröstning på de olika alternativen

Stämman gick vidare till omröstning. Sluten omröstning begärdes vilket gjorde att stämman fick i uppgift att rösta på det alternativ de önskade i första hand i en sluten omröstning.

Utfall:

Alternativ 1 – 41 röster

Alternativ 2 – 1 röst

Alternativ 3 – 0 röster

Alternativ 4 – 19 röster

Alternativ 5 – 7 röster

En röst inkom ej.

Detta innebär ett utfall om 59% av rösterna på alternativ 1.



Ridhästens Samfällighetsförening

Beslut: Stämman godtog att vi väljer förslag 1 – att vänta i fem år.

§ 11

Stämmans avslutande

Mötesordförande tackade alla och förklarade stämman avslutad.

Sollentuna 30 oktober 2017

Mötesordförande, Oscar Lavas

Mötessekreterare, Paulina Svenléen

Justeringsperson, Birgitta Arnesdotter

Justeringsperson, Jannice Dybedahl Akolor