



Takinfo: anteckningar från möte i samband med städdagen.

Syfte:

Tanken med detta öppna forum är att ge de boende en möjlighet att ställa frågor och komma med input och tankar. Styrelsens målsättning är att ta fram olika förslag, gällande en långsiktig lösning för taken, som kan ställas mot varandra vid en stämma där föreningens medlemmar beslutar.

Takgruppen:

Styrelsen har en takgrupp som jobbar med att ta fram förslag på flera olika lösningar/alternativ med målet att presentera dessa på årsmötet eller ett extra insatt årsmöte dedikerat till takfrågan. Takgruppen bildades i samband med att takkuporna började läcka vilket föreningen, som ansvarig för taken, är ålagda att åtgärda.

Några av de alternativ takgruppen tittar på:

Ombyggnation: Tommy gick igenom förslaget med ombyggnation. Takpannorna har en tekniskt livslängd, enligt tillverkaren, på ca 50 år. Det börjar alltså bli dags att planera långsiktiga åtgärder för våra tak. De som varit här och tittat och lämnat förslag på ombyggnation har rekommenderat att vi gör all ombyggnation samtidigt. Kostnaden täcks dock inte av vår fond så alternativa lösningar är ett alternativ, kostnaden för total ombyggnation utreds av takgruppen men förväntas vara flera gånger större än vår nuvarande takfond på knappt 5 miljoner kr (2015).

Takbehandling: Adnan gick igenom ett annat alternativ takgruppen har tittat på, vilket är att behandla alla taken inklusive takkuporna med en slags täckfärg. Vi har fått ett offertpris på cirka 4 miljoner kronor för en sådan takbehandling. Detta alternativ skulle göra att livslängden på befintliga tak förlängs med 15-20 år (garanti 10 år) vilket gör att man under denna period kan fondera ytterligare och därmed ha bättre möjligheter till finansiering av en total ombyggnation senare.

Övriga förslag: Två andra förslag är att bygga nya snedtak ovanför takkuporna samt att endast bygga om takkuporna. Takgruppen kommer att försöka ta in experthjälp från tex Villaägarna som är opartisk och förhoppningsvis kan komma med input. För samtliga förslag fortsätter utredningen.

Fråga från en av de boende:

Vid en ombyggnation går det att isolera vinden? Det har diskuterats kalldrag på vinden och det går inte att isolera som det ser ut idag. Det går att isolera vid en eventuell ombyggnation. Däremot kan det bli svårare att göra vinden beboelig. Trevåningshusen får fyra våningar vilket innebär att man i så fall måste ha hiss. En fråga om bygglov även för tvåvåningshusen och där kan det vara brandsäkerhet och andra frågor som blir ett problem.



Anläggningsbeslutet:

Anläggningsbeslutet påverkar också vad vi kan/får göra. Ett alternativ är att anläggningsbeslutet ändras så att respektive boende själv ansvarar för sitt eget tak och därmed kan göra rotavdrag. Men det innebär också komplikationer om gränsdragning vid och efter ombyggnation.

Finansiering:

Ränteläget är lågt just nu vilket är fördelaktigt om vi tar ett banklån. Det är dock oklart i nuläget om föreningen kan få ett banklån för ombyggnation och vad återbetalningstiden skulle vara pga att föreningen inte äger taken och kan inte ställa dem som säkerhet, föreningen förvaltar endast taken. På grund av att föreningen inte äger taken kan det vara så att banken ger en kort återbetalningstid, exempelvis 5 år, om föreningen kan få ett banklån.

Alternativ för finansiering:

1. Finansiering helt via takfonden
2. Banklån samt takfonden
3. Kontantinsatta medel från de boende

Takfonden innehåller idag 5 Mkr (2015).

TIPS:

Ett bra tips för att minska kalldrag är att ta bort masoniten i vindsluckan och fylla med isolering och sedan täta med list. Kolla med Adnan i styrelsen hur detta kan göras om du är osäker.

Tack till alla som deltog och kom med bra frågor och input!

Hälsningar representanter från styrelsen och takgruppen.