

Anteckningar från Höstmöte BRF Näsby 96 den 21 november 2012

Närvarande: 40 personer, ca 30 av 117 lägenheter fanns representerade.

- **Gemensam el** utgår efter som vi fått in en sjukanmälan med kort varsel från Skåneinstallatörerna.
- **Valberedningen** som består av Martin, Jonny, Winnie.
De efterlyser personer som vill sitta med i styrelsen eller finnas med i andra uppdrag i arbete kring vår förening.
De uttrycker att det finns en problematik med att hela styrelsen kan bytas ut efter som det bara väljs för ett år i taget.
Valberedningen har hitintills haft två möten för att planera och lägga upp sitt arbete.
De har gjort en lapp som de delar ut på mötet angående intresse av att ta på sig uppdrag för föreningen. Vi sprider lappen vidare och sätter upp de i trappuppgångarna samt på hemsidan via Gustav.
- **Samhalls arbete i föreningen**
De har nu varit 11 månader i föreningen. Utför små reparationer lite överallt för att förbättra vår omgivning samt sköter vårt dagliga underhåll. Styrelsen uttrycker att det är positivt med att ha dem lätt tillgängliga när det uppstår saker som behöver åtgärdas.
- **Balkongerna.** Räckena ser hemska ut och bör åtgärdas.
Styrelsen tar detta med sig.
- **Ventilationen** som skulle sättas in i lägenheterna har blivit fördröjd efter som man upptäckt asbest i de plattor där de skulle borras. Nytt anbud ska inkomma. Kan inte borra utan tillstånd.
Tankar som dyker upp:
 - Oro för att asbest kan sprida sig i rummet. Borrningen kommer genomföras av personer som är utbildade på just detta materiel om denna åtgärd bestäms.
 - Ventilerna i vardagsrummen, räcker inte det frågar sig några.
 - Påföljder om vi inte gör detta kommer upp. Detta ska göras innan 2015 men vi vet inte vad det kan bli för konsekvenser i dagsläget.

- Frågor kring om det verkligen behövs mer ventilation efter som många upplever att det redan är bra ventilation. Samtidigt upplever en del det motsatta och det kan ha att göra med att det är olika förutsättningar i de olika lägenheterna.
 - Frågetecken kring att inte alla lägenheter har blivit undersökta och vissa har blivit väldigt hastigt kontrollerade. Styrelsen har i god tid skickat ut information om kontrollen och tyvärr har inte alla svaret och då har vi inte kunna gå in i lägenheterna. Varför kontrollerna gått väldigt snabbt i vissa fall är svårt att svara på.
 - Finns det andra sätt att lösa problemet med ventilationen?
Gå vidare med fler företag nu när asbest problemet uppkommit.
 - Förslag att sätta in fläktar för att skapa mer drag i systemet.
 - 3-4 företag som kan komma med andra idéer om lösningar på ventilationen.
Bästa och billigaste förslag. Gå vidare med fler företag nu när asbest problemet uppkommit. *Styrelsen tar detta till sig i sitt fortsatta arbete.*
- **Önskemål:** Gamla grindhålet borde göras något åt efter som cyklar och mopeder kommer och kör ganska fort ut mot parkeringen vid hus 56. Förslagsvis kan vi sätta dit en betongsugga men det blir kanske inte den effekten som är önskvärd, dvs. att dämpa farten. Styrelsen tar detta med sig.
- **Relining**
Företaget Spolarna fanns på plats och Johan Andersson gav en presentation om hur deras lösning ser ut.
Spolarna har hjälpt till i föreningen med olika typer av jobb. De har varit och filmat i de markliggande rören och där har de hittat hål och skarvar som de då har åtgärdat vid behov. På detta vis har de kännedom om en del av föreningens stammar. De har inte filmat alla stammar men chansen att det ser likadant ut för övrigt är väldigt stor samt att det blir en stor extra kostnad om vi skulle vilja filma alla rör.

De alternativ vi i föreningen står inför enligt Johan är:

- Relining av hela systemet, upp i lägenheterna och de markliggande rören (bottenplattan).
- Stambyte i hela fastigheten samt botten platta. Detta innebär nya badrum i alla lägenheter, även de som redan genomfört renovering.
- Låta det vara och laga det som uppstår.

Reliningen innebär följande: Mekanisk rengöring av befintliga rör som sedan får torka. Därpå sprutar (gjuter) de rören med en särskild plast i rören. Detta behövs göras två gånger per rör. Man gjuter ett rör i det redan befintliga röret. Rören gjuts med en minst 3mm beläggning, beroende på hur skadade rören är. Allt detta sker inifrån lägenheten och arbete tar två dagar och sedan kan de gå vidare med nästa våningsplan. Under dessa två dagar kommer du delvis inte kunna spola vatten. Det kommer tydliga instruktioner när man inte kan använda kranar och toalett och det är mycket viktigt att detta då efterföljs.

Till de markförlagda ledningarna och de stående ledningarna blåser de på en strumpa, ett särskilt foder. Detta innebär att vi inte behöver gräva upp något. Att spruta med lösplast fungerar inte i markförlagda ledningar efter som de är omöjliga att få helt torra och att marken här i trakten är väldigt rörlig och nära till vattennivån. Fördelen med deras foder är att det är rörligt och skjuts över skarvar och sprickor.

Denna typ av åtgärd innebär att det inte spelar någon roll om du har ett nyrenoverat badrum eller ett gammalt. Det enda som behövs är tillgång till de olika avloppen och de arbetar på väldigt små ytor så det blir inte problem för er som till exempel har ingjutna badkar.

När de sprutar bottenplattan kommer det innebära att några lägenheter i taget blir utan toalett under högst 2 dygn. Där kommer medlemmarna hänvisas till toaletter i källaren eller vid behov kommer vi även kunna sätta in en portabel toalett i enskilda lägenheter.

Garantier: Spolarna lämnar en garanti på 10år på sitt arbete. Det har gjorts tester i fabricerade miljöer och kommit fram till att en relining med deras material håller i minst 40-50 år. Om föreningen genomför spolningar av ledningarna vart 10 år förlänger det livslängden på renoveringen. Om vi sedan skulle vilja göra detta igen så fungerar det att lägga ett lager till utanpå den redan befintliga reliningen. Det som är avgörande här är tjockleken på rören, det får inte bli för tjockt lager inuti.

Vi har inget exakt pris idag men det ligger någonstans runt 25000:- per lägenhet, alltså gånger 117 (antal lägenheter i föreningen). Då får vi allt gjort inklusive bottenplattan. Jämfört med ett stambyte som skulle gå på minst 175 000:- per lägenhet (prisuppgift från en upphandling i Kristianstad på ca 300 lägenheter, alltså borde priset för oss bli betydligt högre) och då är inte bottenplattan inräknad. Ett stambyt ger 2 års garanti plus att vi blir av med vatten och avlopp under en mycket längre tid.

Priset vi får kommer vara fast för varje lägenhet och sedan tillkommer kostnaden för bottenplattan. Eftersom det saknas mer noggranna ritningar kommer ett pris på löpmeter lämnas på fodret (strumpan).

Företaget Spolarna är ett lokalt företag som känner till omgivningen mycket väl. De jobbar med material som idag är helt godkända med så lite miljöpåverkan som möjligt. Materialet är luktfritt så länge man inte står över det när det sprutas dit. Materialet är beständigt mot olika typer av kemikalier.

Efter att styrelsen fattat ett beslut så kan de i dagsläget sätta igång sitt arbete tre månader efter det. Styrelsen kommer informera medlemmarna innan beslut tas. Försäkringsbolagen är restriktiva till sprutningen och tycker det är bättre med fodret. Det blir inga skillnader i försäkringspremier i föreningen eller för medlemmarna.

Vid en snabb koll med de närvarande på detta höstmöte kunde vi konstatera att knappt hälften redan renoverat sitt badrum. Detta är en viktig faktor till om vi ska välja relining eller stambyte. Hade färre medlemmar renoverat sina lägenheter hade det varit mer motiverat att föra en diskussion kring stambyte. Men i dagsläget, där samtliga närvarande på höstmötet var positiva till relining, finns inga funderingar kring att arbeta fram ett motförslag till relining.

Diskussion kring vad som är viktigast för oss i föreningen när det gäller denna renovering. Är det priset, kvalité eller andra faktorer som är viktiga att ta hänsyn till. Styrelsen tar till sig de funderingar som uppkommit under mötet och kommer överväga detta innan besked kommer. Styrelsen har tagit in ett flertal anbud som vi ska gå igenom de närmsta veckorna.

För er som inte var på mötet vill vi påpeka att Johan i detta fall är ditbjuden som representant för sitt företag och pratar självklart gott om sin egen produkt.

De siffror som finns med i protokollet är bara grova beräkningar.