

KALLELSE | Extrastämma 2021

Äppelträdgårdens Samfällighetsförening

Äppelträdgården 2021-06-17 kl. 19.30

Välkomna på extrastämma för Äppelträdgårdens samfällighet torsdag den 17:e juni, kl 19:30, länk till mötet

<https://meet.google.com/rtd-qwdg-qzb>

Styrelsen i Äppelträdgårdens samfällighet kallar till extrastämma med anledning av att vi behöver fatta beslut kring finansiering av dränering av lilla garaget.

På grund av läckage i lilla garaget har styrelsen låtit genomföra en övergripande kontroll där stora fuktgenomträngningar och korrosionsangrepp har kunnat påvisats. Detta innebär ett större renoveringsarbete som kräver att vi tar ett banklån för att möjliggöra finansiering. Vi söker därför medlemmarnas godkännande för detta.

För att kunna skapa ett giltigt underlag till banken är det av stor vikt att så många som möjligt deltar. Har du inte möjlighet går det bra att lämna en fullmakt till ett ombud. (Max en fullmakt per ombud.)

Varmt välkommen!

Styrelsen i Äppelträdgårdens samfällighet

Dagordning

1. Val av ordförande för extrastämman
2. Val av sekreterare
3. Val av två justerare
4. Närvaro och mötets utlysande
5. Beslutspunkt: Dränering, tätning, restaurera och flytta vägen vid lilla garaget
 - Avgiftshöjning
 - Finansiering
6. Information: Port stora garaget
7. Information kring radonvärden
8. Information kring trivseldokumentet
9. Information om parkering på Häggvägen
10. Övriga frågor
11. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt

5. Upplägg för dränering och tätning av lilla garaget:

BAKGRUND

Lilla garaget saknar tätskikt. Detta är en felaktig konstruktion och emot de byggnormer som fanns både vid tidpunkten för byggnationen och de som gäller idag. Avsaknaden av tätskikt har lett till fukt och vatteninträngning i garaget. Betongens armering korroderar och grunden drabbas av sk korrosionssprängning. Armeringen kan liknas vid grundens skelett. Utan armering försvagas byggnaden. Fuktskadad betong släpper också ämnen som skadar de bilar som parkerar i garaget. Garagets grund, under marknivå, kommer att beläggas med ett tätskikt, sk platonmatta, samt få förnyad dränering. Detta tätskikt kommer att skarvas ihop med ett tätskikt på innergårdarna på fastigheterna som ligger ovanpå garaget. Invändigt kommer betongen att blåstras och behandlas för att avstanna korrosionen och förhindra att bilar skadas.

Den markanta ökningen av framför allt tyngre trafik längs med garaget har lett till hårt slitage av vägen, vilket försämrat förmågan till bortledning och dränering av vattnet kring fastigheten. Vägen kommer därför att flyttas ut ca 1 - 1,5 meter.

Åtgärderna är nödvändiga för att samfälligheten inte skall drabbas av väsentligt högre kostnader i framtiden.

PROJEKTSTART

Beräknad början i augusti 2021, ca 4 veckor.

KOSTNAD

TOTALT: 1.400 000 kr inkl moms

FINANSIERING

Vi tar höjd för amortering på 10 år, men den kan sannolikt bli på 15 år. Kalkylen baseras på ett worst case scenario. Best case scenario är att vi kommer att landa på en avgiftshöjning på 120 kr/mån.

Avgiftshöjning 200 kr/månad
(nuvarande avgift 1200 kr/månad)

Beslutspunkt: Avgiftshöjning om max 200 kr/månad

Beslutspunkt: Att ta upp lån på 1.400.000 kr

6. Port stora garaget

Styrelsen tittar på alternativ då offerten av att byta garageporten blev mycket dyrare än första indikationen. Tills en ny port är på plats har vi beslutat att lämna porten öppen, då den inte är driftsäker.

7. Information kring radonvärden

En av våra grannar har utfört en radonmätning och det har påvisat en hög halt av radon i deras hus.

Detta behöver inte innebära att andra hushåll har höga värden men det finns enkla åtgärder att ta till och kan vara lämpligt att utföra vissa åtgärder samt en radonmätning.

En besiktningsman specialiserad på radonproblematik konstaterade att troligt bidragande orsaker till de höga halterna är att en genomföring i bottenplattan inne i huset saknar tätning vilket gör att markradon kan läcka upp genom dessa rör.

En annan bidragande orsak är att friskluftventilerna är igensatta.

Dessa saker är enkla att åtgärda och kommer att bidra till att sänka en hög halt av radon.

Styrelsen har haft dialog med besiktningsföretaget Radea som utförde mätning och besiktning hos vår granne och har tagit fram en rekommenderad plan för oss som område.

- Täta genomföringen av inkommande rör. Detta är en enkel lösning som kan påverka nivåerna. Se bifogad beskrivning.
- Se till att inluftsventilerna ej är stängda och att filterna ej är igensatta.

När dessa två punkter är åtgärdade så kan man i oktober beställa en radonmätning.

Mätningen kan ej startas innan dess pga att värdena är lägre under sommartid och blir därmed missvisande. Mätningen tar ca 3 månader innan man har resultat. Om mätningen skulle påvisa höga nivåer av radon så bör man ta kontakt med Radea eller motsvarande firma för att hitta rätt åtgärd för just ditt hus.

För kännedom så verkar våra hus vara förberedda med sk. radonslang ingjuten i grunden vilket var standard när husen byggdes. Denna slang ska mynna ut under golvet i ytterförråden och möjliggör en mycket effektiv lösning i de fall att man har höga nivåer.

En möjlighet för att underlätta och hålla priset nere är att samordna inköpet från Inneklimat eller liknande företag.

Vid frågor kring

- Radon så har vi varit i kontakt med Radea, www.radea.se eller 08-57430000.
- Ventilation, kontakta t.ex. Inneklimat AB, Inneklimat.se eller 08-56024800

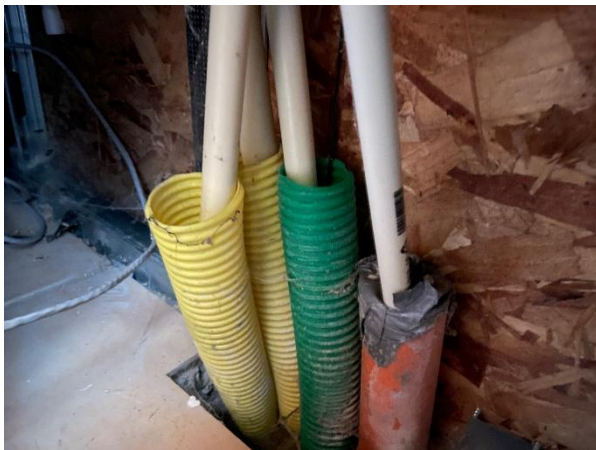
Beskrivning av hur man tätar rören

Styrelsen har diskuterat med besiktningsmannen om hur tätningen bör ske och detta är rekommendationen från honom.

Luckan man letar efter ser ut såhär och ska finnas i markplan inne i huset.

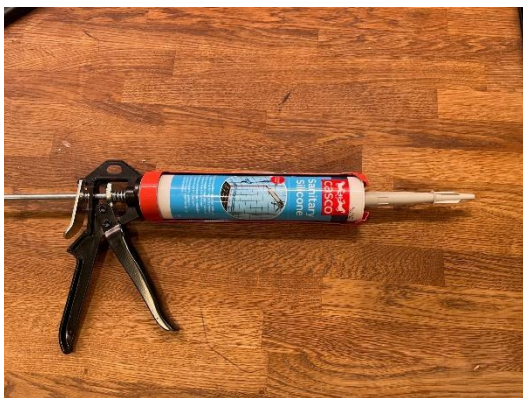


Innanför luckan hittar man ett antal plaströr som kommer upp ur grunden. Dessa stoppar man lite papper i enligt bild, och sedan fyller på med silikon så att det blir lufttätt. Genom att göra på det sättet så kan man ta bort silikonkorken utifall att röret behövs för att dra in något nytt.



Samma metod kan användas för att tätta utsidan av rören mot grunden.

I detta exempel används en hel tub silikon. Bilden till höger visar när alla rör är tätade.



8. Information kring trivseldokumentet

- Avsikten är att bibehålla områdets karaktär
- Det är inte tillåtet att bygga utanför sin tomt
- Om du vill plantera något utanför din tomt, stäm av med styrelsen först
- Dokumentet finns tillgängligt på föreningens hemsida, under Aktuella dokument

9. Information om parkering på Häggvägen

Pga av parkerade bilar längs Häggvägen är framkomligheten ibland begränsad. Det gör bla att boende på Häggvägen inte kommer ut med tex släp från sin tomt, samt att varutransporter till Häggvägen och Utsiktsvägen inte kommer fram. GSF har bitt oss i Äppelträdgårdens samfällighetsförening att komma med förslag hur vi kan förbättra trafiksituationen. Om det inte sker någon förändring riskerar vi att det blir parkeringsförbud på Häggvägen med kontrollavgifter.

Styrelsens förslag att kommunicera till GSF

1. Förhindra parkering från lyktstolpen vid Häggvägen 3 upp mot infarten till parkeringen, med hjälp av blomlådor
2. Förhindra parkering i korsningen uppe vid elskåpet med hjälp av blomlådor
3. Förhindra parkering i korsningen mot parkslingan med hjälp av blomlådor
4. Titta på möjligheten att göra iordning parkeringar vid elskåpet
5. Förtunna häcken så att bilar inte behöver stå så långt ut i vägen
6. Fortsätta att uppmana boende att parkera i garaget

10. Övriga frågor

11. Meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt