

BERGSJÖPLATÅNS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Underlag för extra årsstämma 2016-06-09

På ordinarie årsstämma 2016-04-13 beslutades att

- Att byta ut takpannor samt vid behov byta papp, läkt och underliggande spontade tak till en kostnad av ca 600 000 kr.
- Att 500 000 kr tas ur underhållsfonden och resterande kostnader tas från balanserade resultatet.

När styrelsen skulle verkställa dessa beslut så visade det sig att kostnaderna inte stämde. Det skulle bli betydligt dyrare. Möjligheten att bytta stuprännor och hängrännor undersöktes också. Detta var en extra utgift som bara uppskattades på årsmötet. Styrelsen har därför kallat till en extra stämma för att få medlemmarnas mandat att gå vidare i denna fråga.

De alternativ som nu finns för underhåll av taken på våra gemensamma byggnader är.

1. Tvättning och försegling.

Taken tvättas och förseglas med kemikalier så att livslängden förlängs med ca 10 år. Några fastighetsägare i området har gjort detta och resultatet ser bra ut. Kostnad för detta alternativ är 105.000 kr. Hängrännor och stuprännor behöver målas av föreningens medlemmar.

Detta alternativ innebär att vi förlänger livslängden på taken och får ett trevligare område. Under de år som behandlingen varar fortsätter föreningen att spara pengar i vår underhållsfond så att föreningen kan ta kostnaden för en total renovering av taken när behandlingens livslängd har nåtts.

2. Utbyte av takpannor.

Samtliga takpannor tas bort och ersätts av nya. Kostnad för detta alternativ är 410.000 kr. Om det visar sig att takpapp och läkt är dålig tillkommer kostnad för byte av detta. Det finns alltså en osäkerhet i denna kostnad. Hängrännor och stuprännor behöver målas av föreningens medlemmar.

Detta alternativ har en stor osäkerhet. Vi vet inte vilken kvalitet vi har på vår takpapp och det kan leda till stora extra kostnader. Om takpappen skadas i något garage i framtiden måste takpannorna plockas bort för att laga skadan.

3. Utbyte av takpannor och papp.

Samtliga takpannor och gammal läkt tas bort. Ny takpapp läggs. Ny läkt och nya pannor läggs på taken. Kostnad för detta alternativ är 791 399 kr. Hängrännor och stuprännor behöver målas av föreningens medlemmar.

OBS FORTSÄTTNING PÅ NÄSTA SIDA

Detta alternativ gör att vi får tak på våra gemensamma byggnaders som kommer att hålla i minst 25 år till. Utseendet blir dock inte helt bra då de gamla stuprören och hängränorna sitter kvar.

4. Kompletterande renovering av taken.

Samtliga takpannor och gammal läkt tas bort. Ny takpapp läggs. Ny läkt och nya pannor läggs på taken. Hängränor och stuprör byts mot nya. Kostnad för detta är 1 235 183 kr

Detta alternativ kommer, tillsammans med den pågående målningen, ge nytt och fräscht utseende på våra garage.

Föreningen har idag 1 167 502 kr i sin underhållsfond. Detta är pengar som medlemmarna gemensamt betalt in för att kunna använda till reparationer av gemensamma tillgångar. Dessa pengar är också en reserv som ska finnas om något oförutsett inträffar med våra vatten eller värme ledningar.

Styrelsen ser två vägar framåt, alternativ 1 eller 4. De andra alternativen innebär någon form av halvmesyr som inte uppnår det vi vill. Styrelsen har också tittat på finansieringen av dessa förslag. Förslag 1 innebär ingen stor kostnad utan kostnaden kan tas direkt ur underhållsfonden. Däremot kommer kvartalsavgifterna att behöva höjas för att föreningen ska ha en tillräckligt stor underhållsfond då taken behöver renoveras i framtiden. Alternativ 4 innebär en stor kostnad som föreningen inte kan ta i dagsläge. Den kommer kräva en extra utdebitering av medlemmarna på 7500 kr samtidigt som vi tar ut 635 183 kr ur underhållsfonden.

Styrelsen anser sig inte ha mandat att själva fatta beslut i frågan utan kallar därför till en extra stämma.

Styrelsen förslår därför att.

Taken tvättas och förseglas enligt alternativ 1 till en kostnad av 105 000 kr. Kostnaden tas ur underhållsfonden.

eller

Taken totalrenoveras enligt alternativ 4 till en kostnad av 1 235 183 kr. Detta finansieras med en extra debitering på 7500 kr från alla medlemmar 30 september 2016 och en upplösning på 635 183 kr ur underhållsfonden.