



Informationsblad för medlemmar i Riksbyggen no. 14

Juni 2003

utgives av styrelsen

nummer 10

Stamreoveringen

Arbetet med vår stamreovering fortskrider enligt planen, men fram till för några veckor sedan var det mycket som fortfarande kändes oklart. Det är ett omfattande arbete som ligger framför oss och i det ingår även att informera er på ett relevant och bra sätt. Vi ska försöka att bli bättre på det. Här är en sammanfattning av några av projektets hittills viktigaste händelser.

Det är nu snart ett år sedan styrelsen frågade Riksbyggen om vad en stamreovering skulle innebära för oss. Svaret kom lite som en överraskning. Vi hade tidigare, för några år sedan, blivit informerade om att man skulle kunna reovera våra stammar utan att behöva riva upp de badrum som var i bra skick. Nu visade det sig att så inte kunde bli fallet.

Det har nämligen under projektets gång framkommit att vi förutom avloppsstammarna även måste ersätta vattenrören. Vid ett sådant ingrepp påverkar man tätskiktet i badrummet och som följd måste man i princip helreovera rummet. Ytterligare en anledning är att vattenröret till elementet i badrummet i flera fall visat sig vara i mycket dålig kondition. Detta beror på att fukt i förekommande fall har trängt ut i golvet runt röret och orsakat korrosion med risk för läckage.

Eftersom alla badrum nu kommer att påverkas av en stamreovering så ansåg styrelsen att det var dags att genomföra stambytet innan ännu fler medlemmar har hunnit reovera sina badrum på egen hand. Förslaget framförde vi till årsstämman och samtliga närvarande röstade för en reovering.

Vad har nu hänt sedan årsstämman? Jo, styrelsen ansåg det klokast att be ytterligare två konsulter titta på tillståndet i våra stammar och rör. Deras rapport var i många fall väl överens med det som Riksbyggen hade berättat för oss. Med andra ord, de rekommenderade oss att snarast börja med en stamreovering.

En sak var dock ny och det var den föreslagna ombyggnadsmetoden. Vi fick nu veta att det var fullt möjligt att byta ut de gamla stammarna på befintligt ställe. Det visade sig också att metoden inte alls var dyrare än den först föreslagna lösningen med kassetter.

Därför har vi nu bestämt oss för att byta ut rören på befintlig plats inne i väggen. Vi sparar då också utrymme i våra redan yttnåla lägenheter. För de som inte deltog på senaste årsmötet kan kort sägas att den kassett vi tittade på är en modul som ställs intill badrumsväggen och innehåller alla nödvändiga rör. Tvärsnittsytan är ca 20x60 cm och den skulle löpa från golv till tak. Se även ytterligare info nedan om du ej närvarade på årsmötet.

Vi begärde sedan in offerter på projektledning och vad bygget skulle komma att kosta. Då det visade sig att vi av Sweco Theorells fick mycket bättre priser än från Riksbyggens byggavdelning så bestämde vi oss för att anlita dom för projektledningen. Se även mer information om projektets kostnad under rubriken Stamreoveringen 3 - Kostnad.

Nu har vi inlett projektering och kommer att ta in anbud på hela reoveringen. Vi beräknar att ha fått in anbud till vecka 36. Därefter kommer vi, tillsammans med Sweco, att ta ställning till vilken byggfirma som skall anlitas för stamreoveringen. När det är bestämt och vi vet lite mer om hur projektet skall gå till kommer vi att kalla till informationsmöte. Vi vill därmed påpeka att en extra stämman som tidigare nämnts inte är aktuell. Detta då vi inte har några fler beslut att fatta som kräver en medlemsomröstning.

Stamreoveringen 2

Här är viktig information till er som ej deltog på årsmötet 2002 då beslutet om stamreoveringen togs.

Ett skriftligt godkännande för stamreoveringen är nödvändigt från de medlemmar som inte närvarade vid senaste årsmötet i november. Förfarandet är till för att undvika eventuella missförstånd när väl projektet påbörjas om ungefär 6 månader och då allt måste vara klart för den entreprenör som ska utföra arbetet. Detta underlättar för samtliga inblandande, såväl medlem som entreprenör, i projektet. Styrelsen kommer att dela ut ett underlag för er att skriva på när det är dags.

Ni som deltog på årsmötet 2002 har samfällt godkänt reoveringen (genom kvalificerat majoritetsbeslut) och behöver därför inte göra detta ännu en gång.

Avgiftshöjning ca 1,75 %

Vid styrelsens behandling av budgeten för verksamhetsåret 2002/03 beslutades att föreningens bränsleavgifter måste höjas med 7 % från och med den 1 juli 2003.

Anledningen är höjda fjärrvärmesaxor från Göteborg Energi. Omräknat på totala avgiften blir höjningen ungefär 1,75 %, hyrorna för garage och parkeringsplatser kommer dock att vara oförändrade. Höjningen är inte stor men ligger i linje med den policy som föreningen tog för några år sedan att avgiften ska ligga så nära "verkligheten" som möjligt.

Stamreoveringen 3 - Kostnad

Projektets kostnad och totala budget har vi bara fått en uppskattning av hittills. En ungefärlig siffra gavs på årsmötet och hur tillförlitlig den var vet vi först med säkerhet när anbudsgivningen är färdig efter sommaren.

Någon kanske undrar varför vi inte redan nu höjer avgiften i små steg, i något slags förebyggande syfte, men åter till föreningens policy. Det är inte rimligt och rättvist, tycker vi, att någon idag ska betala för något denna kanske inte kommer att nyttja i framtiden.

Än så länge har stamreoveringen inga i sammanhanget nämnvärda kostnader. Kostnaderna kommer i ökande takt med att projektet fortskrider framåt. Avgiften kommer därför att höjas i etapper varefter badrummen står färdiga och besiktade. Du får således ingen höjning förrän du kan börja använda badrummet.

Trapppräcksvård

Nya cykelställ har planterats med stål och granit vid Dr Hjorts gata 10. Styrelsens önskan är därför att cyklar inte längre låses fast vid trappträcket invid. Detta skadar nämligen ytmålningen (=korrosionsrisk) och ökar underhållet.

Städningen - upphandlad

Städningen av våra gemensamma och allmänna lokaler har nu handlats upp till skillnad från tidigare avtal. Samma personal fortsätter med verksamheten men avtalet är ungefär 100.000 kronor billigare. Städningen kommer i stort att fungera precis som tidigare.

Styrelsen för Göteborgshus no. 14:

Ordförande Jörgen Bergman, Vice ordf. Peter Skarestad
Övriga ledamöter är Thord Edqvist, Ingela Palmertz,
Nicholas Ståhlfors (Riksbyggens representant) och
Henrik Brodén (redaktör Informationsblad no. 14).
Suppleanter är Christina Brattvall och Niklas Svensson
samt Eva Ekström (Riksbyggen).

Postmottagare: Jörgen Bergman, Dr. Hjorts gata 1D, 413 23
Gbg eller e-mail: styrelsen@gbghus14.org

Gratis möbel

Har du möbler, saker, cyklar eller annat som du vill bli av med? Skicka in din korta annons så kan den få vara med i nästa nummer. Infobladet har friheten att värdera platstillgängligheten.

.....

Först ut är en tvåsits soffa i ljusbrun kraftig bomull. Den är hel och ren och gratis, ring Henrik 82 82 77.

.....

Vill du lämna något - skicka in din annons inför kommande infoblad till: henbro@home.se eller Henrik Brodén, Dr Hjorts g 2B, dvs undertecknad. Att ringa går väl också bra, men helst (e)brev-ledes. En annons kan ju göra att du slipper bära upp den-där-grejen på vinden.

Yttre miljöarbete

Växtligheten på våra gårdar är ymnig så här års och den kommer med samma fart varje år. On-Entreprenad med Reine i spetsen hade som vanligt mycket att berätta om olika jordsorter bland mycket annat vid vår rundvandring nyligen. Ett av bl.a gårdarnas problem just nu är att sly och annan oönskad vegetation hotar att ta över området ner mot Dr Håléns gata (invid Guldhedsskolan). Eventuellt röjningsarbete vidtas först på vinterhalvåret, terrängen är bättre lämpad då. Kommunen äger dessutom delar av marken så vi måste även få dom att göra sin del.

Underhållsarbete

Yttre underhållsprojekt som står på tur är bland annat affärshuset som ska målas om. Under tiden fortsätter Mikael från FO Petterson att renovera våra ytterdörrar, såväl entrédörrar som källardörrar. Även de entrépartier som tillhör de olika verksamheterna hos oss ska ses över.

Sopor

Rubriken återkommer med jämna mellanrum, ibland i dåliga ordalag men som nu i ett bra sammanhang. Vi kan nämligen med tillfredsställelse notera att kostnaderna fortsätter nedåt! Vilket inte kan bero på annat än att vi sorterar bättre och slänger mera riktigt. På så sätt blir det mer pengar över till annan, och uppbyggande användning.

Trevlig sommar

Styrelsen tar härmed ett litet uppehåll över sommaren med sina ordinarie möten. Infobladet återkommer preliminärt i slutet av augusti.

Felanmälan Riksbyggen:

Telefon 704 55 55 eller e-mail: felan.goteborg@riksbyggen.se
Telefontid: Mån 08 - 18, tis - tors 08 - 16.30, fre 08 - 15.30

Alla frågor och kontakt sker via Riksbyggens felanmälan, fastighetsskötare Mats Åhman och Yvonne Ekelund har ingen egen besökstid.

Post till Infobladet: Har du frågor eller synpunkter, skriv till:
Henrik Brodén, Dr. Hjorts gata 2B / e-mail: henbro@home.se