



Protokoll 6-2015

Ordinarie Styrelsemöte

Tisdagen den 8 september 2015

Föreningslokalen, Tvetgatan 199, Kungälv

Närvarande

Ordinarie

Lars Erik Olofsson (LEO) ordförande

Nicklas Eriksson (NE)

Lars Göran Algelid (LGA)

Annika Östensson (AÖ)

Bo Åslund (BÅ) fr.o.m. § 63

Suppleanter

Mattias Anderström (MA)

Tina Nyth Persson (TNP)

Adjungerad ledamot

Arly Jacobsen (AJ)

Frånvarande

Peter Schülén (PS)

Henrik Andreasson (HA)

Liban Wehlie (LW)

Lars Malmgren (LM)

Bodil Ekstrand (BE)

Omfattning § 58 - 67

§ 58 Öppnande

LEO öppnar mötet och hälsar välkommen.

§ 59 Justerare

- LGA utses att justera dagens protokoll tillsammans med ordförande.

§ 60 Föregående protokoll (5-2015)

- Protokollet har justerats och distribuerats till samtliga i styrelsen. Efter godkännande läggs protokollet till handlingarna.

§ 61 Rapporter/skrivelser

- LEO rapporterar att föreningen sagt upp skötselavtalet med BTL för omförhandling.

§ 62 Ekonomi

- LEO presenterade resultaträkningen för första halvåret. Efter godkännande lades rapporten till handlingarna.
- LEO presenterade ett förslag på 2016-års budget. Styrelsen fick i uppdrag att granska siffrorna och återkomma med synpunkter till nästa möte den 20 oktober 2015.

§ 63 Styrelsens arbetsuppgifter

- Rapport Grönområden (återkommer snarast med rapport)
- Rapport Planteringar (lämnat skriftlig rapport)
- Rapport Lekplatser (inget att rapportera)
- Rapport Parkerings och gångytor (lämnat skriftlig rapport)
- Rapport Allmän ordning

§ 64 Arbeten (utförda, pågående, kommande)

- Brf Fridhem har sagt ja till underjordsbehållare och enligt deras beslut tar de kostnaden för två stationer.

Styrelsen beslutar att ta kostnaden på de två andra stationerna och att kostnaden fördelas på de 132 radhusägarna. Varje radhusägare kommer att debiteras en engångskostnad på ca 800 kronor. Inbetalningen kan, efter uppgörelse med föreningen, delas upp på en 6 månaders period. Tidpunkten för debiteringen och exakta kostnaden återkommer styrelsen med.

- Styrelsen beslutar att göra ytterligare insattser för att förhindra skadegörelsen på repen och stolparna runt lekplatserna.

- Fastighetsägaren på Tvetgatan 189 anmälde vatteninträngning i sin källare.

Efter genomgång med spolning, filmning osv beslutade styrelsen att gräva upp den delen av huset där vatteninträngningen påträffats.

Dräneringen visade inga tecken på skada förutom ett litet brott vid Tvetgatan 185 som vid spolning visade att vattnet ändå rann obehindrat förbi brottet och ner till brunnen.

Dräneringen, tegelrör, som ligger 2,5 meter under marknivån såg mycket torra ut och tycktes inte dra till sej vatten, vilket i första hand kan bero på att det på 2,5 meters djup sällan förekommer vatten i marken.

Grannarna i längan, Tvetgatan 185-195, kände oro och ville att föreningen skulle gräva upp byta ut hela dräneringen i längan vilket styrelsen diskuterade.

Styrelsen beslut blev att föreningen inte kommer att frilägga några dräneringen förrän fastighetsägare visat att det läcker in vatten i deras källare och att det är fastighetsägaren själv som har undersökningsplikten.

Styrelsens motivering är att det skulle bli alldeles för kostsamt för övriga medlemmar om föreningen börja gräva runt husen för att någon "tror" att det är fel på dräneringen.

Anledning till vatteninträngning kan bero på t.ex.

- En anledning kan vara vattnet följer väggens utsida och stoppas upp på bottenplattan som sticker ut 5-10 cm från källarväggen och att den fuktspärr som fanns där vid byggnationen nu är ur funktion. Vatten tar alltid lättaste vägen och finns det otätheter i vinkeln mellan väggen och bottenplattan så rinner det in där. Vattnet når aldrig dräneringen.
- Enligt de experter vi talat med har en oisolerad bottenplatta, den typen som finns på Tveten, alltid 100 % fuktighet. Finns det inget flytande vatten på plattan så beror skadan aldrig på dräneringen eftersom den ligger under bottenplattan. Att det skulle finnas en stående vattensamling, 20-50 cm djup, mellan dräneringen och bottenplattans överkant är otänkbart så djupt ner i backen.
- Det kan även bero på interna brister i avloppsbrunnar med tillhörande rör eller brott på vattenledningar.
- Men allra vanligast är att fastighetsägaren själv bygger in fukten genom täta ytskikt på golven. För att få ett fungerande golv på denna typ av platta som alltid innehåller 100 %

fukt måste golven kunna andas. Keramiska golvplattor är det bästa, dom släpper igenom fukten och samma princip gäller källarväggarna. Väljer man trägolv så måste ett undertryck skapas mellan golv och platta samt en fungerande ventilerad golvsockel så att bottenplattans fukt kan komma ut i rummet. Med andra konstruktioner är det stor risk att de bildas mögel och fukt i materialet under golvytan.

- **Uppgörelse inför kommande liknande situationer.**

- Vid påvisad vatteninträngning kommer föreningen att frilägga dräneringen för att kontrollera var skada finns. Finns det brister byts dräneringen ut och marken återställs. Vill fastighetsägaren vid det tillfället passa på att iordningställa och kanske tilläggsisolera väggen stoppas arbetet upp tills fastighetsägaren är klar med sin renovering. I dessa fall skall fastighetsägaren och föreningen dela kostnaden för friställande av dräneringen och återfyllning.

Vid grävning, oavsett om det är fel på dräneringen eller inte, är det fastighetsägaren som ansvarar och bekostar bortagande och återställande av ytskiktet på mark som t.ex. plattor, kanstenar, växter o.dyl samt trappor, skärmväggar altaner osv.

Detta är en praxis som föreningen och fastighetägare använt vid tidigare skador, för att inte belasta övriga medlemmar med stora dyra kostnader.

§ 65 Övriga frågor

- En representant från posten redogjorde deras syn på distributionen till föreningens medlemmar. Han påtalade riskerna med lekande barn, framför allt i område norr, där många har allt för höga häckar som skymmer sikten i korsningarna. Dessutom är det ofta parkerade bilar, hantverkare, som hindrar postbilen att komma fram.
- Hantverkarna skall bara var i området vid av och pålastning, i övrigt hänvisas de till gästparkeringen.
- Det är för närvarande hårt tryck på permanenta p-platser och mindre frekvent på besöksplatserna. Styrelsen beslutar att ta bort 4 besöksplatser och erbjuda dessa till medlemmarna. De 4 platserna ligger mellan Taxi A och B närmast Tvetgatan och är utan el.
- Styrelsen beslutar att ta kontakt med Kommunen för att få en uppfräschning av rekreationsområdet vid tennisbanan i norra området.

§ 66 Kommande möten

- 20 oktober 2015 Styrelsemöte 7-2015 kl. 18 Tvetgatan 199
- 24 november 2015 Styrelsemöte 8-2015 kl. 18 Trankärrsgården

§ 67 Avslutning

Mötet avslutas av ordförande som tackar för visat intresse.
LEO står för kaffebrödet på nästa möte.

Vid protokollet

.....
Arly Jacobsen

Justeras

.....
Lars Erik Olofsson

.....
Lars Göran Algelid