

HSB KALLELSE

HSB Brf Berga

Extra föreningsstämma

Samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen kallas härmed till extra föreningsstämma. Stämman ska fatta beslut i två viktiga ärenden.

Nya stadgar

Riksdagen har fastställt en ny lag om ekonomiska föreningar och gjort förändringar i Bostadsrättslagen. Detta innebär att vi behöver anta nya stadgar.

Den ordinarie stämman den 13 februari i år tog det första beslutet av två för att godkänna nya stadgar. Nu återkommer ärendet för det andra beslutet.

Ventilation

Tillsammans med denna kallelse får du en folder med omfattande information angående åtgärder som krävs för att komma till rätta med problemen i husens ventilation.

Styrelsen har låtit göra en gedigen utredning angående vilka åtgärder som krävs för att vi ska kunna erbjuda ett boende med väl fungerande ventilation som dessutom uppfyller dagens myndighetskrav.

De förslag som presenteras kräver flera beslut på föreningsstämman. Ärendet under punkt 10 på den föreslagna dagordningen ska antas med minst 2/3 majoritet. Därefter kan ärendet även bli prövat i Hyresnämnden. Övriga beslut tas med enkel majoritet.

När?

På nästa sida hittar du information om när stämman hålls och vilka förslag till beslut som ska behandlas. Missa inte detta viktiga möte!

Styrelsen hälsar dig varmt välkommen!

HSB KALLELSE

Samtliga medlemmar i HSB Brf Berga kallas till ordinarie föreningsstämma.

Plats: Hotell Scandic Berga ind.omr.

Dag: Tisdagen den 30 maj

Adress: Florettgatan 41

Tid: 18.30

Förslag till dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera dagens protokoll samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens förslag till nya stadgar, beslut 2 av 2.
9. Föredragning av utredning och förslag till beslut angående ventilationen i föreningens hus
10. Beslut enligt stadgarna § 22, angående styrelsens förslag till åtgärder i ventilationssystemet (se bilagd information, främst sid 4).
11. Beslut att enligt stadgarna § 37 tillfälligt flytta underhållsansvar, som berörs av beslutade ventilationsåtgärder, från bostadsrättshavarna till föreningen
12. Beslut angående styrelsens principförslag om återställning efter genomförda åtgärder (enligt bilaga, främst sid 5)
13. Beslut angående kompensation till de som renoverat kök till "högre standard" (enligt bilaga, främst sid 7)
14. Beslut angående framtida kolfilterbyte och kostnader för detta
15. Stämmans avslutning

Övriga upplysningar

Har du inte möjlighet att själv närvara på stämman kan du skriva en fullmakt till ett ombud för dig. Ombud får enligt stadgarna vara: annan medlem eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn.

Giltig fullmakt ska vara daterad och högst ett år gammal. Fullmakten ska uppvisas vid upprättande av röstlängden.

HSB BRF BERGA

INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL ALLA BOSTADSRÄTTSHAVARE



PROBLEMBESKRIVNING AV VENTILATIONSSYSTEMET

Problemen med ventilationssystemet har förekommit under många år. Redan i slutet av 90-talet vidtogs åtgärder för att försöka komma till rätta med problemen.



Felanmälningar

Det inkommer många och återkommande felanmälningar och klagomål kring ventilation som avser bland annat:

- Högt ljud från ventilationen
- Dålig luftkvalité på grund av snabb igensättning av frånluftsdon och spjäll
- Luktspridning mellan lägenheter
- Dragigt i lägenheten
- Svartmögel på grund av dålig ventilation har upptäckts i några lägenheter

Efter varje OVK-besiktning har föreningen tvingats till kostsamma åtgärder för att få ventilationssystemet godkänt. Åtgärderna har dock inte varit hållbara och snart återkommer problemen. Idag förekommer en mängd olika lösningar typ fasta don, spiskåpor med forceringspjäll, Alliancefläktar, köksfläktar etcetera.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Boverket ställer krav på att OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska göras regelbundet i de flesta byggnader.

Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar som det är tänkt.

Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant.

I flerbostadshus, typ Brf Berga med mekaniskt frånluftsventilation, utförs OVK vart 6:e år.

Uppnås inte godkänd OVK tar Byggnadsnämnden ut en sanktionsavgift tills det att protokoll för godkänd anläggning kan uppvisas.

Vad har föreningen gjort?

Under 2015-2016 utfördes åtgärder på ventilationssystemet i husen på 40-, 60- & 70-gårdarna för att uppnå krav på godkänd OVK samt klara gällande brandkrav. Åtgärderna ledde till att kraven uppfylldes men det blev istället problem med bland annat höga ljudnivåer från ventilationssystemen.

Under 2016 utfördes provmontage av bland annat ljuddämpare i ett av husen på 40-gården men detta gav inget godtagbart resultat.

Därefter har fördjupad utredning utförts på Kadettgatan 50 A+B samt statuskontroller i ett 10-tal lägenheter.

Genomgång av bildmaterial från statusbesiktningen 2012-2013, som utfördes inför pågående stambytet.

Vad visar utredning och bildmaterial?

Det förekommer en stor variation på ventilationslösningar i kök, alltifrån kök som helt är i original utan fläkt, kök med forceringsbara spiskåpor (utan motor) till kök med otillåtna köksfläktar (med motor) som är anslutna mot husets ventilationskanaler. Det förekommer även kolfilterfläktar i vissa kök och i en del kök har man helt byggt för frånluftsdonet (kontrollventilen).

Vad är troliga orsaker till problemen?

Ursprungligt ventilationssystem, med klena dimensioner på kanalerna, klarar inte att hantera olika fläktlösningar i kök.

För att ändå försöka klara luftflöden och tryck har takfläktarna skruvats upp till max hastighet vilket bland annat kan leda till höga ljudnivåer.

Förutom svårigheter med att få ut tillräckliga luftflöden och tryck är ventilationssystemet väldigt sårbart och känsligt för smuts, med snabb igensättning som följd.

Många stänger sina spaltventiler som sitter i ovankant på fönstret. När spaltventilerna stängs uppstår ett undertryck i lägenheten som gör att man kan uppleva drag samt att det kan dras in luft från grannar (luktspridning). En del människor kan må dåligt och känna huvudvärk om man vistas i undertryck.

Det har även konstaterats att många befintliga frånluftsdon i kök och badrum är i brännbart material (plast). Även på vinden finns samlingslådor, så kallade suglådor, där det förekommer brännbart material.

Ansvarsfrågor

Underhåll och reparation av ventilationssystemet är föreningens ansvar. Föreningen behöver ett stämmogodkännande i de delar föreningens åtgärder gör intrång i bostadsrättshavarens ansvarsområden.

Enligt föreningens stadgar §36 ligger ansvaret för köksfläkt, spiskåpa med mera på bostadsrättshavaren.

Ett krav på byte av fläkt i kök torde därför anses som ett intrång i bostadsrättshavarens ansvarsområde och därför behöver åtgärden ett godkännande på en extrastämma.

För att genomföra bytet av fläkt ställs vi inför en rad andra frågeställningar kring hur långt återställning ska/bör göras, hur kompensation eventuellt ska utgå till de som renoverat sina kök etc. Det finns fördelar att även förankra sådana lösningar på stämman.

Stämmofrågor

Beslut om förändring av ventilation kräver beslut på stämma med 2/3-dels majoritet, samt godkännande av Hyresnämnden. (Stadgar §22)

Andra viktiga frågor som bör beslutas på en stämma med enkel majoritet (Stadgar §21):

- Underhållsansvar/byte överförs temporärt på föreningen för att sedan återgå till medlemmen. (Stadgar §37)
- Hur långt ska återställning i kök göras?
- Hur hanteras kök med förbyggda don?
- Hur kompenseras de som har renoverat sitt kök och har ”högre standard”?
- Hur hanteras framtida kolfilterbyte och kostnaden för detta?

Styrelsens förslag till ändrat ventilationssystem

För att säkerställa såväl systemets funktion samt gällande myndighetskrav har styrelsen föreslagit att återställa ventilationssystemet i ursprungligt driftläge och komplettera med kolfilterfläkt. Detta innebär bland annat:

- I kök ska det finnas ett fast utsug (kontrollventil) som suger fritt i rummet, dvs en kontrollventil som ej är förbyggd.
- För att hantera osupptagning monteras kolfilterfläkt.
- För att klara brandkrav byts brännbara komponenter i ventilationssystemet ut till icke brännbart material.

För Brf berga innebär åtgärden

- Att samtliga kök ska ha en köksfläkt med kolfilterfunktion och en fritt sugande kontrollventil.
- Att samtliga spaltventiler (uteluftsintag) skall vara fullt öppna.
- Att samtliga kontrollventiler i huset byts ut till nya i metall.
- Att suglådor på vinden byggs om med icke brännbart material.
- Att inga köksfläktar eller badrumsfläktar får vara anslutna mot husets ventilationssystem.

Vad medför detta i köket?

Kök som har installerad spiskåpa eller köksfläkt som är anslutna mot husets ventilationssystem byggs om eller byts till en kolfilterfläkt.

Befintlig anslutning i köket mot husets ventilationssystem rivs och en kontrollventil i metall monteras. Kontrollventilen måste vara fritt sugande i rummet och får ej vara förbyggd.

Kök som har förbyggd kontrollventil måste byggas om så kontrollventil friläggs.

Styrelsens förslag till återställning

Vi vet att många renoverat sina kök och att det också förekommer många olika lösningar på köksinredningar och köksfläktar. Det är därför inte möjligt att redogöra för samtliga lösningar. Nedan blir därför mer en principförklaring av styrelsens förslag till återställningsnivå:

- Hyllplan i köksinredning med urtag/hål för kanal ersätts med nya.
- Skåpssidor med hål för kanal kompletteras med ny utvändig frisida.
- Inklädnad ovanför köksskåp rivs, återställs och målningskompletteras.
- Mindre nya inklädnader i kök eller anslutning till kök krävas.
- Målningskomplettering görs endast lokalt. Det vill säga att vi målar inte om hela väggar eller tak.
- Minsta avstånd mellan fläkt-spis är 400 mm. Eventuellt krävs att inredning ovanför spis måste justeras/ändras/höjas för att klara detta krav.
- Det finns kök som helt saknar spiskåpa eller fläkt. Dessa måste kompletteras med kolfilterfläkt för att klara krav på osupptagning.

Basutbud



Franke F231

Tillval

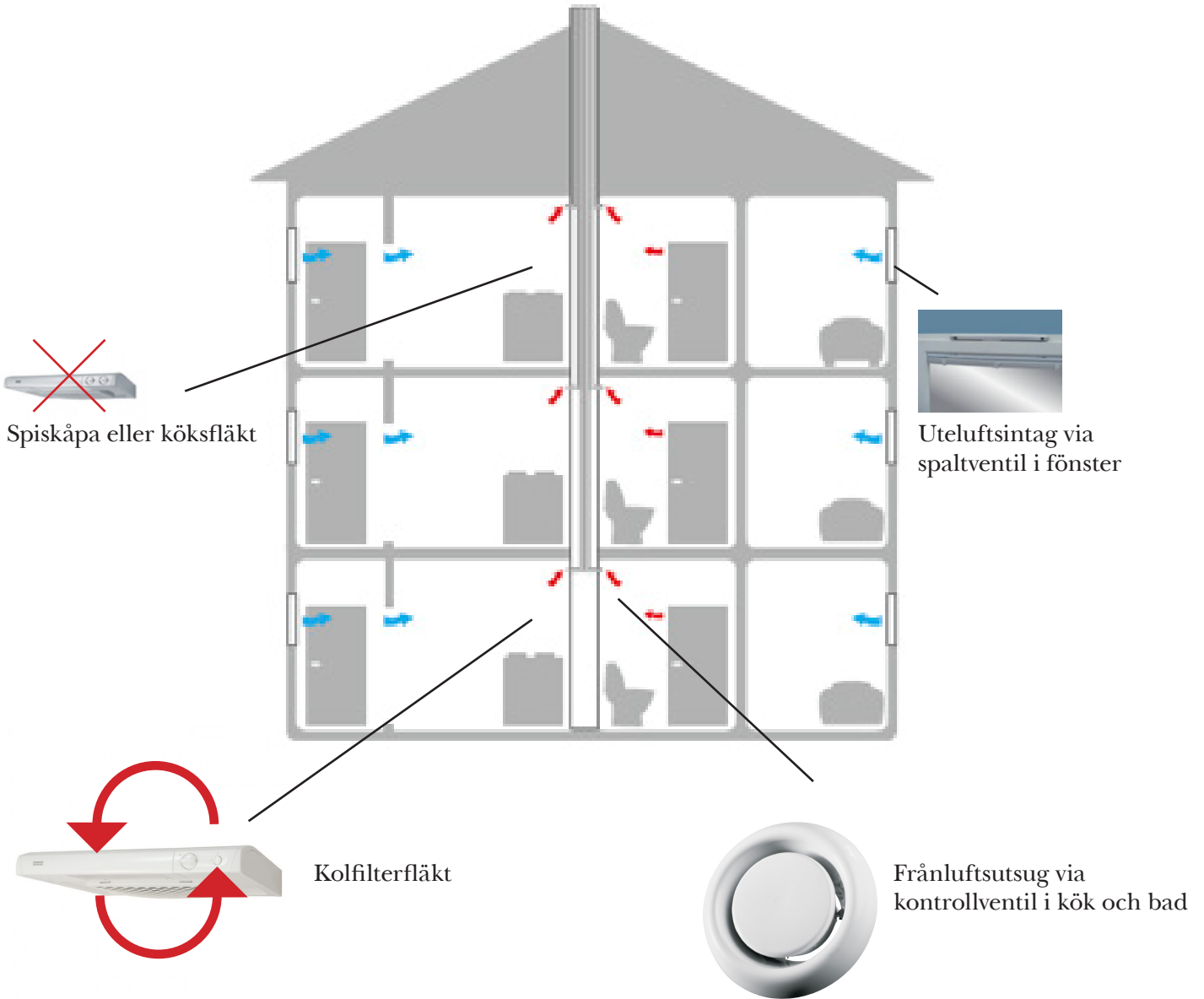


Franke Tender

Finns i kulörer: vit, rostfritt och svart

De som har en spiskåpa, köksfläkt eller kolfilterfläkt motsvarande basmodell (eller likvärdig) kommer att erbjudas möjlighet uppgradera sig till en kolfilterfläkt enligt tillvalsmodell, mot ersättning. Beställning görs på särskild blankett och betalning görs sedan till föreningen.

De som önskar en kontrollventil med rostfritt utseende kan välja detta utan merkostnad.



Hur är arbetet tänkt att genomföras?

Ett provhus görs fullt färdigt och utvärderas innan vi startar med ombyggnad i övriga föreningen. Detta kan göras först efter godkänd stämma och eventuellt avgörande i Hyresnämnden.

Ombyggnaden görs sedan gårdsvis med avstämning efterhand.

Ombyggnaden beräknas pågå i 4 veckor per hus.

Varje lägenhet förbesiktigas ca 8-10 veckor innan byggstart. Detta för att hinna hantera eventuellt tillval, leveranstider, förebygga eventuella överraskningar och informera respektive bostadsrättshavare om hur ombyggnaden kommer att lösas i lägenheten. Där det finns inklädnader kommer ett 70 mm hål att borraras för inspektion. Hålet täcks med ett vitt doslock. Vid förbesiktningen kommer det att fotograferas i köket.

I denna typ av projekt är det inte ovanligt att det dyker upp en del dolda överraskningar som kommer kräva utredning/lösning under projektets gång. Dessa överraskningar kan innebära störningar och tidsfördröjningar utöver ovanstående.

Tillträde till lägenheten

Vid förbesiktningen behövs tillträde till lägenheten vid ett tillfälle.

Under ombyggnaden behövs tillgång till lägenheten under en 4-veckors period. Hela trappan går på samma ventilationssystem och tillträdet i varje lägenhet under hela 4-veckors perioden är därför helt nödvändigt för att utföra arbetena. Entreprenörerna behöver tillträde till lägenheten vid fler olika tillfällen under perioden och särskild information läggs ut inför varje tillfälle. Vid något av tillfällena behöver de tillgång till samtliga rum i lägenheten för att rensa spaltventilerna.

Antingen är ni hemma vid dessa tillfällen eller så kan ni ställa er nyckelcylinder i ytterdörren i serviceläge när ni låser dörren. På så vis kan entreprenören komma in med servicenyckel och utföra sina arbeten.

Styrelsens förslag till kompensation

De som har en köksfläkt liknande "basmodell" eller likvärdigt ersätts med en kolfilterfläkt Franke F231 (basmodell)

De som har en köksfläkt av nyare modell, som är smalare eller integrerad, försöker vi i första hand att komplettera med en kolfilterinsats, vilket går i de allra flesta fallen. Om detta trots allt inte går monteras en ny kolfilterfläkt i motsvarande utseende som döljs bakom inredning.

De som har en köksfläkt av nyare modell som är frihängande liknande "tillvalsmodell", försöker vi i första hand konvertera/bygga om till kolfilterfunktion, vilket går i de allra flesta fallen. Om detta trots allt inte går monteras en Franke Tender (tillvalsmodell eller likvärdig).

De som redan har en kolfilterfläkt kan välja att behålla denna alternativt få en ny monterad i motsvarande utseende (bas/tillval).

De som själv önskar att köpa en egen kolfilterfläkt får själv ombesörja installation av denna. Ingen kostnadsreglering sker.

Ekonomi

I föreningens senaste 10-års prognos finns medräknat budgeterad investering för ventilationsåtgärder för 6 000 000 kr.

Det finns risker för kostnadsökningar:

- Om kostnaden för återställning och kompensation ökar mer än antaget.
- Om omfattningen på "dolda överraskningar" som måste utredas och åtgärdas ökar mer än antaget.
- Om bostadsrättshavare inte släpper in entreprenörerna och föreningen drabbas av merkostnader.

Förutsättningar för exempel på lösningar

Följande 4 exempellösningar är hämtade ifrån bildmaterialet som dokumenterades 2012-2013, inför stambytet.

Det finns dokumenterat 423 kök av totalt 436 st.

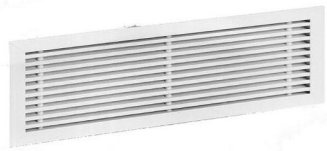
En del har byggt om sina kök efter 2012-2013.

Det finns en del "speciallösningar" och "hemmabyggen" som inte kommer att kunna återskapas. Dessa kräver mer omfattande ombyggnad.

Exempel på Lösning 1



Kontrollventil



Raster



Kolfilterfläkt



Exempel på spiskåpa/fläkt med dold kanal. Finns cirka 190 st.

Lösning:

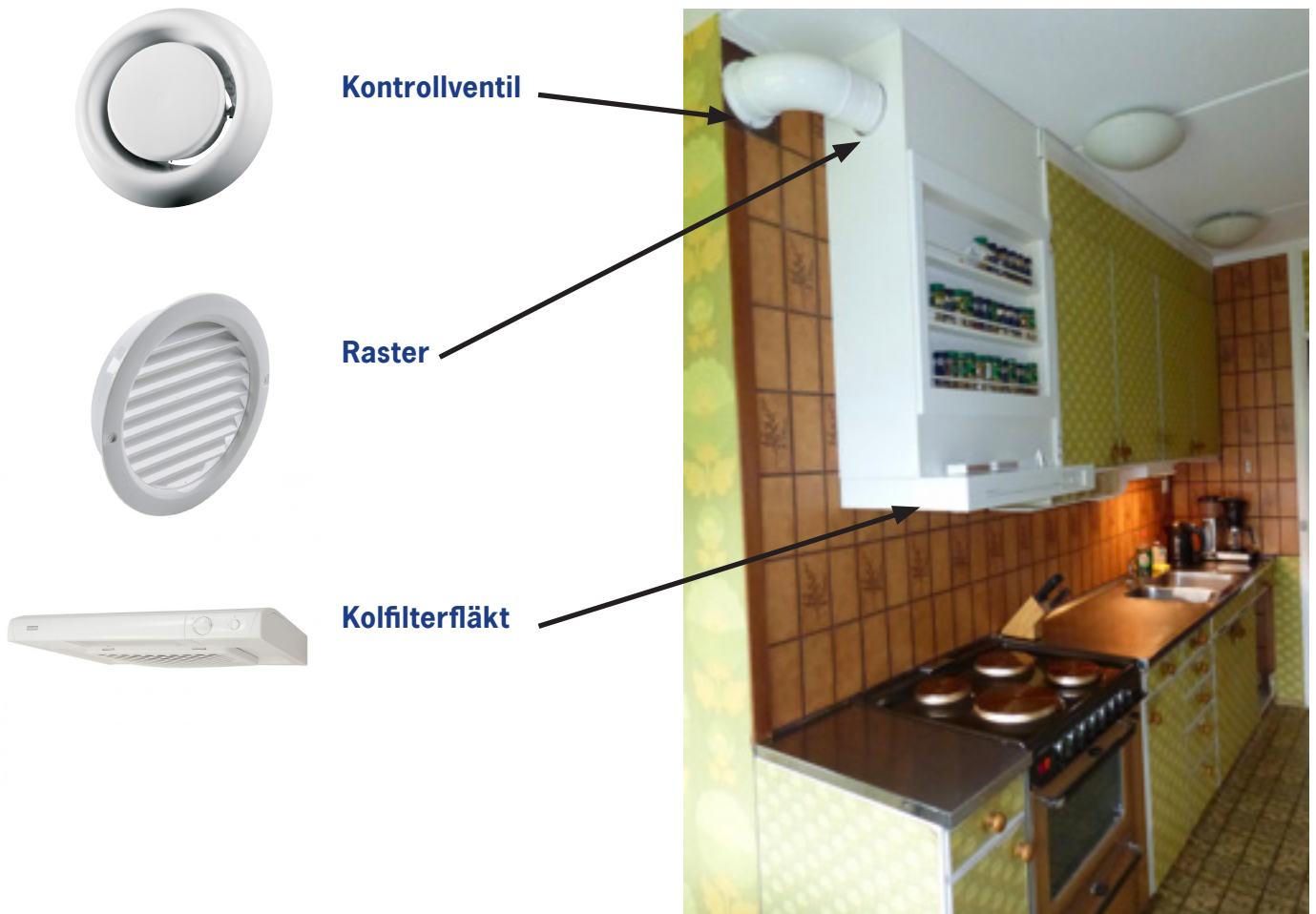
Spiskåpa/-fläkt byts till kolfilter och kryddhylla bibehålls.

Raster installeras över kryddhylla.

Håltagning i framkant för att montera ny kontrollventil.

Obs! Minsta mått mellan spis och fläkt är 400 mm (brandkrav). I de lägenheter måttet är mindre måste nödvändiga ingrepp utföras för att höja fläkten.

Exempel på Lösning 2



Exempel på spiskåpa/-fläkt med synlig kanal. Finns cirka 60 st.

Lösning:

Kanalbøj rivs och ny kontrollventil monteras.

Raster monteras i sidan ovanför skåpsinredningen.

Kryddhylla bibehålls men kapas 70 mm i nederkant kolfilterfläkt monteras..

Obs! Minsta mått mellan spis och fläkt är 400 mm (brandkrav). I de lägenheter måttet är mindre måste nödvändiga ingrepp utföras för att höja fläkten.

Exempel på Lösning 3



Kontrollventil



Raster



Kolfilterfläkt



Exempel på spiskåpa/-fläkt med don i inklädnad. Finns cirka 20 st.

Lösning:

Spiskåpa/-fläkt byts till kolfilter och kryddhylla bibehålls.

Raster installeras över kryddhylla.

Ny kontrollventil monteras med kanal.

Obs! Minsta mått mellan spis och fläkt är 400 mm (brandkrav). I de lägenheter måttet är mindre måste nödvändiga ingrepp utföras för att höja fläkten.

Exempel på Lösning 4



Kontrollventil



Exempel på kolfilterfläktar. Finns cirka 100 st. Ca 25 st har dock byggt för sin kontrollventil i vägg.

Lösning:

I de lägenheter där kontrollventil är förbyggd friläggs denna.

Ny kontrollventil monteras.

Befintlig kolfilterfläkt bibehålls alt. byts till likvärdig modell ”bas” eller ”tillval”

Obs! Minsta mått mellan spis och fläkt är 400 mm (brandkrav). I de lägenheter måttet är mindre måste nödvändiga ingrepp utföras för att höja fläkten.



HSB – där möjligheterna bor

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

Postadress: Box 2030, 250 02 Helsingborg, Besöksadress: Folke Bernadottes väg 445, Ramlösa
Vxl: 042-19 95 00, www.hsbnvs.se, Orgnr: 743000-0971, Styrelsens säte: Helsingborg