



Brf Nyhem

Protokoll fört vid BRF Nyhems extra föreningsstämma 2021

Datum: Måndag 2021-04-26
Tid: 19:00 – 20:00
Plats: Digitalt samt på föreningens innergård

Punkter nedan enligt dagordning

1. Mötets öppnande
Bengt Bengtsson öppnade mötet
2. Godkännande av dagordningen
Dagordningen godkändes
3. Val av stämмоordförande
Linus Eliasson valdes till ordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Bengt Bengtsson valdes till protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
Stämman väljer till justeringskvinnor Boel Hansson och Louise Dolck Strömberg
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst, samt accepteras i nuvarande form (fysiskt samt digitalt möte)
Stämman besvarade frågan jakande
7. Fastställande av röstlängd
Röstlängden fastställdes till: Bengt Bengtsson, Ulrika Serin, Linus Eliasson, Robert Grenthe, Boel Hansson, Anders Christensson, Hans&Louise Dolck Strömberg, Per Hansson, Jessica Enevold & Neil Duncan, Lollo och Jacob Lindahl, Erik Borén, Victor Hagström, Alma Dahlberg, Jonas Larsson, Lars Thurn, Petter Lindahl, samt Ulla-Britt Larsson. Inga fullmakter uppvisades.
8. Beslut om renovering av ventilationskanaler
Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag vad gäller ventilationsrenovering
9. Mötets avslutande
Ordföranden förklarade mötet avslutat

Ordförande

Protokollförare

Justeringskvinnor



Anledning till extrastämman

- Styrelsen önskar stämmans godkännande att driva ventilationsprojektet i enlighet med vad som beskrivs i denna presentation.



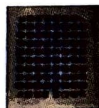
Sammanfattning

- Vad?
Styrelsen i Brf Nyhem föreslår en rensning och renovering av fastighetens samtliga ventilationskanaler
- Varför?
Brister har påvisats iflera kanaler, däribland fågelbon, skiljeväggsras och murbruk.
- Hur?
Rensning av samtliga kanaler följt av montering aänsatsrör



Fastighetens ventilationssystem

- Självdragssystem
Bygger på att varm luft stiger och innebär att varm luft inuti lägenheter stiger och lämnar lägenheten genom frånluftsventiler. Denna ventilationsprincip (självdragssystem) kommer att gälla även efter genomförd renovering
- Ventilationen i din lägenhet
Varje lägenhet har egna tilluftsventiler som ofta hittas i sovrum och/eller vardagsrum, dessa leder luft in till lägenheter. I varje lägenhet hittar man även frånluftsventiler som oftast finns i kök och badrum och som leder luft bort från lägenheten
- Frånluftsventilerna övergår till en ventilationskanal som går från din lägenhet upp till taket i skorstenen.

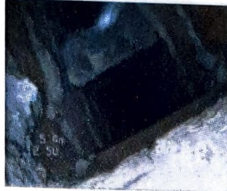


Frånluftsventili kök(vänster)
& badrum(höger)



Bakgrund

Bilder från den filmning som genomfördes 1 juni 2020.



- Som del i styrelsens uppdrag att kontinuerligt se över fastigheten och med anledning av klagomål om dålig ventilation samt störande matos, genomfördes en filmning av samtliga ventilationskanaler i juni 2020.
- Filmningen påvisade flertalet brister däribland skiljeväggsras vilket innebär att kanalens vägg har rasat in (bild längst till höger). Det påvisades även fågelbon i flera kanaler vilket förhindrar luften från att flöda fritt i kanalen.



Vi har identifierat ett stort behov av renovering av våra ventilationskanaler

- Med anledning av de iakttagelser som gjordes vid filmning, och klagomål från lägenhetsinnehavare bedömer vi att det finns ett stort behov av att nu renovera våra ventilationskanaler.
- De påträffade 9 skiljeväggsrasen i ventilationskanalerna innebär att luften i en ventilationskanal som betjänar en lägenhet kan gå in i en närliggande ventilationskanal vilket innebär att bl.a. matos och brandrök kan sprida sig. Detta kan innebära ett obehag för lägenhetsinnehavare men även en direkt fara vid brand.
- De 31 fågelbon som påträffats innebär ett flödeshinder då stigande luft i ventilationskanalerna får svårare att passera i respektive kanaler.
- Då filmning utförts från taket och då man ej kan filma förbi fågelbon finns en osäkerhet kring om där finns ytterligare brister i kanalerna.
- De murade kanalerna är 90 år gamla. Det är därför rimligt att anta att det är hög tid för renovering.



Alternativa lösningar

Det finns flera olika tillvägagångssätt att hantera ärendet med ventilationssystemet. Nedan har vi listat några av våra alternativ:

- Genomföra aktuellt förslag med rensning och insättning avinsatsrör.
- Rensa, laga skiljeväggsras och glidgjut kanalerna. En metod där man gjuter en ny yta i kanalerna. Förslaget bedöms likvärdigt i pris. Där finns dock tveksamheter i om våra kanaler klarar en glidgjutning på grund av deras ålder och skick. Därutöver utgör deras höga ålder och skick skäl att anta att lösningen har en begränsad hållbarhet gentemot föreslagen metod.
- Rensa kanaler och endast reparera skiljeväggsras. Komplext att estimera kostnad men möjligtvis billigare än ovanstående. Ålder och nuvarande skick innebär skäl att anta att lösningen har en begränsad hållbarhet gentemot föreslagen metod.
- Avvakta med renovering av ventilationskanaler och istället prioritera övriga renoveringar. Bedöms riskabelt med hänsyn till kanalernas nuvarande skick samt risk vid brand. God ventilation bör prioriteras med hänsyn till medlemmarnas hälsa och välbefinnande.



Styrelsens förslag

- **Styrelsen föreslår** en rensning och renovering av samtliga ventilationskanaler under 2021. Förslaget är utarbetat tillsammans med sakkunniga inom ventilation och brandskydd och i samråd med den leverantör som valts ut för uppdraget.
- Styrelsen har haft kontakt med fyra stycken bostadsrättsföreningar (jämnåriga fastigheter) som genomfört en liknande renovering, utförd av den valda leverantören. Samtliga föreningar har varit nöjda med renoveringen som helhet.
- De klagomål som identifierats har kommit från enstaka lägenhetsinnehavare relaterade till att "nya kanaler" i metall har resulterat i att ljud från skorstenarna (t.ex. fågelsång) enklare sprider sig ner till lägenheterna. Efter en tid har dock situationen förbättrats, eventuellt o.m. att de från början helt rena och blanka kanalerna åldrats och p.g.a. att det har ansamlats damm mm på insidan av kanalerna. Denna förklaring enligt uppgift från leverantören.



Styrelsens förslag - Genomförande

Det aktuella förslaget är uppdelat i tre delmoment

- **Delmoment 1** – Rensning av samtliga ventilationskanaler och reparation. Fågelbon, bruk, tegel och annat hinder som påträffas i ventilationskanalerna avlägsnas, antingen uppifrån taket, eller inifrån lägenheterna, eller i särskilda fall genom håltagning i väggar/tak i närheten av den kanal där ett hinder påträffats. Återställning kommer att genomföras av leverantören. Vid behov kommer skiljeväggsrasatt repareras.
- **Delmoment 2** – Renovering av ventilationskanaler genominsatsrör. Samtliga kanaler kommer att föras med insatsrör som sträcker sig hela vägen från lägenhetens ventiler (kök och badrum) upp till skorstenstopp. Insatsröret, som är gjort av rostfritt stål, kommer därmed att utgöra en ny kanal som löper i den gamla murade ventilationskanalen.
- **Delmoment 3** – Renovering av tilluftkanaler. Samtliga tilluftkanaler kommer att rensas och ses över (tidigare förslag vad gäller fresh-ventil skrinläggs).



Styrelsens förslag - Arbetsgång i lägenhet

I stora drag kommer arbetet att genomföras på följande vis:

- hantverkarna kommer att fokusera på att rensa, laga samt monterainsatsröri två kanaler tillhörande samma lägenhet
- arbetet beräknas ta maximalt en dag per lägenhet
- om rensning av ventilationskanalen krävs så kommer det att ske från skorstenstopp i första hand, därefter inifrån lägenhetens frånluftkanal, och i sista hand genom håltagning i vägg (för att rensa/laga kanalen). I entreprenaden ingår återställande av väggytor mm.
- vid behov monteras extralucka i sänkt badrumstak
- friskluftventilerna kommer att rengöras genom 'dammsugning' samtallmän översyn
- arbetet kräver fri tillgång till kök/badrum samt till samtliga lägenhetens friskluftventiler
- försiktighet kommer att iaktas a.p. pågående pandemi
- arbetet beräknas starta i september och pågå i tre månader (visst arbete kommer att utföras redan under maj månad)



Styrelsens förslag - Extralucka badrumstak

OBS, bild som ej inkluderats i utskick 2023-04-19.

Arbetet kräver god tillgång till alla till respektive frånluftskanaler i alla rum, dessa finns oftast i:

- Vardagsrum
- Kök
- Badrum, pga innertak kan en taklucka behöva monteras för åtkomst till ventilationskanalen. Denna lucka kommer att vara kvar även efter renovering. Obs dörrspalt måste finnas i OVK.



Styrelsens förslag - Kostnad

Det aktuella förslaget är utformat med en rörlig del och en fast del

- **Rörlig del** – Rensning av senastigta ventilationskanaler och reparation Fågelbon, bruk, tegel och annat hinder som påträffas i ventilationskanalerna avlägsnas. Timkostnad 460 kr ex moms. Leverantör samt beställare föredrar denna betalningsmodell framför fast kostnad, då en dylik är mycket svår att uppskatta. Leverantör anger att den rörliga delen brukar uppgå till cirka 25% av det totala slutpriset, men resultatet kan givetvis både bli högre eller lägre beroende på kanalernas skick.
- **Fast del** – Renovering av ventilationskanaler genominsatsrör. Samtliga kanaler kommer att föras med insatsrör som sträcker sig hela vägen från lägenhetens ventiler (kök och badrum) upp till skorstenstopp. Anbud: 485 800 kr ex moms (med reservation för att detaljerna inte är slutförhandlade)
- **Kostnadsestimat för projektet som helhet:**
Baserat på ovanstående kommer styrelsen att reservera 1.000.000 kr till ventilationsprojektet. Estimater med hängslen: (fast: 760 000 + rörlig: 200.000) * 1.25 = 1.200.000 kr inkl moms



Föreningens ekonomi

- **Likvida medel före renovering av ventilationssystemet (2021-03-20)**
Likvida medel c:a 1.400.000 SEK
(Låneutrymme under nuvarande fastighetsinteckningar c:a 400 000 SEK)
- **Estimat likvida medel efter renovering av ventilationssystemet (2021-12-31)**
Likvida medel c:a 440 000 SEK (förutsatt inga större oförutsedda utgifter 2021-H2)
- **Estimerad belåningsgrad/kvm vid maximalt utnyttjande av existerande fastighetsinteckningar**
4040 kr/kvm (3943 kr/kvm, 2019)



Beslut

- Godkänner stämman att styrelsen fortsätter att driva ventilationsprojektet i enlighet med vad som beskrivits i denna presentation? (JA / NEJ)

