

Renovering av yttertak.

Samt sanering och reparation efter röt- och hussvampsangrepp i bjälklag och yttervägg.

Extrastämma
2026-03-26

Tidigare fuktskador i huset

- ✓ 17 december 2014, lgh A1301 (Forsberg), fuktskada upptäcks i yttervägg. Vatten har kommit genom fönsterkåpa på taket.
- ✓ 9 oktober 2018, fukt i lägenhet A1302 (Forsell). Hål hittas i taket som tätas. Fuktmätning genomförs. Lokalt i spegel ovan fönster hittas förhöjda fuktvärden.
- ✓ 7/4 2020, Protokoll, genomfört översyn av taket. Ornament bör åtgärdas. Ornamentet åtgärdas under maj 2021. Kostnad 106,081 SEK
- ✓ 11/11 2024. Fuktmätning i lägenhet A1301 (Forsberg). Utifrån inkommande inläckage från fasad/yttertak. OBS förhöjda/höga fuktvärden i ovkant vägg ovan fönster. Inga avvikande fuktindikeringsvärden i innertaket inom området. Mäter samtidigt lägenhet A1302 (Forsell). Inga avvikande förhöjd fuktindikeringsvärden i yttervägg.
- ✓ Expertis från SBC anlitas

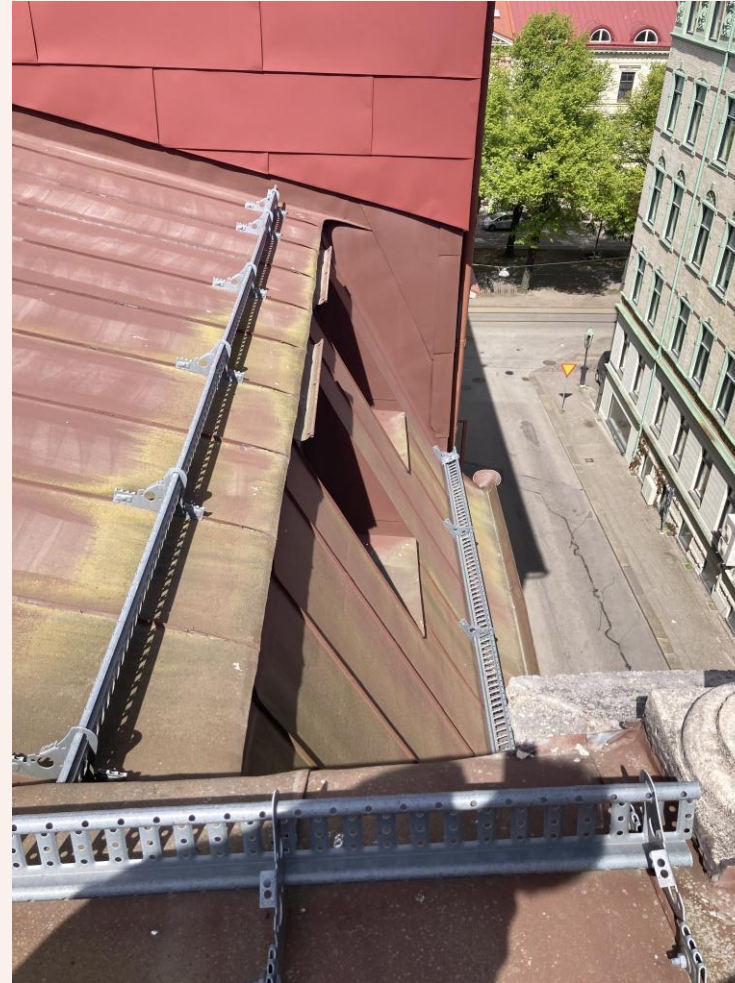


Okulär besiktning av SBC 2025-02-07

- ✓ Plåttak i behov av reovering
- ✓ Första åtgärd blir att frilägga sims samt att byta plåt på del från takbryt ovan vindsfönster och ner till sims mot gata.



Fler bilder från SBC:s okulärbesiktning



Upphandling av första åtgärd

- Upprättande av förfrågningsunderlag

- Utskick till tre entreprenörer

Anbud inkomna från:

- Limited Edition i Göteborg AB

- Struktur Entreprenad AB

- Byggutveckling i Väst AB

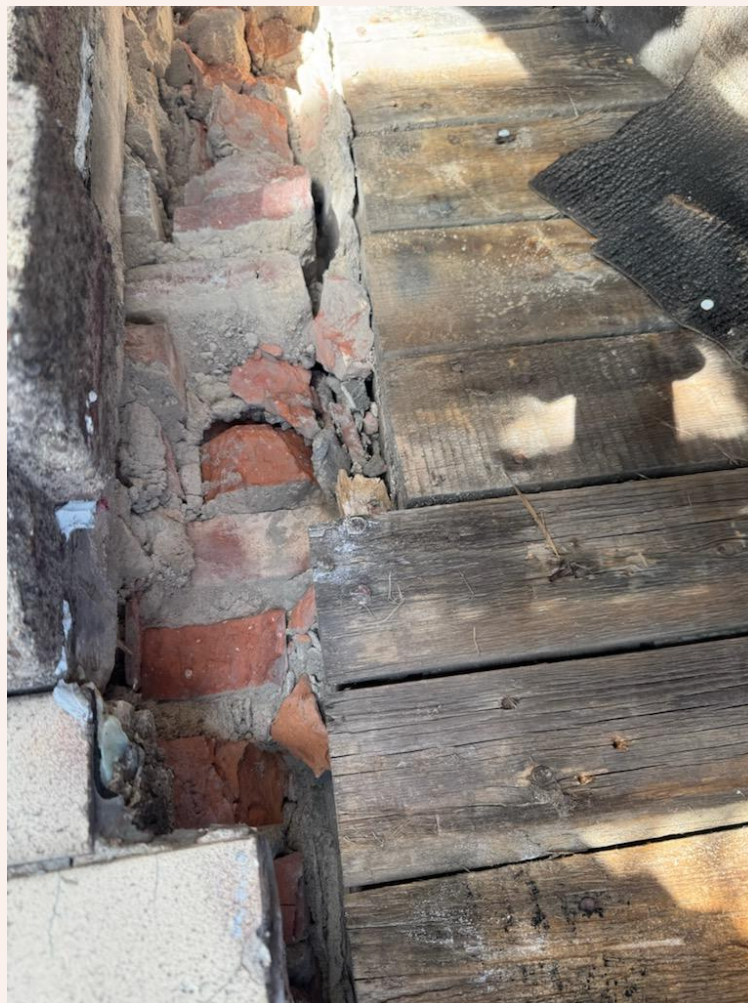
Entreprenadkontrakt upprättat och signerat med Byggutveckling i Väst AB

Samt kontrakt med SBC Eric Skoglund som byggledare, teknisk expertis

Bedömd budget ca 420 kkr
entreprenadarbeten samt 36 kkr för
förfrågningsunderlag + rörlig ersättning för
byggledning

Omfattande frostsador i frontespis upptäcks

2025-09-24



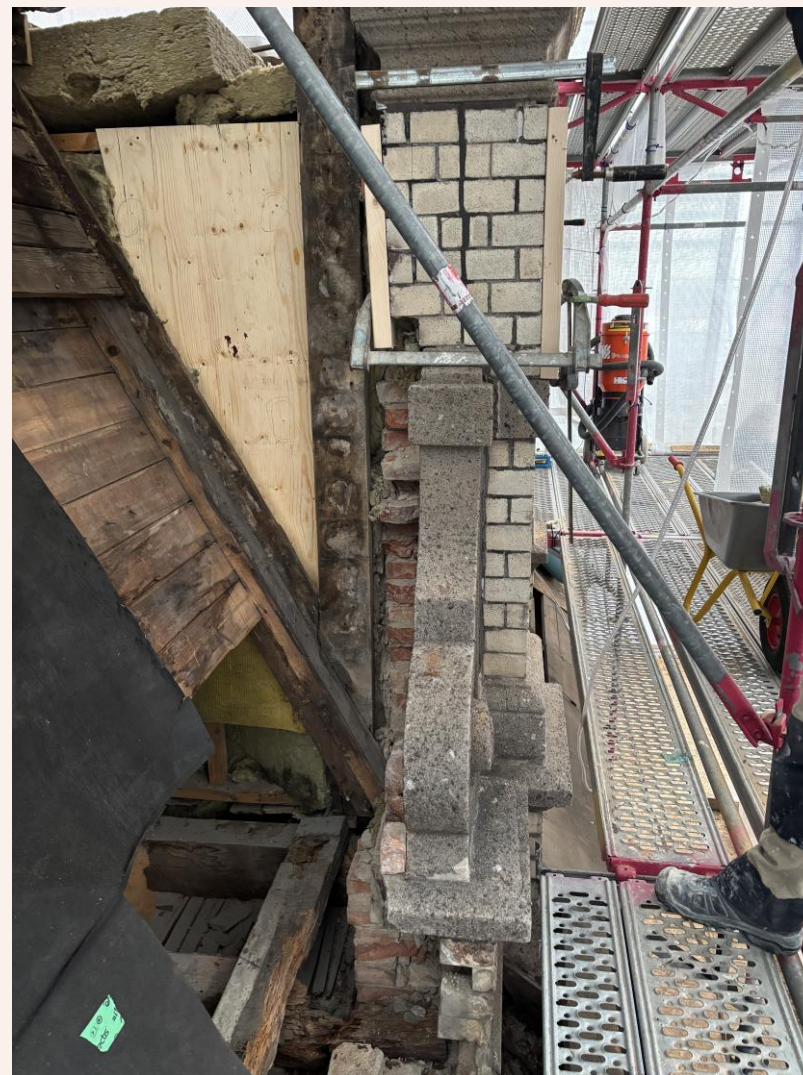
Rötskador i takkonstruktion för frontespis upptäcks

2025-09-25



Rötskador i golvbjälklag för vindslägenhet upptäcks

2025-12-18



Upptäckt av hussvamp i takfot, bjälklag och tegelvägg



Hussvamp i ”kattvind”

Film från inspektionskamera



Friläggning för provtagning av hussvamp i Forsbergs lgh



Angripna takbjälkar i Forsbergs lgh



Friläggning för provtagning av hussvamp i Forsells lgh



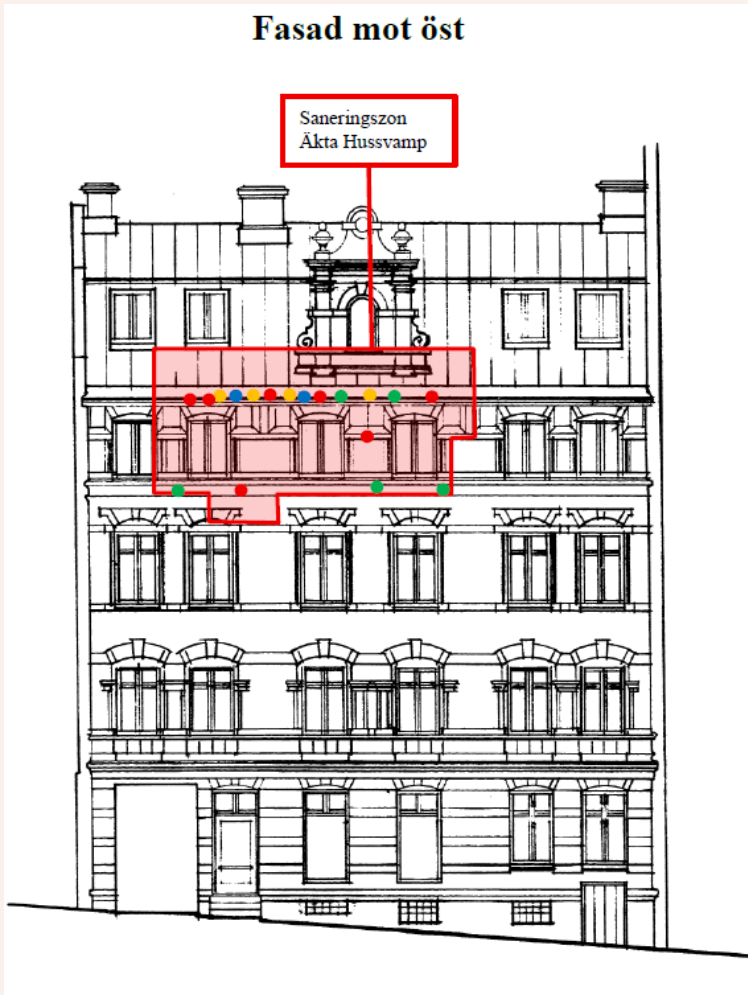
Angripna takbjälkar i Forsells lgh



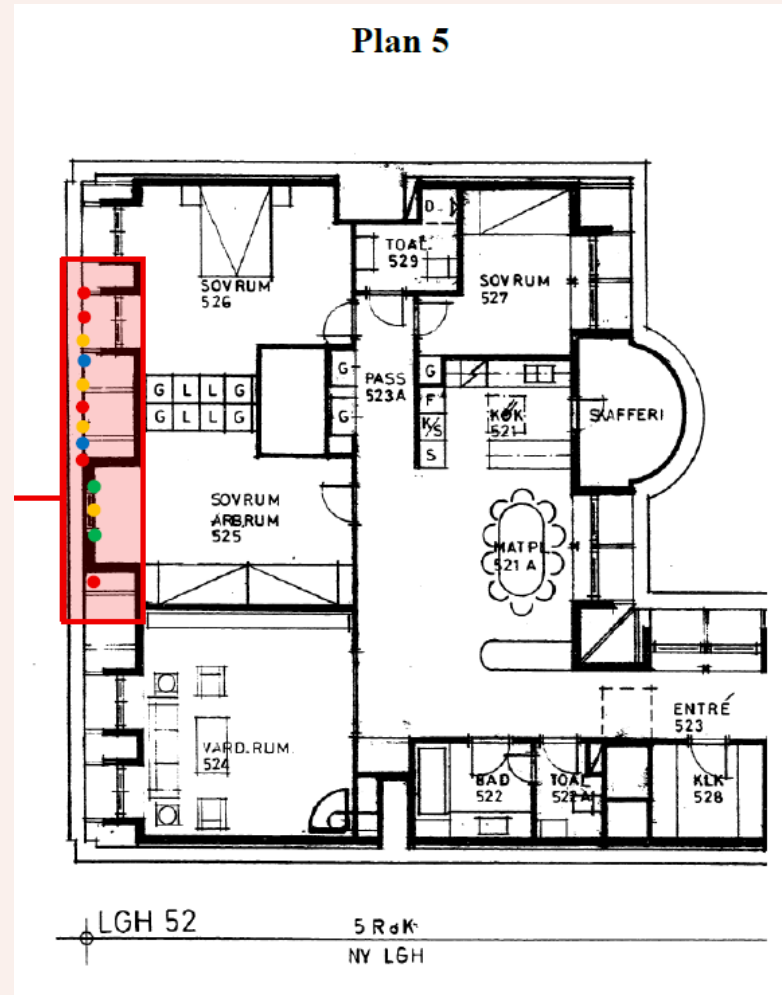
Provtagning i mellanbjälklag

Fasad mot öst

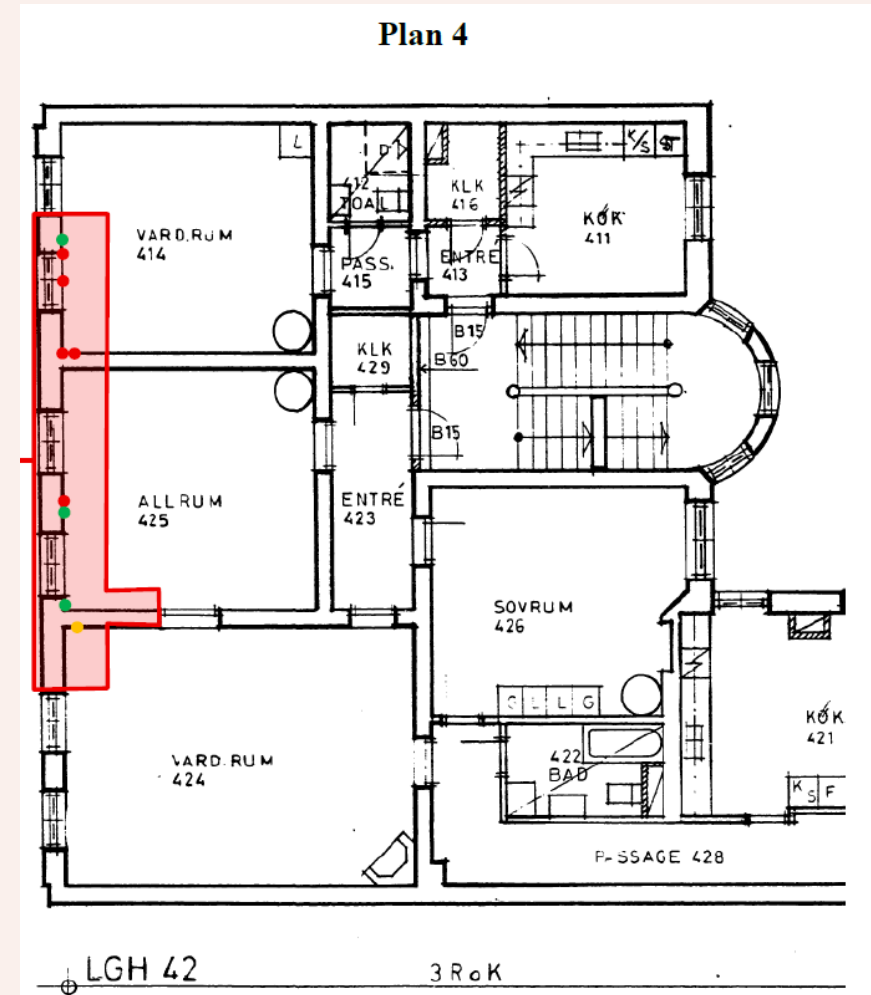
Saneringszon
Äkta Hussvamp



Plan 5



Plan 4



Mer om skador man hittat

- 5 st fönster i vindslägenhet genomruttna. Måste bytas
- ca 15 st bjälklagsbalkar måste kapa och bytas ut
- avlägsna puts i ytterväggar för att kunna sanera för hussvamp
- ställningen har byggts om 2 ggr

Sammantaget; skadorna är så omfattande och allvarliga att bjälklagen kunde fallit ner eller att fontespisen trillat ner på gatan

Tecknat avtal kunde inte tillämpas. Parterna överens om att budgetbelopp, takpris och tidplan inte kan ta fram innan friläggning skett och alla förutsättningar är kända. Vi är inte klara med friläggningen

Ekonomi

- Styrelsen såg kostnaderna skena. Beslutade att ta upp ett lån på 4,5 MSEK + omläggning av bef lån på 1,6 MSEK, för att inte hamna i likviditetskris. Föreningens totala belåning nu 6,1 MSEK.

- offerter från 5 banker, 2 vill inte låna ut, Valde Handelsbanken som erbjöd lägst ränta, 2,49 %. Handelsbanken hade vårt tidigare lån.

Påverkan på resultat 2025

- kostnaderna påverkar inte föreningens resultat för 2025
- kostnader bokförs på balanskonto tills alla arbeten/kostnader är klara
- Därefter aktiveras kostnaderna och avskrivning påbörjas.
- Framöver kommer räntekostnader och avskrivningar påverka föreningens ekonomi
- 2 alternativ för hantering av räntekostnader/avskrivningar framöver;
 - höjning av avgifter,
 - Kan det vara aktuellt med kapitaltillskott?
- initial höjning 16% (ökade taxekostnader + ökade lånekostnader) 16 % kommer inte att räcka, upptaget lån kräver ca 25 % avgiftshöjning

Budget/kostnadskontroll/tidplan

- Förutsätter en realistisk budget och tidplan för att kunna följa upp
- Rivningen är inte klar, nedlagda kostnader är 2,4 MSEK (0,2/2,2 MSEK)
- budget och tidplan skall tas fram så fort rivningen är avslutad. Först därefter kan en vettig och realistisk kostnadskontroll genomföras.
- Kostnader debiteras enligt löpande räkning mot faktura, Eric kontrollerar om underlagen är riktiga. Fakturaunderlag etc tillsänds föreningen för sin kontroll.

Utförda historiska underhåll

- 2024 • OVK
- 2023 • Brandsäkerhetsinspektion av eldstäder
Yttertak - besiktning
- 2022 • Nytt stuprör vänster om porten på gården
- 2021 • Renovering takfönster/ornament
- 2016-2018 • OVK
- 2016 • Installation takbryggor och takstegar
Brandsäkerhetsinspektion av eldstäder
Stamspolning
- 2015 • Målning källargolv och - väggar
Målning fönster och ytterdörrar
- 2011 • Takrenovering och målning
- 2008 • Trapphus målning väggar, dörrar samt nytt golv (ej i A)
- 2007 • Hiss inkl nya linor
- 2003 • Frånluftsfläkt
Tvättstuga ytskikt och nya tvättmaskiner
- 1983 • ROT-renovering inkl stambyte

Planerade underhåll

- 2025 • Genomgång och reparation av tak mot gatan
Stamspolning
- 2026 • Uppdatering av miljöstation
Översyn av mur

Ny UH-plan 2022

Föreningen har följt uppgjorda UH-planer genom åren, men alltid värderat om insatserna behövs de år de är föreslagna i planen

Ny post; Kompletterande takbesiktning under (?) hösten 2026

Uppskjutna uh-åtgärder

- 2023 – Målning tak (uppskjutet efter besiktning)
- 2024 – byte termostat (endast vid behov)
- 2025 – Miljöstation (måste byggas om 2026)