

## Så tänker vi i styrelsen maj 2025

Från ledamöterna: Anki Gämling, Patricia Söderberg, Alexander Kristofersson

Tidigare har vi skrivit här [[Så tänker vi i styrelsen april 2024](#)] hur vi i styrelsen ser övergripande på vårt arbete och vägen framåt för fastigheten och oss medlemmar. Nu skriver vi våren 2025, och vill ge en motsvarande uppdatering.

En kortfattad redogörelse kring vårt arbete står i årsredovisningen för 2024. Här utvecklar vi våra tankar lite.

Sammanfattningsvis behöver vi mana till beredskap för avgiftshöjningar, främst för att bädda för **renoveringar** som behöver göras, men även för **mer inköpta förvaltningstjänster**. De fast boende som stått för en oproportionerlig del av arbetet har över tid blivit färre och äldre, och vi kommer att behöva mer praktisk hjälp utifrån. Praktiska initiativ av medlemmar runt året kan eventuellt hålla tillbaka sådana kostnader.

Finansieringen av arbetet för att framtidssäkra vårt hus - det vill säga steg för steg genomföra långsiktigt hållbara renoveringar av delarna som nått sin livslängd eller är otillräckliga – försvåras av att vi redan är ganska högt belånade och inte har reserver för mycket mer än akut beredskap. Sparande som möjliggör egen insats, matchad av lån, kan förbättra lånevillkor. **Därför bör vi inte dröja med att börja bygga upp vår reserv av pengar.**

Efter vårens vattenskada i en lägenhet på nedersta våningen har det aktualiserats att en del av huset saknat ordentlig dränering. (Därmed inte sagt att skadan berodde på det, orsaken är inte klarlagd.) Det mesta av huset dränerades dock av betrodd utförare för ca 7 år sedan. Vi väljer att se det som **högsta prioritet i underhållet att ordentlig dränering ska sträcka sig runt hela huset.**

Till högsta prio hör också **återställandet i den drabbade lägenheten**, vilket försäkringsbolaget inte bekostar.

Vindsisoleringen verkar ha mildrat vintern för de två lägenheterna, där uppvärmningskapaciteten är otillräcklig. För tillfället avvaktar vi med åtgärder för att höja deras värmekapacitet till tillräcklig nivå, men vi är öppna för att det **kan behöva göras med högre prioritet**, och det kommer definitivt att behöva göras så småningom, på ett eller annat sätt. Det handlar både om distributionen i vindslägenheterna (det behövs ett till element i varje) och om produktionen från källaren och kapaciteten i nätet ut till lägenheterna.

**Rören**, inklusive avloppsstammar, har nått sin beräknade livslängd med råge. Med hänsyn till finansieringen så går vi framåt med hypotesen att det **kan räcka med relining**, vilket är billigare än ett fullt stambyte. Men första steget där blir att vi låter en oberoende expert pröva ifall det kan tillstyrkas. Detta ser vi nu som vår näst högsta prio efter dräneringskompletteringen. Detta kan vara den enskilt största investeringen.

Vi hoppas att tidigare problem med vatteninträngning vid fönster har minskat med smärre åtgärder som gjorts av Nordoff under 2024. Efter rören bedömer vi att **renovering eller byte fönster** ska vara nästa stora åtgärd, utan dröjsmål. Även detta är en stor investering.

**Takbyte** hoppas vi, som tidigare beskrivits, kunna skjuta fram så långt som möjligt i tiden, men det blir en stor puck som kommer förr eller senare.

Notera att vi på senare år har drabbats av ett antal skador med mer eller mindre tydliga kopplingar till brister i skal och installationer. Situationen innebär konstaterade **kostnader, såväl som risker för överraskningar** framöver. Vi måste ha ambitionen att våra investeringar på sikt ska få stopp på den sortens problem! I så fall är mycket också vunnet, även om utgifterna för investeringarna känns tuffa när vi tar dem.

Styrelsen i maj 2025