

## Stuprör och hängrännor.

### Förutsättningar:

Byte eller renovering av existerande hängrännor och stuprör kommer att behöva göras inom några år för vissa hus i området. Dock varierar behovet avsevärt mellan fastigheterna. Många har tappat färgen men fungerar fortfarande.

Idag räknas hängrännor och stuprör som föreningens egendom. Se hemsidan under "Föreningen" och sen välj "Föreningen" för mer information.

Husen byggdes 1988-89 dvs taken är ca 33 år gamla och behöver snart ev bytas (skick varierar mellan husen). Några har redan bytt tak och då även inkluderat hängrännor och betalt dom själva. Lantmäteriet har använt skrivelsen av i dag som standard under många år. Anledningen är att föreningen skall kunna ha kontroll över dagvattensystemet. Men eftersom föreningen inte äger taken är den kontrollen i praktiken minimal.

### Syfte med denna information

För att föreningen skall kunna hantera detta på rätt sätt behöver vi besluta hur vi vill göra och därmed ge direktiv till styrelsen hur det skall hanteras då detta kommer att bli en vanlig fråga framöver. Notera att kostnader i denna information är tentativa dvs det kan både bli dyrare och billigare.

### Huvud Alternativen

#### Alternativt 1

Föreningen fortsätter att äga hängrännor/stuprör. Styrelsen bestämmer när byte sker och kostnaden tas av föreningen.

Alternativet innebär att avgiften behöver höjas beroende på när byte behöver ske. Hur mycket beror på vad vi får när vi säljer gamla uthyrningslokalen. Detta alternativ innebär betydande arbete för styrelsen eller utpekade personer och medför kvarvarande risker för föreningen. Eventuella vattenskador orsakade av hängrännor och stuprör är föreningens ansvar.

Föreningens kostnad ca 4 miljoner

#### Alternativ 2

Vi ändrar skrivelsen i avstyckningen till att "föreningens ansvar börjar där stuprören går ner i marken till dagvattensystemet". Dvs detta innebär att varje husägare bestämmer när ett byte sker och tar kostnaden för det, lämpligen vid takbyte.

Alternativet innebär att dagens avgift kan sänkas.

#### Kostnader för detta alternativ

Föreningens kostnad är ca 15 000 för ändring i Lantmäteriets förrättning.

Detta alternativ bedömer styrelsen vara det mest ekonomiska och flexibla för de flesta medlemmarna samt att det reducerar risker för föreningen vid vattenskada.

Parhusen delar stuprör, samt för delade förrådsbyggnader.

Om stämman beslutar om detta alternativ behöver vi ta ställning till om föreningen skall bekosta/betala en uppsättning av stuprör där delning behöver göras. Detta är en mindre kostnad för ett begränsat antal byggnader till ca 100 000.

### **Alternativ 3**

Föreningen äger fortfarande hängrännor och stuprör och betalar ut kostnaden för material (hängrännor och stuprör) när varje husägare byter tak.

Svårare att planera för föreningen då utgifter inte kan planeras via avgifter och kostnaden varierar. För detta alternativ behöver vi ta fram regler. Detta innebär betydande arbete för styrelsen eller utpekade personer. Kostnad för föreningen ca 800 000. Med detta alternativ kvarstår föreningens risk samt att föreningen måste formellt besikta samtliga byten för att inte anses vara försumliga om det uppstår läckage.

### **Laglig grund**

Avstyckningen reglerar ej ansvaret vid byte men enligt Lantmäteriet har föreningen rätt att återställa hängrännor och stuprör till ursprungligt skick.

Men det förutsätter att krokarna som fästs i taken inte byts eftersom byte av krokarna riskerar att påverka takets täthet dvs varje fastighetsägares egendom. Här finns ingen rättspraxis. Krokarna är generellt i samma skick som hängrännorna. Däremot finns det rättspraxis vad som händer om läckage sker pga av otäta hängrännor/stuprör som inte kan anses komma från att husägaren inte rensat sina hängrännor. Här har högsta domstols instans ansett att föreningen är ansvarig.

### **Bakgrund**

Det finns flera faktorer som gör detta komplicerat.

- 1) Ändrad standard där dagens byggnads krav är annorlunda med tex krav på fotplåt, vad är ursprungligt skick?
- 2) Om byte av krok krävs behövs nedre delen av takpapp/takduk bytas.
- 3) Skick på tex råspont och knutbrädor som krokar fästs i, dvs om de är ruttna behöver dom bytas för att kunna sätta upp nya krokar, vem betalar?
- 4) Vad är föreningens ansvar ifall det blir läckage vid inverkan på tätskikt?
- 5) Eftersom avrinningen är en viktig del av takets täthet brukar hängrännor bytas när taket byts/läggs om. Många företag begränsar sin garanti om de inte gör allt.

### **Kostnader**

Föreningen kan inte nyttja rotavdrag som varje enskild medlem kan.

Att bara byta hängrännor/stuprör ger en oproportionerlig hög kostnad då ställningar eller skylift ändå behövs.

### **Ändrad standard**

Dagens standard kräver fotplåt för att inte vatten skall kunna rinna in bakom hängrännan mot takfot. Det är ej klarlagt om den ingår i föreningens ansvar då den kanske kan anses tillhöra taket. De räknas med i prisförslagen då kontaktade företag anser att den måste finnas.

### **Nuvarande standard**



### **Gamla standarden som våra hus byggdes med.**



### **Byte av takkrokar**

Då måste även takpappen närmast takfoten bytas. Detta rekommenderas inte av papptillverkarna eller byggfirmor då det är svårt att få till skarven till gamla pappen eller dukar. Garantier gäller inte.

Infästningen är även beroende på takets skick dvs hur hanteras rutten spont eller dålig takpapp som är en förutsättning för att kunna byta.

## **Kostnader**

Inkomna prisförslag indikerar kostnad till:

ca 4 MSEK för föreningen dvs ca 40-50 000/hus där materialkostnader är ca 8 000. Det inkluderar byte samt uppgradering till nu gällande standard.

Mycket av detta behöver göras om när takbeklädnad byts!

Eftersom väldigt få gör denna typ av byte utan att byta tak är prisuppgifterna troligen högre än vid verklig offert. De lokala Knivsta företagen som kontaktas ville endast ge prisindikation då deras risk vid felberäkning av pris är för höga med så många hushåll. Ovan pris är det ca pris som gavs för två specifika hus, ett enplans och ett tvåvånings utan hänsyn till skick (från 2 företag).

## **Föreningsrisker**

Att låta hängrännor och stuprör övergå till varje enskild husägare reducerar föreningens risker. Det medför även att kostnaderna kan tas av varje hushåll när de byter tak eller hängrännor/stuprör när det behövs. Det är även tydligt vems försäkring som gäller vid läckage.

Höjda avgifter påverkar troligen värdet på husen negativt.

## **Avgifterna:**

Som tidigare beskrivits ger 100 kronor i månaden på avgiften ca 100 000 i årlig intäkt till föreningen. Idag gör vi ett överskott på ca 250 000/år exkluderat de utgifter vi haft för att renovera lekplatser, uthyrningshus och tvättstuga. Dvs det tas ut en "överavgift" av ca 250 kronor/månad (som har gjorts för att täcka bla renoveringskostnader). Taken på två av föreningens byggnader behöver även de bytas inom rimlig tid.

## **Förslag från styrelsen**

Styrelsens förslag är att gå på alternativ 2 under "huvudalternativ som finns" och att detta beslutas på årsmötet.

Men för att alla skall kunna ha sina synpunkter och tankar så kommer Möten att hållas vid nedan tillfällen för att ge alla medlemmar chansen att ge sin syn, alternativa förslag och kommentarer. Eftersom detta beslut påverkar alla medlemmar är det viktigt att detta förankras innan årsmötet! Beroende på kommentarer och förslag som inkommer kan extra möten hållas.

Om vi inte kan besluta detta på kommande årsmöte behöver styrelsen direktiv för hur vi hanterar frågan.

Teams möte onsdag 20 april 19:00 (länk sänds ut senare, anmäl e-post ifall ni inte får Högåsbladet via mail idag).

I/utanför uthyrningslokalen söndag 24 april 13:00.

Man kan även maila sina kommentarer och förslag till styrelsen