

# INFORMATIONSMÖTE OM OMDRÄNERING 2016

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING  
2016-01-20 19:00 AULAN PÅ KATRINEBERGSSKOLAN



\*Sahar\*

Hej och välkomman till detta informationsmöte.

Ikväll som ni vet så ska vi ha en presentation om vårt stora projekt  
DRÄNERINGEN

Detta har varit på tapeten ett tag  
och nu är det äntligen dags för första spadtaget.  
Många har frågor och tankar kring dräneringen  
och detta ser vi som självklart  
då projektet ÄR stort  
i både omfattning  
och i kostnadshänseende  
för samfällighetens alla medlemmar.

Vi vill också passa på och presentera vilka vi i styrelsen är ...  
våra målsättningar ...

Och våra ambitioner för samfälligheten.

# VEM ÄR VI

- SAHAR OLADY
- DAN PETTERSSON
- LARS-GUNNAR JOHANSSON
- FRANK CAPRIN

\*Sahar\*

Vilka är vi???

Vår styrelse består idag av fyra medlemmar varav tre ledamöter och en suppleant

Jag...Sahar

Dan

Lars-Gunnar

Och

Frank

Vi är ett bra team ihop och vår styrka ligger i vår balans av kunskap, erfarenheter och arbetsfördelning.

Inför nästa val hoppas vi att fler vill vara med och påverka.

En kort presentation så ni får lite fakta bakom våra ansikten....

# **SAHAR OLADY**

- **ORDFÖRANDE – 1 ÅR**
- **STYRELSELEDAMOT – 2 ÅR**
- **CONTROLLER**
- **YTTERST ANSVARIG**

\*Sahar\*

Jag är vald till styrelse ordförande på 1 år och ordinarie ledamot på 2 år. har varit medlem i föreningen sedan 2013 och bor på Måldomargatan. Jag är till profession styrekonom eller Controller som det heter lite fint. Vilket innebär att jag är ekonom med inriktning på verksamhetsstyrning, huvudsakligen med hjälp av ekonomiska mått.

Och som ordförande är jag ytterst ansvarig för att stämмо- och styrelsebeslut blir verkställda

# DAN PETTERSSON

- **STYRELSELEDAMOT – 1 ÅR KVAR AV MANDATTIDEN**
- **RÖRMONTÖR**
- **TEKNISKT ANSVARIG**

\*Sahar\*

Dan Pettersson är vald till styrelseledamot och har ett år kvar av mandattiden ni har säkert träffat honom innan då han har varit med under ett par år nu Han har varit medlem i föreningen sedan 2001. Och bor på Travtränargatan Dan arbetar som rörmontör och är en fantastiskt resurs för föreningen.

Han sköter tekniken kring vår samfällighet.

# LARS-GUNNAR JOHANSSON

- **STYRELSELEDAMOT – 1 ÅR KVAR AV MANDATTIDEN**
- **PENSIONERAD ARBETSLEDARE PÅ ERICSSON**
- **GARAGE OCH PARKERINGS ANSVARIG**

\*Sahar\*

Lars-Gunnar är vald till styrelseledamot och har också ett år kvar av sin mandattid  
Bott på Ridlärargatan och medlem i föreningen sedan 1986

En kunnig praktiker, och nuförtiden pensionär, som i sitt yrkesliv gjorde arbetsledare

Lars-Gunnar har ansvar för garage och parkeringsfrågor

# FRANK CAPRIN

- **SUPPLEANT – 1 ÅR**
- **SYSTEMUTVECKLARE**
- **WEB OCH KOORDINATOR**

\*Sahar\*

Frank Caprin är styrelsesuppleant på 1 år

har varit medlem i föreningen sedan 1993 och bor på Måldomargatan

Han har suttit i styrelsen tidigare mellan 97-98

Är till professionen systemutvecklare och verksam inom energisektorn.

Ser till att koordinera era frågor och önskemål till rätt resurs i föreningen.

Redaktör för hemsidan.

# MÅLSÄTTNING OCH AMBITIONER

- BRA EKONOMI
- UNDERHÅLLS OCH FÖRNYELSEPLAN
- TYDLIGHET
- TILLGÄNGLIGHET
- [WWW.ABYNORDGARDSAMF.SE](http://WWW.ABYNORDGARDSAMF.SE)
- VI ÄR HÄR FÖR DIG

\*Sahar\*

Då kommer vi till varför står VI här uppe och vad har vi för intentioner...

Vår målsättning är

\*En bra och hållbar ekonomi för samfälligheten och dess medlemmar

Med detta menas kalkyler, budgeteringar och offertförfrågan om nuvarande och kommande projekt.

\*Att ligga steget före gällande underhåll och planera inför kommande projekt så att en bra ekonomi kan hållas.

Att utreda objektivt och se till samfällighetens alla medlemmars bästa

\*Tydlighet- Genom att förenkla information och redogöra för det som oftast kan vara svår tolkade

då vi har regelverk men också är 147 hus med unika egenheter. Vad säger dem regler vi måste rätta oss efter?

Var ligger den enskilde husägarens ansvar? Och var ligger samfällighetens?

\*Tillgängliga- Vi vill vara tillgängliga för era frågor och hjälpliga med era problem kring samfällighetsärenden.

- WWW.ABYNORDGARDSAMF:SE är vår nya hemsida som ni vet och jag hoppas att ni tagit er tid och sett detta.

som jag sa tidigare så vill vi vara tillgängliga och ni ska enkelt kunna komma åt information som rör samfälligheten .

Vem som sköter vad och vid ev problem nå rätt person.

då vi alla har jobb men också tillgång till intranätet så tycker vi att mail är det bästa och effektivaste sättet att nå

oss på men för dem som har svårt för mail så fungerar självklart telefonen.

Vi är här för er

och självklart för oss själva också.

Vi vill efter vår bästa förmåga hitta dem bästa lösningar för alla oss medlemmars, då vi representera era önskemål.



# **SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN - MEDLEM**

- **FÖRENINGEN HAR ANSVAR OCH SKYLDIGHET ATT UNDERHÅLLA SAMFÄLLDA SAKER.**
- **FÖRENINGEN ÄR VI SOM MEDLEMMAR.**
- **ENSKILD MEDLEM KAN INTE PÅVERKA MYCKET, MEN ÄR INTE LIVEGEN.**

\*Sahar\*

- Vi har en anläggningsbeslutet som ligger till grund för vårt ansvar och skyldigheter.
- Föreningen är vi som medlemmar, 147 röster och det är demokrati som styr, inte dem som hörs mest.
- Alla måste bli hörda och sedda så att ingen ska behöva gå med näven i fickan.

# INFORMATIONSMÖTE OM OMDRÄNERING 2016

ÅBY NORDGÅRD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING  
2016-01-20 19:00 AULAN PÅ KATRINEBERGSSKOLAN



\*Sahar\*

Nu tycker jag att vi går till dagens heta potatis och det som fått er alla att komma hit.  
Hur länge vi håller på får vi se – lokalen har vi till klockan 21

# PROJEKTPRESENTATION OMDRÄNERING

- **PRINCIPER PÅ DRÄNERING**
- **HUR VI TÄNKT**
- **KOSTNADER/EKONOMI**
- **FRÅGESTUND**

Vi kommer att gå igenom  
Principer på dränering  
Hur vi tänkt  
Kostnader/ekonomi  
Frågestund

Märk att vi tar frågorna som sista punkt.

Frank kan du ta över en bit här?

# PRINCIPER ALLMÄNT

- **DRÄNERING I DETTA SAMMANHANG ÄR - HUSDRÄNERING**
- **HÅLLA UN DAN VATTEN FRÅN HUSKROPPEN**
  - **REGNVATTEN SKALL INTE NÅ HUSET**
  - **SKA RINNA GENOM DRÄNERANDE LAGER**
  - **LEDAS BORT TILL BRUNN**
- **MARKFUKT PROBLEMATIK**
  - **KAPILLÄRBRYTANDE MATERIAL**

Frank

Tack Sahar

Tänkte att vi skall sätta förväntningen rätt, på detta möte, därför tar vi det från början. Vi pratar alltså husdränering, man kan säga en funktion att hålla undan vatten och fukt från husets grund det vill säga, ser till att husgrunden håller sig torr.

Kapillärkraften får vatten att "klättra eller dra sig uppåt" och detta måste man förhindra genom att ha kapillärbrytande lager invid grunden.

# PRINCIPER RENOVERING

- **BYTE AV TERRAKOTTA LEDNINGEN (DRÄNERINGSLEDNINGEN) TILL DRÄNRÖR I PLAST**
- **BYTE AV BETONGRÖR FÖR TAKAVVATTNINGEN (DAGVATTENLEDNING) TILL PLASTRÖR**
- **ERSÄTT JORD/SAND/LERA (BORT MED JORD) MED DRÄNERANDE MATERIAL**
- **BÄDDA IN DRÄNERANDE MATERIAL I GEOTEXTIL**
- **INSTALLERA SPOLBRUNNAR OCH/ELLER INSPEKTIONSBRUNNAR**

Frank

Vid en renovering skall detta utföras.

Så förutom det uppenbara med att ersätta gammalt mot nytt och även installera inspektions- eller spolbrunnar utefter ledningarna dessutom titta på om dräneringsledningens höjd ligger rätt i förhållande till grunden.

# PRINCIPER UTFÖRANDE

- **LAGOM STOR GRÄVMASKIN OCH TRANSPORTFORDON**
- **GRÄVNINGEN OFTA LIKA BRETT SOM DJUPT**
- **BORTFRAKTNING AV UPPGRÄVT MATERIAL ELLER DELAR AV DETTA.  
RESTERANDE SKALL FÖRVARAS I NÄRHET AV SCHAKTET VOLYM \* 1,6**
- **TRANSPORTER MELLAN GATA-SCHAKT**

Frank

En entreprenör gräver intill husgrunden.

Det blir ganska mycket grävande och stora högar med jord/sand.

Volymer som vi pratar om är på framsidan 1½-planshusen är ca 1-2 lastbilar

Eller 15-25 m<sup>3</sup>

Framsida på Måldomargatan. Ca 3-5 lastbilar.

ca 55 – 75 m<sup>3</sup>

Måldomargatan blir samma även på sydsidan,  
medans 1½-planshusen har ett annat läge.

Allt skall inte bort, men grävas och hanteras.

Hoppas att alla förstår att grävmängderna är betydande

och om man kan minimalisera detta så betyder det mycket billigare.

# PRINCIPER FÖRR - NU

- **BÅDE PRINCIPER OCH MATERIAL**

Frank

Det är stora skillnader förr jämför nu.

Mycket har ändrats vad som gäller husdränering från det att husen byggdes till dagsläget.

Mycket är på materialsidan men synsättet hur viktigt det kan vara att ha "torrt på fötterna"

## PRINCIPER FÖRR



Frank

I princip hade man bara Terrakottarör som skulle forsla bort vattnet i botten på dräneringen.

Materialet behövde inte bara kapillärbrytande, sand ansågs utmärkt, som håller kvar vatten i stället.



## PRINCIPER FÖRR



Frank

Väggen gav man ett fuktskydd, några strykningar med asfalt eller tjära.

Ibland inte noggranna med utförandet heller, här är dräneringsrören övergjutna av betong.

## PRINCIPER FÖRR



Frank

Man var inte särskilt noga med materialval, sand låg närmast huset i lerjordar.  
Hela Mölndal är till stora delar sjöbotten med lera.

## PRINCIPER IDAG



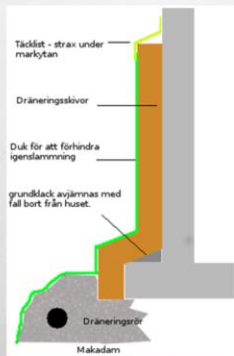
Frank

Här är ett nyare exempel med Platonmatta.

Det som visas är dräneringsgrus, tvättade småsten kan man säga.

Ni ser också inbäddningen med geotextil, detta är till för att minimera igenslamning.

## PRINCIPER NU



Frank

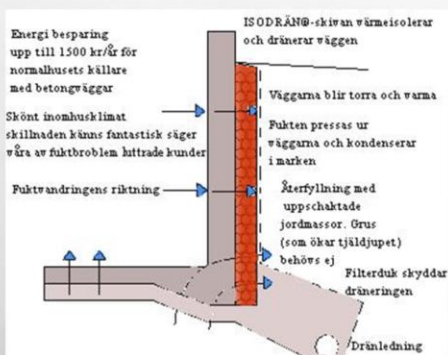
Ännu ett modernt sätt att göra, inget fuktskydd på väggen då man skall torka ut väggen istället.

Regnvatten som kommer ned vid huset ska snabbt nå dräneringsröret för att ledas bort till en brunn.

IsoDrän-skivor eller porösa skivor av frigolit, anses som ett av det bästa sätten.

Detta håller väggen torr samtidigt, i förhållandet till andra metoder, använder mindre mängder dräneringsgrus.

# PRINCIPER NU



Frank

Ännu ett exempel med denna teknik, fast i ett nybygge.

Kanske en energibesparing med tjockare skiva, vårt mål är dränering.

Även om detta är reklam så är många överens om att detta drar ut fukt ur väggen.

## PRINCIPER INNAN-EFTER



Frank

Man ser tydligt hur rören som leder bort vattnet kan se ut.

# JÄMFÖRELSE

	<b>PlatonMatta</b>	<b>IsoDrän</b>
<b>Vattentransport neråt</b>	<b>Mera grus ++</b>	<b>++</b>
<b>Torka upp vägg</b>	<b>-</b>	<b>++</b>
<b>Pris</b>	<b>++</b>	<b>+</b>
<b>Arbetsflöde / material</b>	<b>Material -</b>	<b>++</b>
<b>Blomsterrabatter vid vägg</b>	<b>-</b>	<b>+</b>
<b>Tjäldjup</b>	<b>-</b>	<b>+</b>

Frank

Några snabba jämförelser

## HUR VI TÄNKT

- **DRÄNERING VID HUSGRUNDEN, ENDA ANSVAR SOM FÖRENINGEN HAR**
- **STORT ARBETE – VILL BARA GÖRA DETTA EN GÅNG – ORDENTLIGT**
- **ETABLERAD METOD OCH MATERIALVAL**
- **MINSTA MÖJLIGA ÅVERKAN PÅ OMGIVNINGEN**
- **PRISET**
- **RISKBEDÖMNING STORA PROJEKT**

Frank

Faktorer som påverkar detta beslut.

PriSET viktigt, att inte ta onödiga kostnader.

Inga framtida problem typ juridiska, skall vara rätt och bra gjort.

Jobba med principen länge för länge.

Möjlighet att avbryta, finns alltid för och nackdelar med allt

Prioriterar flexibilitet i en miljö som entreprenören skall må bra och vi bäst.



## HUR VI TÄNKT



Frank

Bilden till vänster är den målbild vi ser idag – detta är utgångsläge.

Vi har valt dräneringsskivor, som då anses bästa systemet. Platonmatta är ett sämre alternativ för oss.

Förklara bilden. Skivor,

Kanske några strimmor med en vinkelslip på väggen om asfaltlagret fortfarande är intakt.

Högerbilden kan ses som ett exempel på ett spolrör.

## HUR VI TÄNKT



Frank  
Hur det kan se ut under grävning.

## HUR VI TÄNKT

- **DRÄNERINGSSKIVA**

- **ÅTERANVÄNDNING AV URSPRUNGLIG MATERIAL**
- **MINIMERAT TRANSPORTER**
- **MÖJLIGGÖR RABATTER (MÄNGDRABATT)**
- **EFFEKTIVARE ARBETSFLÖDE**
- **LÄGRE PRIS TOTALT**
- **MINSKAT TJÄLDJUP SOM GER EN VARMARE VÄGG**
- **TORRARE VÄGG**
- **KAN OCKSÅ HA EN VISS ISOLERANDE EFFEKT**
- **DRAR FUKT UR VÄGGEN**

Frank

Vi ser många fördelar med att använda skiva, effektivare arbetsflöde med mindre materialhantering.

Detta gör att priset totalt sett, rimligt, men innan vi kommer till ekonomi i projektet tar vi och ser hur projektet planeras.

Så här lämnar jag över till Sahar.

## **SAMMANFATTNING**

- **DRÄNERING VID HUSGRUND**
- **MINIMERAR FASTIGHETSÄGARNAS FYSISKA INSATS**
- **DRÄNERINGSSKIVA SOM HUVUD-INGREDIENS, OCH SOM FÖRENINGANSVAR**
- **FORTSÄTTER MED VIDARE MED PROJEKTPLANERING...**

Frank

Några sammanfattade ord.

Över till dig Sahar.

# **PLANERING**

- **PLANERINGSMÖTE**
- **RIVNINGSTEAM**
- **GRÄV O DRÄNERING**
- **ÅTERSTÄLLNING**

Sahar

Vi har delat projektet i fyra moment

- Planering
- Rivning
- Grävning och dränering
- återställning

# PLANERINGSMÖTE

- **FÖRHÅLLANDE FÖR LÄNGAN**
- **MEDLEMMARNAS EGNA ARBETSINSATS ELLER ENGAGEMANG**
- **SE HINDER OCH SKAPA UTRYMME FÖR GRÄVMASKINEN, JORDHÖGAR ETC**
- **ÅTERSTÄLLNING– STEN-GRÄS-ALTAN**

Sahar\*

Första startar vi med att bjuda in den aktuella längan till ett planeringsmöte  
Vi kommer tillsammans med projektkonsulten gå igenom dem unika förhållanden  
som finns för längan.

Få exakt information kring ev utbyggnader. Vad och hur mycket medlemmarna ska  
göra själv och vad dem behöver hjälp med.

Se hinder och skapa utrymme för grävmaskinen, jordhögar etc

Redan där diskutera kring återställningen som jag kommer återkoppla till alldeles  
strax.

# **RIVNINGSTEAM**

- **MASKINUTRYMME**
- **STAKET**
- **STEN/PLATTOR**
- **INTE BUSKAR**

Sahar\*

Vi har många i området som är oroliga över tid och styrka i att skapa maskinutrymmet,

Vi har medlemmar som inte kan delta i detta grovarbete.

Ett rivningsteam kommer finnas på plats 2-3 v innan grävning.

För att skapa maskinutrymme genom borttagning av

Staket

Sten eller plattor och i vissa fall altaner

Vissa buskar kan dem vara behjälpliga med men dock lämnas inga garantier.

# GRÄV O DRÄNERING

- **GRÄVNING OCH JORDHÖGAR**
- **TILLFÄLLIG PASSAGE**
- **VÄGGINSPEKTION EV. SMÅFIX – HÅLKÄL, LAGA ÖVRIGT**
- **DRÄNERINGSJOB**
- **STÄNG SCHAFT**

Sahar

Ja den här delen är ju det som vi kontrakterar så om vi inte råkar ut för stillestånd så flyter detta på galant....

Grävning och jordhögar kommer ses och besvära

oss ett tag men detta grävs tillbaka så snart rören är i.

Dock behövs tillfällig passage och dem hus som har gjort andra lösningar än original trapporna kommer vi få gå igenom med på planeringsmötet.... för ingen ska behöva klättra ut genom fönster ;-)

Under grävningen kommer väggar blottläggas och då är det ett ypperligt tillfälle för fastighetsägaren att se dem små fix som ev. kommer behövas. Hålkäl har vi fått förklarat vad det är av

Frank och det berör ju så vi får en fungerande dränering och detta ingår i vårt pris ....

Entreprenören menar att när dem ändå blandar cement?? Så är det lika enkelt att dra på

en slev om det behövs på små fix. Men om någon fastighetsägare känner att det är deras

vägg och dem vill trots att det ingår bidra med en peng så kan vi ta den diskussionen



på planeringsmötet 😊

Hur dräneringsrören har Frank gått igenom så det lämnar jag.

Sist men inte minst så stängs schaktet.

# ÅTERSTÄLLNING

- **KOMPAKTERING – JORDEN SÄTTA SIG**
- **VARFÖR?**
- **HUR?**

Sahar\*

Vid planeringsmötet kommer vi som jag nämnde tidigare gå igenom återställningen. Där det har grävts måste marken få sätta sig....hur länge? Vänta 1 år är bra, vatten och månader behövs.

Mer vatten mindre månader.

Detta är också beroende av vad och hur man tänkt sig gräs? Sten? Plattor?

Samfälligheten har ansvar för dräneringen och det ställs krav på återställning.

Det skall vara rättvist i form av att det ska kosta lika mycket för återställning per löpmeter...

den kostnaden kommer vi ta in offerter för och gå igenom innan vi kan lägga fram en siffra.

Dock måste jag lyfta fram att ett minimi krav ställs och dem pengarna måste vi ta en vidare diskussion om.

Men det självklara är att inte gå in och bekosta något som ändå är tänkt att bytas ut... istället kan husägaren använda dem pengarna till det dem anser.

Hur mycket pengar?? Återkommer vi om...

## **KOSTNADER/EKONOMI**

- **LÖPMETERPRIS**
- **MATERIAL 26 %**
- **MASKINHYRA 55 %**
- **ARBETE 19 %**

Sahar

Vi har fått ett paketerat löpmeterpris där det är beräknat på grävning 1,5 meters djup.  
XXXX:- ex moms vilket är oväsentligt då vi ej får tillbaka moms. Så prislappen blir  
XXXX:- per löpmeter.

Material XXX:- 26%

Maskinhyra XXXX:- 55%

Arbete XXX:- 19%

Hela projektkostnaden?

## **RÄTTVISA ER EJ**

- **7 MILJ**
- **19% BLIR 1 330 000**
- **30% BLIR 399 000**

Sahar

Jag och min fru äger vår fastighet och vi har rätt till 100 000:-

Varför ska vi gå in och använda vår ROT.

Medans Grannen är pensionär eller rent av lägre inkomst.

Ca 19% kan vi gå in och göra ROT-avdrag på.

Säg att projektet hamnar på 7 milj

ROT-Berättigad del hamnar på 1,330 000

Och blir i pengar ca 400 000

# ENTREPRENÖRSVAL

- **CENSUREN**
- **CENSUREN MEN TVÅ ALTERNATIV FINNS KVAR**

Sahar

Tankar kring och utvärdering

Offerter

Priser

Genomförande tankar

Deras tillgänglighet

Företagets storlek

Dräneringsgruppen tack

Genomförande-fas

# FRÅGOR - KATEGORIER

- **KOSTNAD/EKONOMI**
- **EGET ARBETE/ANSVAR**
- **ÖVRIGT**
  - **STYRELSENS TANKEGÅNGAR**
  - **STARK IFRÅGASÄTTANDE**
  - **EXTRA STÄMMA**

Sahar

Vi har gått igenom de frågor som kommit och ser ett par tankar eller kategorier.

Vem skall ta kostnaden.

Egen – Föreningen

Övrigt...

Publicera frågorna, vad vill ni?

Det är detta som även ligger som grund i vår tankesätt och tidigare presentation.

Tycker ni att frågorna är besvarade?

**TACK FÖR ATT NI TOG ER TID**