

December 2012

Information om plan för underhåll

Styrelsen för Brf. Alnmåttet önskar informera alla boende om de viktigaste delarna i den underhållsplan för fastigheten Alnmåttet 1 som styrelsen fastställde vid det senaste styrelsemötet. Underhållsplanen är i huvudsak baserad på den tekniska inventering av huset som utförts av HSB på styrelsens uppdrag under 2012. Planen, som succesivt kommer att uppdateras, riktar in sig på en åtgärdsplanering för de närmaste 10 åren.

Vatten och avlopp

Husets avloppsstammar är i gott skick och föranleder inga åtgärder inom planperioden. Med tanke på dess ålder finns det ändå skäl att ha god kontroll över stammarnas kondition. Som ett led i detta kommer ett företag att anlitas som specialicerat sig på att göra livslängdsuppskattningar och specifika underhållsplaner för avloppsledningarna.

Avloppsledningarna har inte förorsakat några skador på huset. Det har däremot ledningarna för tappvattnet gjort, dock ej de senaste åren. Tappvattenledningarna består av kopparrör av god kvalitet, men en svag länk har de lödda förbanden på ledningarna visat sig vara.

Balkonger

Balkongerna behöver renoveras då det finns risk att lösa bitar från betongen faller ned och skadar någon på marken. Tills balkongerna har renoverats kommer löst sittande betong att knackas ned 1-2 ggr/år. Det föreligger ingen säkerhetsrisk att vistas på balkongerna.

Ledtiden inför renovering bedöms till minst två år eftersom det samtidigt bör utredas:

- om balkongerna ska byggas ut för att bli större, och i så fall, hur ska detta ske. Det kräver bygglov och stämmobeslut.
- om inglasning kan vara aktuellt.
- om någon av punkterna ovan realiserar, behöver en utredning göras kring finansiering, hur medlemmar beaktas som inte har balkong etc.

Fönster

Den tekniska standarden på fönstren är genomsnittligt sett god, och det krävs ingen renovering inom planperioden. Av komfortskäl (värme, kyla och buller) samt energibesparingskäl finner styrelsen det ändå motiverat att genomföra ett fönsterbyte.

Information till de boende

Fasaden

Under planperioden föreligger inget behov av en fasadrenovering. Det kommer vara möjligt att fortsätta att laga skador om/när sådana uppstår. Att avvakta 10-20 år med renovering uppskattas också vara väsentligt bättre ur kostnadsperspektiv.

Samtliga renoveringsalternativ har ungefär lika hög kostnad/år med hänsyn tagen till livslängd, energibesparing och minskade reparationskostnader. Dock förordas fasadrenovering med rot-system utifrån livslängd och robusthet i konstruktion.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis innebär detta att styrelsen drar följande slutsatser av de utredningar som hittills gjorts:

- arbetet med att planera för fönsterbyte kommer att påbörjas snarast. Till stämman 2013 kommer styrelsen att ge information om hur arbetet fortlöper.
- en balkongutredning kommer att påbörjas 2013 och vara klar senast till stämman 2015. Balkongerna ska tills vidare knackas minst varje vår.
- ingen fasadrenovering planeras inom planperioden. Om det visar sig finnas tekniska och/eller ekonomiska fördelar att samordna fasad- och balkongrenoveringen kan fasadrenovering komma att tidigareläggas.
- ingen renovering av avloppsstammar planeras under planperioden. Stammarnas kondition kommer fortlöpande att hållas under uppsikt. Om ledningarna för tappvattnet skulle börja orsaka vattenskadorna behöver styrelsen överväga ett byte av enbart dessa ledningar eller om det är motiverat att samtidigt fatta beslut om byte eller relining av husets avloppsstammar.

Styrelsen hoppas att ovanstående information klargör situationen så som den ser ut i nuläget och vi återkommer med fler detaljer senare.



Önskar styrelsen