

November 2014

HUSETS FASADER – VAD HÄNDER?

Olyckan

Styrelsen har tidigare vid ett par tillfällen rapporterat om den olycka som inträffade då en del av fasaden rasade under mitten av juli och en hund olyckligtvis skadades så svårt att den behövde avlivas. Vid olyckor då någon skadas inleds alltid en polisutredning med syfte att avgöra om någon kan anses vara vållande. Polisen har nu slutfört sin utredning och meddelat att man inte funnit att föreningen brustit i sitt ansvar som fastighetsägare. Istället har man bedömt att föreningen genom de undersökningar som utfördes 2012 har gjort vad man kan förvänta för att hålla kontroll på fasadernas status. Polisen betraktar därför det inträffade som en ren olycka och har avskrivit ärendet.

Från hundägaren har föreningen i dagarna mottagit ett skadeståndsanspråk, vilket föreningen kommer att låta vårt försäkringsbolag reglera.

Vad gör vi nu?

Vi har nu sett till att husets fasader åter blivit undersökta. Undersökningen har givit vid handen att fasaderna, särskilt ovanför balkongerna på plan 5, är i dåligt skick. Dessa delar har nu blivit ”nätade”. Den åtgärden utgör ingen permanent lösning utan är bara en tillfällig säkerhetsåtgärd. Som vi alla vid det här laget förstår behöver föreningen skyndsamt renovera inte bara balkongerna utan även hela fasaden.

Vem kommer att hålla i projektet?

Till skillnad från fönsterprojektet kommer styrelsen vad gäller fasad- och balkongprojektet inte att självt hålla i detta projekt utan har kontrakterat en särskild projektledare för att göra det. Tillsammans med projektledaren är styrelsen nu redan i full färd med att planera för den kommande renoveringen.

En detaljerad beskrivning kommer att utarbetas för hur renoveringen av husets fasader och samtidigt dess balkonger skall utföras. Därefter kommer styrelsen att inhämta anbud från några utvalda entreprenörer.

När kommer renoveringen att utföras?

Vi hoppas att renoveringen kan påbörjas tidigt under 2015. Att renovera husets fasader och balkonger är ett mycket omfattande projekt som sannolikt kommer att pågå under två år.

Information till boende

Troligen kommer vi att renovera utsidan av huset först för att därefter renovera insidan mot gården. Vi kommer naturligtvis att återkomma med en detaljerad information om hur detta projekt kommer att planeras och genomföras samt belysa på vilket sätt vi som boende kommer att bli berörda.

Inriktningen på vår fasadrenovering

Styrelsen avser att tillämpa ett sk ”rot-system” vilket innebär att den befintliga putsen får sitta kvar men förankras i huset med särskilda stålnät. Därefter utförs ny putsning utanpå den gamla. Detta är ett mycket bra och väl beprövat sätt att renovera fasader på och när detta är utfört kommer huset att vara i nyskick igen.

Vilken färg kommer huset att få?

Färgsättningen av huset är en aktuell fråga inför renoveringen. Styrelsens utgångspunkt är såsom i tidigare renoveringsprojekt att så långt möjligt respektera och bevara de ursprungliga arkitektoniska kvalitéerna huset har, vilket främjar det långsiktiga värdet på byggnaden.

Om vi ger den nya fasaden dess originalfärg kommer det upplevas som att huset fått en ny färg jämfört med idag. Det beror på att putsen under årens lopp blivit kraftigt missfärgad.

Putsen inåt gården var från början mer ljusgul än den är nu. Husets utsida, som nu mest ser mörkbrun ut, var från början mer rödbrun. Färgsättningsarbetet sker i nära samarbete med Åke Svedmyr, arkitekt med specialkompetens kring färgsättning, antikvariska utredningar och färgplaner.

Vi har med hans hjälp tagit fram färgprover som i nyans ligger nära originalfärgerna. Proverna är monterade på fasaden intill valvet mellan T37 och T39, både mot gård och gata. Alla förändringar från ursprunglig färgsättning fordrar bygglov.

Synpunkter på proverna tas gärna emot på info@alnmattet.se eller i föreningens brevlåda i port 39.

Balkongrenoveringen

Styrelsen avser att renovera balkongerna till ursprungligt nyskick, men kommer inte att söka bygglov för att förändra balkongerna vad gäller antal, storlek eller utseende.

FÖNSTERBYTET

Fönsterbytet fortgår enligt plan och beräknas vara avslutat innan utgången av november. En del plåtarbeten kan komma att pågå ytterligare några veckor därefter.

En slutbesiktning av själva fönstermontaget kommer att ske den 25 november 2014. Om det är någon som i sin egen lägenhet noterat felaktigheter är det bra om ni informerar om detta snarast. Sänd i så fall ett e-postmeddelande till fenster@alnmattet.se eller lägg ett meddelande i föreningens brevlåda i port 39 så ser vi till att saken blir kontrollerad.

Vi kan i sammanhanget nämna att föreningen har intervjuats av en journalist från tidskriften "Fastighet & Bostadsrätt". Artikeln hittar ni på www.alnmattet.se under "Information/Pågående projekt".

VVS-FRÅGOR

Hyresrätter

Föreningen ansvarar för underhåll av de lägenheter som upplåts med hyresrätt. För att få en överblick av det underhållsbehov som föreligger för dessa lägenheter har en rörmokare haft styrelsens uppdrag att besiktiga alla dessa lägenheter. Besiktningen har påvisat en hel del brister som föreningen nu kommer att åtgärda. Vanliga brister är dåliga toalettstolar och handfat, blandare som droppar, ballofixer som inte går att stänga etc.

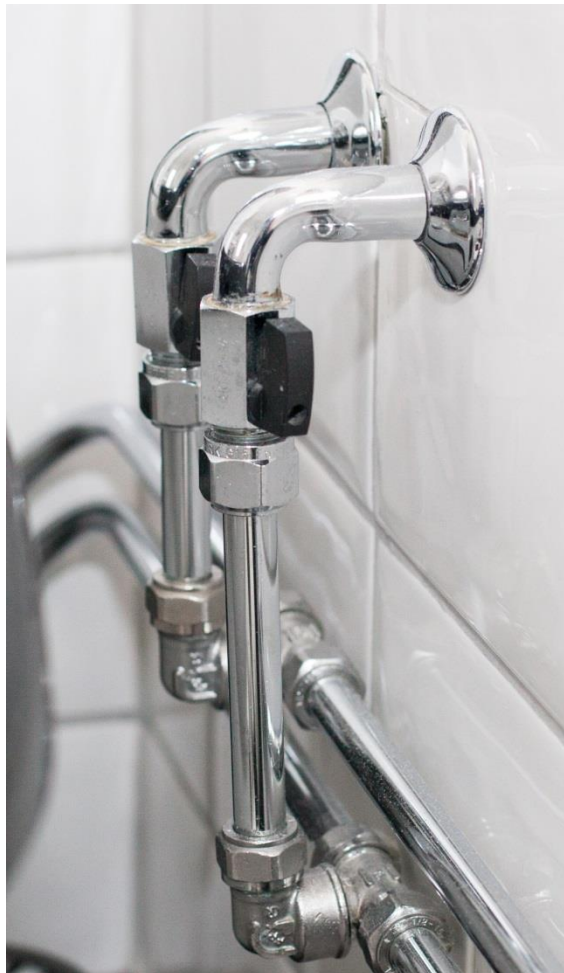
Bostadsrätter

Styrelsen har anledning att förmoda att skicket på vvs-anläggningen är lika dåligt i bostadsrättslägenheterna om renovering inte utförts på senare tid. I många fall används fortfarande den utrustning som monterades när huset byggdes för 46 år sedan. Vi har på senare tid haft en del vattenskador som hade kunnat undvikas med ett bättre underhåll av den egna vvs-anläggningen. Styrelsen vill därför erinra alla bostadsrätts-havare om det ansvar man har för att hålla sin vvs-anläggning i gott skick.

Var stänger man av vattnet?

Många vet till exempel inte var man stänger av vattnet i sin lägenhet. Det gör man genom att stänga ventilen ("ballofixventilen") som sitter på vattenledningen precis där vattnet kommer in i lägenheten, se bilden.

På lägenheter som är på 3 rok eller mindre finns det normalt bara ett ställe för inkommande vatten. Lägenheter på 4 rok har oftast två sådana ställen och de allra största lägenheterna kan ha tre sådana ställen.



Bilden visar hur inkommande ledning för varm- och kallvatten går in i varsin "ballofixventil" med svart handtag för avstängning.

Skulle en vattenskada uppstå stänger man genast ventilerna för inkommande vatten. Ett vanligt problemet med dessa ventiler är att när de sällan används kan de fastna i öppet läge och går inte längre att stängas. Börja därför med att kontrollera funktionen hos dina ballofixer för att se om du kan stänga av vattnet i lägenheten. Om det inte går bör du kontakta en rörmokare för att få ventilerna utbytta.

En god rutin är att "motionera" ventilerna några gånger om året så kommer de att fungera bättre över tiden. En annan god rutin är att stänga ventilerna när man lämnar sin lägenhet för en längre period. Då säkerställer man att den egna anläggningen inte kan orsaka en vattenskada.

Vänliga hälsningar
Styrelsen