

Brf. Nio Längor



Till: Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Nio Längor.

Från: Styrelsen Brf. Nio Längor / Astrid Eklund

Datum: 2008-02-27 (nr 2/2008)

Välkommen till informationsträff om underhållet av våra fastigheter

Tid: måndag den 3 mars 2008 kl. 18.30—20.00

Plats: lokalen Bryggan, Vinjegatan 14 (tidigare Ibsengatan 14) Blackeberg

På programmet:

1. renovering av ekytterdörrarna
2. brandsäkerhets- och isoleringsarbete på vindarna
3. omdränering och utvändig isolering av källarvägg
4. större källarfönster
5. stambyte vid badrumsrenovering, mm.
6. radonmätningen

Syftet med informationsträffen är dels att informera om underhållsplanerna och dels att bredda beslutsunderlaget inför de beslut som stämman kommer att behöva ta ställning till. Våra byggkonsulter Staffan Carlsson och Atle Hansen (båda från SBC) kommer att finnas på plats för att informera och svara på frågor.

Viktigt: Inga beslut kommer att fattas på informationsmötet.

Brf:s fastigheter är det värdefullaste föreningen har. Det är därför viktigt att husen underhålls och sköts på bästa sätt. Brf har anlitat konsult hjälp för en del större underhållsåtgärder. Det gäller bl.a. arbetet på vindarna och dräneringsarbetet av källarvägg.

Här följer mer detaljer om de frågor som kommer att tas upp:

▪ Renovering av ekytterdörrarna

De gamla ekytterdörrarna i längorna 1-6 behöver renoveras. Anbud tas in under våren för att arbetet ska kunna genomföras under den varma årstiden.

▪ Brandsäkerhets- och isoleringsarbete på vindarna

En upprustning av vindarna ur isolerings- och brandsäkerhetssynpunkt har hög prioritet på styrelsens agenda. På vindarna finns kutterspån som ska tas bort och ett brandhärdigt material i stället läggas in. Därmed kommer brandsäkerheten att öka väsentligt. Samtidigt förbättras isoleringen. En fråga som nu också diskuteras är om befintliga väggar på vinden ska tätas och om nya väggar på vinden bör byggas mellan varje radhuslägenhet eller mellan vissa sektioner. En avvägning mellan kostnaden för olika åtgärder och nyttan av dessa måste ske. Just nu pågår ett anbuds förfarande. Arbetet beräknas ske under 2008.

▪ **Omdränering och utvändigt isolering av källarvägg samt större källarfönster**

Det är dags att omdränera och utvändigt isolera källarväggarna på norrsidan (mot gångvägen). Flera medlemmar har problem i källaren som är orsakade av att ”väggen inte håller tätt” p.g.a. att isoleringen är gammal. Omdräneringen planeras ske längövis och i olika etapper med start 2008 (länga 3 och 9).

I samband med dräneringsarbetet planeras för möjligheten för de medlemmar som så önskar att - på egen bekostnad - få större källarfönster för att öka ljusinsläppet. Detta gäller under förutsättning att brf får bygglov för detta. Självfallet skulle denna möjlighet gälla för alla i samband med att källarväggen ifråga dräneras/isoleras.

▪ **Stambyte vid badrumsrenovering, m.m.**

Hittills har ca 30 badrum renoverats och stambytt. Vi förutsätter att detta skett fackmannamässigt. Det har varit frågan om 5-6 badrum/år. Det finns i dagsläget ca 15 medlemmar som vill påbörja renovering av sitt badrum. Det uppstår alltid många praktiska frågor kring stambyten när badrummen skall renoveras. Det tar mycket tid för medlemmarna men också för styrelsen. Det är självklart angeläget att material, byggt teknik och arbetsmetoder följer de byggt tekniska kraven som finns. När så många nu vill renovera sina badrum är det nödvändigt att ta ett större, samlat grepp kring dessa frågor. Det gäller att finna en bra lösning som tillfredsställer brf:s krav på kvalitet, kostnadseffektivitet, kontroll och slutbesiktning. Även medlemmarnas berättigade önskemål om smidig och snabb hantering måste tillgodoses.

Styrelsen har därför tagit hjälp av SBC och styrelsens bedömning nu är att en totalentreprenad för badrumsrenovering skulle underlätta för alla involverade samtidigt som ordningen och kvalitetskontrollen skulle bli betydligt bättre än idag. Kostnadsmässigt skulle det inte innebära någon skillnad mot idag. Brf skulle stå för det som brf hittills har stått för när det gäller stambytet (dvs. det som är under tätskiktet, rörarbeten m.m.) medan medlemmen - precis som hittills - skulle stå för kostnaden för allt annat (dvs. tätskikt, kakel, kranar, wc, handfat, ev. badkar m.m.).

- ⇒ Stambytet och byte av vattenledningar skulle enligt denna ordning ske samordnat för ett större antal badrum. Detta skulle innebära en ökad kvalitetskontroll av att stambytet sker professionellt. Detta skulle gynna brf.
- ⇒ Samtidigt med stambytet skulle brf – för medlemmens räkning – kunna upphandla ett standardbadrum. Även detta skulle ge en bättre kvalitetskontroll än idag och kunna medföra en lägre kostnad för medlemmen eftersom fler skulle göra detta samtidigt.
- ⇒ Principen skulle även fortsättningsvis vara att endast de som anmält att de vill renovera badrummet och där inte stammen redan är bytt, skulle komma ifråga.
- ⇒ Det är alltså inte fråga om ett generellt stambyte.

Ordningen med totalentreprenad skulle kunna genomföras för dem som önskar renovera sina badrum under 2008. Styrelsen kommer att överlämna åt stämman att fatta beslut gällande principerna för badrumsrenoveringar.

En angränsande fråga som uppkommit gäller de trycksatta vattenledningarna i källargångarnas tak. Vi har diskuterat byte av dessa horisontella rör, men frågan är komplicerad. Vi kommer att berätta mer om detta på mötet.

▪ Radonmätningen

På stämman 2005 bifölls en motion om radonmätning. En långtidsmätning av radonhalten genomfördes vintern 2005/2006. Resultatet av mätningen visade förhållandevis stora variationer i våra radhus. Styrelsen beslutade därför att göra ca 20 ommätningar under vintern 2006/2007 för att få ett säkrare underlag. Styrelsens bedömning är att mätresultatet är bättre än förväntat.

Så här ser läget ut i våra hus efter ommätningen:

26 st. ligger i spannet 150- 200 Bq/m³

37 st. ligger i spannet 210-300

10 st. ligger i spannet 310-400

4 st. ligger i spannet 430-480

(7 st av 84 saknar resultat)

Allmänt om radon

I bostäder och allmänna lokaler är riktvärdet 200 Bq/kubikmeter enligt socialstyrelsens allmänna råd (tidigare 400 Bq/kubikmeter). Riksdagen har satt upp ett miljömål för radon inom miljö kvalitetsmålet "God bebyggd miljö". Där anges bl. a som mål att radonhalten i alla bostäder år 2020 ska vara lägre än 200 Bq/m³.

Radon i en byggnad kan komma från tre olika källor; marken, byggmaterial och hushållsvatten. Ökad risk för förhöjda radonhalter finns i berg, grusåsar och moränmark. Det gäller även vatten från borrade brunnar eller andra vattentäkter och i hus som innehåller alunskifferbaserad lättbetong s.k. blåbetong (tillverkades 1929-1975).

Genom att mäta gammaaktiviteten kan man avgöra om hus är byggda av blåbetong. Metoden ger inte besked om radonkoncentrationen. Däremot kan man få en viss uppfattning om risk för höga halter radon. I en byggnad kan undertryck leda till att markluft sugas in genom otätheter i grunden. I dessa fall måste grunden tätas och kompletteras med friskluftsintag i ytterväggarna. Om radonhalten i huset orsakas av enbart blåbetong kan en ökad ventilation sänka radongashalten i inomhusluften

Vad händer nu

Styrelsen analyserar nu hur man bör gå vidare. Det finns många faktorer som måste beaktas innan det kan avgöras vilka ev. åtgärder som är lämpliga att vidta för att på sikt få lägre mätvärden.

Mycket välkomna!

Styrelsen Brf Nio Längor

Leif Härnvall	ordförande
Astrid Eklund	kassör
Marika Lagercrantz	sekreterare
Sören Eriksson	
Kicki Bohlin	