



Medlemsbrev till Brf Blåkulla

mars 2015

Just nu händer extremt mycket i vår förening.

Fasadisolering

Isolering av våra fasader har påbörjats. Många har haft kalla väggar och dragiga rum. Fasadarbetet är till stor del ett normalt underhåll av fasaden utökat med tilläggsisolering. Nu upptäcks många träreglar som är fuktskadade eller ruttna och som måste bytas ut. Dessutom finns skivor av masonit på en del ställen, ett byggfusk som kan ha skett vid fönsterbytet. Masonit suger åt sig fukt. Dessa skivor byts mot fuktbeständiga material. Fasadplåtarna monteras utanpå den nya isoleringen med en luftspalt på en cm. Det gör att väggarna blir 6 cm tjockare.

När isoleringen sker utanför din lägenhet bör allt som finns på fönsterbänkarna tas bort. Vibrationer från arbetet kan annars få blomkrukor, vaser och annat att ramla ner på golvet.

Arbetet har börjat från mitten av båda husen för att kunna inspektera den skarv som ligger på mitten från källare till tak. Det är en skarv som gör att hushalvorna kan röra sig några millimeter vid temperaturförändringar och vibrationer utan att sprickor uppstår.

Det visade sig att fogen var helt öppen utan något tätningsmedel alls! Detta förklarar varför många lägenheter haft en kall innervägg här, främst på de lägre våningsplanen. Fogen tätas nu efter noggrann kontroll. Det bör ge varmare innerväggar i dessa lägen.

Fasadisoleringen kommer att göras fortsättningsvis först på fasaderna inåt gården, därefter på yttersidor och gavlar.

När arbetet är klart kommer vi att få bättre inomhusklimat och lägre energiförbrukning. Denna lägre energiförbrukning kommer efter några år att ha betalt kostnaden för isoleringen.

Balkongreovering

Tidigare har konstaterats att många balkonger har sprickbildningar främst i ytterkant. Lösa betongbitar har också hittats. Om fukt trängt in till armeringsjärnen rostar dessa och blir då större. På så sätt uppstår sprickor.

När fasaden flyttas ut 6 cm måste också balkongräckena flyttas ut. Därför var det lämpligast och mest ekonomiskt att laga balkongerna synkroniserat med fasadisoleringen.

Balkonggolven kommer att bilas av ca 20 cm i ytterkant. Om då genomgående sprickor som går längre in upptäcks kommer så mycket som behövs för lagning av balkongens golv att bilas bort. Därefter gjuts ny betong på så att balkonggolvet förlängs med 6 cm. Balkongerna kommer alltså att bli aningen större.

Balkonggolven kommer att behandlas för att skydda mot att fukt tränger in i betongen. Sådan behandling skall kunna upprepas efter ett antal år.

Observera att när detta gjorts är det inte tillåtet att måla golvet på balkongen! Och självklart inte heller att sätta klinkers eller andra plattor på balkonggolvet. Balkonggolv som idag har klinkers kommer inte att återställas.

Betongväggar i balkongernas ytterkanter kommer att repareras vid behov men dessa kommer inte att förlängas, utan de extra 6 cm kommer att åstadkommas med en stålprofil på ytterkanten.

Två arbetslag kommer att arbeta med detta. Snart påbörjas arbeten på balkonger in mot gården, dels i portarna 30 och 32 med det ena laget och i portarna 40 och 42 med det andra. På varje ställe man placerar arbetsställningen kommer man att arbeta ungefär 8 till 10 veckor. Hur lång tid det tar beror på vilka skador som balkongerna visar sig ha. Det ser man inte förrän man börjar bila.

När man bilar bort betongen kommer det naturligtvis att bli stora störningar. Arbetet kommer dock bara att göras under dagtid vardagar.

Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för att balkongerna töms på föremål när det är dags för arbete.

Arbetet kommer att utföras av Bernin Bygg som gjort motsvarande arbete på Rikshems fastighet på andra sidan Hagalundsgatan. De fick mycket goda vitsord där och har alltså erfarenhet av detta arbete.

För att komma åt med byggställningarna har blomlådorna närmast fasaderna måst avlägsnas. De skulle dock ha försvunnit ändå när gården skall nyordnas, se nedan.

Tidplan (ungefärlig)

Portarna 30 och 32, 40 och 42 balkonger mot gården: april - maj

Portarna 34 och 36, 44 och 46 balkonger mot gården och gaveln mot vattentornet: maj - augusti

Arbetena gör semesteruppehåll fyra veckor mitt i sommaren

30-husets balkonger mot Sunnanskolan: september - november

40-husets balkonger mot Olle Olsson-huset: våren 2016

Starten av arbetena har försenats av svårigheter att få fram delar till kranarna.

De sista tidpunkterna är mycket ungefärliga.

Betonggjutningen kan inte göras när det är för kallt under vintern.

Bilningen av betong kommer tyvärr att innebära mycket buller. På hemsidan, www.blakulla.net kommer det att finnas aktuell information om var och när bullret kommer att vara värst i så hög grad som det är möjligt att bedöma i förhand.

Balkonginglasning

Alla inglasningar måste avlägsnas för att balkongreoveringen skall kunna göras. Här finns en del problem, det är inte bara att återställa som det var förut.

Bygglovets för fasadisoleringen ger oss bygglov för inglasning på alla balkonger - men bara med ramfria inglasningar av den modernare typen.

För de första inglasningarna som gjordes i föreningen fanns säkert bygglov. Men bygglovets gäller bara fem år. Många inglasningar har gjorts efter detta och kan därför inte återställas inom ramen för det gällande bygglovets. Dessutom är det svårt att återställa gamla konstruktioner där det är ibland inte går att få tag på reservdelar.

Inglasningar med ramlösa rutor (drygt 50) kommer att monteras ner och återmonteras. Inglassningar med ramar kommer att monteras ner och ersättas med ramlösa. Men hur vi gör med detta kräver ett beslut av medlemmarna på en extrastämman.

Föreningen har tagit in offerter från inglasningsfirmor och fått en fyra olika. Prisskillnaderna är ganska tydliga och kommer att påverka valet av firma. Men det är också stor prisskillnad per balkong på att

montera inglasningar bara på de balkonger som idag har inglasning med ram jämfört med att inglasa alla balkonger. Detta väcker frågor som medlemmarna ska ta ställning till.

Styrelsen kommer att bereda fråga, ställa upp alternativ att besluta om och sedan ska medlemmarna ta ställning till dessa på extrastämman.

Under tiden kommer inglasningarna efter hand att tas ner och placeras på balkongerna tills dess beslut fattats.

Gården

En plan för gården är klar och har visats för medlemmarna på ett par möten. När fasadisolering och balkongrenovering är klara, åtminstone på gårdssidan skall detta arbete påbörjas. Avrinning av vatten är ett problem som måste åtgärdas först av allt. När avloppen är ordnade skall en ny gårdsutformning göras med perenner som ger blomning under olika delar av sommaren och som kräver mindre skötsel.

Äntligen skall bättre lekredskap för barnen komma på plats. På grund av alla arbeten just nu kommer troligen detta inte vara klart förrän 2016.

Avfallshanteringen

Mycket rykten har cirkulerat kring sopnedkassen och mycket oro har skapats. I höstens medlemsbrev informerade styrelsen kring detta och den information som gavs gäller i huvudsak fortfarande.

De arbetsförhållanden som våra anställda fått arbeta under i årtal är inte förenligt med gällande arbetsmiljökrav grundade på arbetsmiljölagen. Motsvarande hantering som föreningen haft finns inte någon annan stans!

Vad som hänt är följande: Fastighetsanställdas regionala skyddsombud besökte sina medlemmars arbetsplats, våra soprum, under sommaren 2014. Man konstaterade att manuell sophantering av denna typ inte är godkänd som arbetsmiljö. Föreningen fick ett föreläggande om att ändra arbetet med soporna. Styrelsen hade redan då en plan för en ny sopanläggning i södra änden på gården. Denna plan uppfyllde skyddsombudets krav och vi fick lov att fortsätta med sopnedkassen fram till dess att planen var genomförd.

Men på årsstämman vann inte styrelsens förslag att påbörja arbetet majoritet. Stämman röstade för ett förslag till fortsatt utredning och att frågan skulle tas upp på senare stämma. Det kan vara förståeligt att man vill ha mer information, men skyddsombudets föreläggande krävde att åtgärder skulle vidtas eller åtminstone vara planerade. Vid inspektionen sommaren 2014 redogjorde styrelsen för den planerade avfallsstationen och med detta tilläts sopnedkassen att fortsätta användas tills den nya anläggningen var klar.

När skyddsombudet återkom i februari fann hon att inget hade hänt och att inget nytt beslut tagits trots föreläggandet. Detta medförde att arbetet stoppades med omedelbar verkan. Därmed kom skyndsamt containrarna på plats ute på Hagalundsgatan och sopnedkassen stängdes.

Skyddsombudet har haft kontakt med Arbetsmiljöverkets jurist som gett hennes beslut godkänt. Eftersom beslutet var korrekt har det inte överklagats till Arbetsmiljöverket. Därmed är frågan avgjord. Om ett överklagande hade gjorts till Arbetsmiljöverket hade verket med stor säkerhet gjort samma bedömning som skyddsombudet.

Den enda manuella hantering som förekommer bland avfallshanteringsföretagen idag är att rulla sopkärl på hjul i max 50 meter och detta utan uppförsbackar.

Skulle styrelsen öppna sopnedkassen igen skulle det medföra straffansvar om inte det tunga och hälsofarliga manuella arbetet kan åtgärdas.

Närmast avses som ett något bättre provisorium att placera containrarna på gården. Detta kräver dock en utredning om att garagetaket håller för sopbilarna. Den utredningen var mer komplicerad än väntat. Ett tillfälligt bygglov krävs också.

Dock måste styrelsens uppgift nu vara att snabbt få en modern avfallshantering på plats så att vi slipper containrarna. Detta kräver ett beslut på en extra föreningsstämma. En sådan kommer att ske i slutet av april. Kallelse anslås i god tid för detta (minst två veckor innan).

De alternativ som tas upp till beslut kommer också att informeras om i god tid innan extrastämman.

Styrelsens förslag från i höstas har fått bygglov av kommunen. Kommunens ansvariga för avfallshantering är mycket positiva till detta förslag. Det gör att vi inte har några svårigheter med att delvis disponera kommunens mark där det behövs för genomförandet av detta förslag. Om en extra föreningsstämma tar beslutet kan vi ta in entreprenörer och sätta igång skyndsamt.

Vad gäller en modern avfallshantering finns material från Sörab på föreningens hemsida www.blakulla.net som alla uppmanas att ta en titt på. Informationen ger bättre inblick i vad föreningen måste klara av i framtiden.

Kontoret stängt i påsk

Skärtorsdag 2 april och Annandag påsk 6 april håller kontoret stängt.

Föreningsstämma

En föreningsstämma behöver således kallas in för

- a) Balkonginglasningen
- b) Avfallshantering

Stämman kommer att hållas i slutet på april eftersom båda frågorna är akuta. Kallelse och material med underlag för beslut kommer att skickas ut i god tid innan (kallelse minst två veckor innan).

Reliningen

Reliningen går nu över till 30-huset.

En ungefärlig tidplan har anslagits i portarna:

- Port 36 vecka 14 - 18, ca april månad
- Port 34 vecka 18 - 22, ca maj månad
- Port 32 vecka 22 - 26 ca juni månad
- Port 30 vecka 26 - 30 ca juli månad

Denna kommer dock troligen att senareläggas en vecka. Anledningen är att många inte gett företaget HWQ tillträde till sina lägenheter när de har behövt att komma in. Under den aktuella tiden måste nycklar finnas i nyckeltuben eller så måste någon vara hemma.

Observera att detta är en skyldighet. När arbetet försenas ökar kostnaderna för vår förening och dessutom förlängs tiden för vattenavstängningen. Här kan det bli fråga om att föreningen fakturerar bostadsrättshavaren som inte gett tillträde för den extra tid då företaget inte kan utföra arbetet.

Den som inte har nyckeltub i ytterdörren har möjlighet att få en sådan monterad. Tag i så fall kontakt med föreningskontoret.

En stam stängs av i taget. I lägenheter med tre stammar kan det bli så att två stängs samtidigt. På så sätt skall det alltid finnas vatten någonstans i lägenheten. I bastun och i motionslokalen kan de som för tillfället är "drabbade" duscha gratis. "Taggarna" kommer att fungera där.

Några källarförråd där vattenledningar finns måste man komma åt för att göra jobbet.

Avloppsledningarna berörs inte.

Särskild information skickas ut i varje port när det är dags att börja arbeta där.

Garagebelysning

Det är rätt mörkt på många håll i garaget. Upphandling av armaturer är på gång, men vi har förlängt offerttiden för att vara säkra på att vi får kvalitet på material och arbete den här gången. Det har inte varit lätt att få in tillfredsställande anbud men nu har styrelsen fattat beslut om företag som skall göra arbetet. Förhoppningsvis skall arbetet snart komma igång så vi slipper känna oss fram till våra bilar.

Branddörrarna till garaget

... är i många fall skeva av många års smällande och går inte igen som de ska. Detta måste åtgärdas och förhoppningsvis skall det bli lättare att komma ut ur garaget med händerna fulla av matkassar. Anbud har gått ut och firmor har varit på plats för att kunna lämna sina offerter.

Varma tvättstugor

... har många erfarenhet av. Alla är inte förtjusta i att bada bastu och tvätta kläder på samma gång. Olika alternativ att vädra ut den varma luften har undersökts. Problemet var svårare än väntat, men en praktisk lösning verkar vara på gång. Håll tummarna!

Ska du renovera din lägenhet?

Föreningen har utvecklat rutinerna för tillståndsgivning för större renoveringar, framför allt när det gäller badrum. Bland annat skall arbetet besiktigas av förening före och efter arbetet. Detta är viktigt bl.a. för att försäkringar skall gälla.

Blankett och mer information finns på kontoret.

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf Blåkulla