



SpetsbergsNytt

INFORMATION TILL MEDLEMMARNA I BRF SPETSBERGET

REDAKTÖR: Fredrik Andersson
ANSVARIG UTGIVARE: Fredrik Andersson

E-POST: spetsberget@gmail.com
NR 113 - SEPTEMBER 2016

Här kommer årets andra nummer, dedikerat åt renoveringsarbeten

60-årsjubileum

Festkommittén meddelar att hela 76 personer anmält sig, varav 16 festsugna barn också vill vara med och fira. Välkomna till jubiléumsfest nu på lördag den 3 september kl 16:00 ute på gården. Styrelsen hoppas på att vädrets makt är god och passar å hela föreningens vägnar på att tacka festkommittén för ett fint initiativ.

Tack till Anette Storlåhls, Manfred Micaux, Gunilla Ström och Dan-Bertil Ström.

Spetsberget som E-brev

Utvecklingen av föreningens e-brev fortsätter. Det senaste utskicket distribuerades till relativt sett få prenumeranter, men vi tror inför detta utskick att problemet är lokaliserat och att det med en ny avsändaradress kommer att fungera bättre.

Det har ju redan tidigare gått ut en uppmaning om att anmäla sig till nyhetsbrevet på hemsidan, så den uppmaningen kommer inte upprepas.

Stamrenovering

I senaste numret av Spetsbergsnytt informerades om att ett projektledningsföretag, Svenska stambyten, nu är upphandlat. Deras uppdrag är att hjälpa föreningen under en planeringsfas genom att föreslå tekniska lösningar, förse oss boende med saklig information, och på ett fackmässigt sätt ta hänsyn till enskilda önskemål eller särskilda behov. I ett senare skede ingår upphandling av entreprenör och byggledning under genomförande av entreprenad för stamrenovering.

Som informerades om i ett utskick den 18 november 2015 hade ingen av de som satt i den dåvarande styrelsen tidigare erfarenhet av planering eller genomförande av denna typ av

renoveringsarbete. Detsamma gäller för den nu sittande styrelsen. I samma utskick gjordes en uppmaning om att den eller de som är intresserade av att bidra i styrelsens arbete eller att arbeta särskilt i detta renoveringsprojekt var välkomna att kontakta styrelsen.

På den uppmaningen är det ingen person som hört av sig.

Som även informerats om finns det en särskild e-postadress för frågor eller tips inför renoveringsarbeten, spetsberget.stambyte@gmail.com.

Det finns med säkerhet en massa frågor om planering och utförande av detta projekt och gissningsvis är frågeställningarna mer detaljerade och framförhållande än vad vår projektledare och tekniska rådgivare hittills hunnit skapa sig en klar bild av. Det kommer senare under hösten att genomföras ett informationsmöte, dit naturligtvis alla blir inbjudna.

Å andra sidan är det väldigt få frågor som kommit in via den anvisade adressen, så vi vill passa på att tacka för ert tålamod och förståelse för att det ännu inte funnits fakta att informera om i denna fråga.

En fråga som dykt upp handlar om så kallad relining, som alternativ till ett konventionellt stambyte. Relining är en metod att spruta en slags plastmassa på rörets insida och på så sätt ersätta sönderrostat järn i ledningen.

De tekniska underlag som hittills tagits fram för val av renoveringsmetod är:

- Underhållsplan 2011 Fastighetsägarna AB
- Teknisk statusbedömning 2015 Projektledarhuset
- Muntlig kommunikation 2016 Sv Stambyten AB

Inget av dessa underlag ger rekommendation om att relining är en lämplig renoveringsmetod för

installationer i vår byggnad. De förordar i stället utbyte av ledningsstammar, dvs. ett konventionellt stambyte. En mer detaljerad teknisk argumentation för detta kan sammanfattas med följande punkter:

- De ledningsstammar som är i störst behov av renovering är tappkallvatten, utförd av galvaniserat stål. Det finns väldigt lite erfarenhet av relining av ledningar för tappkallvatten, dvs. vårt dricksvatten. De gamla ledningarna är nästan oisolerade, vilket i kombination med dess ålder orsakar buller och oljud vid tappning. Detta kan inte förväntas bli bättre efter en relining.
- Avseende avloppsledningsstammar är relining inte en långsiktigt bra lösning, dvs. att det med hänsyn tagen till skarvar och anslutningar är osäkert om resultatet blir tillräckligt bra. Relining av avloppsledning kan vara ett bra alternativ för mindre komplicerade avsnitt av ledningen, tex. i anslutning mellan byggnaden och huvudledningen i gatan, den så kallade servisledningen.
- Ledningsstammar för värmedistribution omfattar ett stort antal ventiler som är i behov av utbyte. Att montera nya ventiler på gamla ledningar är inte en bra lösning.
- Elstigare i byggnaden är inte möjlig att renovera genom relining.
- Med ett konventionellt stambyte vill man åstadkomma en generell stathöjning av byggnadens VVS- och elinstallationer.
- Med ett konventionellt stambyte vill man säkerställa utförande och status på tätskikt och golvbrunnar i lägenheterna. Det har sannolikt under årens lopp genomförts både bra och dåliga badrumsrenoveringar, och det finns fortfarande lägenheter med golvbrunn från husets byggnadsår.

De senaste två av punkterna handlar om en "nollställning" av byggnadens tekniska status avseende dess installationer.

En annan aspekt inför ett val av renoveringsmetod är föreningens möjlighet att teckna försäkring för byggnaden. Vår försäkringsmäklare vid Försäkringsakademien JW AB ger följande rekommendation:

"Givetvis är stambyte något försäkringsbolagen gillar, det medför såväl lägre premier som minskade premiekostnader. Observera att det gäller totala stambyten, ej åtgärder som 'relining'. Ett stambyte är att föredra även för föreningen då man kan anta att antalet skador minskar och därmed kostnader i form av självrisk, åldersavdrag etc. På sikt så torde det vara en vettig investering för föreningen."

Som ni säkert förstår är det inte mycket som talar för värdet av att i mer detalj utreda metoder för relining. Relining skulle som sagt, med osäkerhet på resultatet, kunna utföras för våra avloppsstammar, men nu är det ju inte dessa som är i störst och mest akut behov av renovering/utbyte. Det finns dessutom fördelar att byta ut avloppsstammarna, dvs att passa på att göra det när ett så omfattande utbyte av övriga stamledningar ändå görs.

Vi vill återkoppla till den inledande uppmaningen om att ni som är intresserade av att arbeta särskilt i detta renoveringsprojekt eller som tycker att vi tänker fel i detta beslut är välkomna att kontakta styrelsen. För det senare är dock en förutsättning att det då finns en hållbar teknisk och ekonomisk argumentation för att en alternativ renoveringsmetod är att föredra. Påståenden om att styrelsen och projektgruppen för stamrenoveringen är slöa som inte utreder alternativ skapar bara dålig stämning och suger energi.

Hälsningar

Fredrik, Therese, Fredrik, Lasse, Dan-Bertil, Niclas, Ulf och Knut i styrelsen.