

Bultnytt



OVK och sotning av eldstäder

Obligatorisk Ventilations Kontroll och sotning gjordes i fastigheten 1-3 november 2021. Medlemmar med eldstäder svarar själva för sotningskostnaden medan föreningen står för kostnaden för OVK-besiktningen. Innan besiktningen godkänns måste några anmärkningar åtgärdas.

Som alla säkert redan känner till är det inte tillåtet att ansluta köksfläkt till frånluftskanal i kök (några undantag finns i fastigheten där fläkt är ansluten till en helt separat frånluftskanal och intyg om godkännande av installationen från sotare är lämnad till föreningen). Endast kolfilterfläkt är som huvudregel tillåten.

Fastigheten har självdrag vilket innebär att frisk luft kommer in via tilluftsventiler i bl a fönsterbågar och sedan ventileras ut via frånluftsventiler i kök och badrum. För att undvika dålig ventilation ska tilluftsventiler hållas öppna och dörr till badrum lämnas gärna på glänt efter dusch/bad. Fasad- och fönsterprojektet har förbättrat tilluftsflödet genom att antalet tilluftsventiler i fönsterbågarna ökats väsentligt jämfört med tidigare.

Vattenskada

Förra veckan upptäcktes ett misstänkt vattenläckage i en lägenhet på Borgargatan. Anticimex har gjort en skadebedömning och trolig skadeorsak är en otät rörböj i en avloppstam. Utredning pågår.

Fastighetens tak

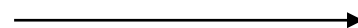
I föregående Bultnytt (nr 4, 2021) informerades om status på fastighetens tak som ställvis visat sig vara i sämre skick än bedömningar gjorda tidigare år visat. Planerad takomläggning har därför tidigare lagts väsentligt än ursprungligen planerat. Tidpunkt för kommande takprojekt är fortsatt oklar med arbetshypotesen inom ett par år. Upphandling av projektledning är klar och upprättande av specifikationer, förfrågningsunderlag etc pågår.

Fasad- och fönsterprojektet

Projektet är i det närmaste avslutat! Slutbesiktning gjordes 8 november och enstaka återstående punkter återstår att åtgärdas. Arbetet med projektet började för flera år sedan och nu har vi till sist gått i mål. Stor del av det här året har varit stökigt, dammigt, bullrigt etc – precis som förväntat. Att det dessutom periodvis var väldigt varmt väder under sommaren var inget de som var hemma med inplastade fönster uppskattade. Nu får vi säga tack till varandra för att vi hjälptes åt att hålla humöret uppe och hjälpte entreprenören genom att lämna tillträde till lägenheter på aviserade, och i vissa fall ej aviserade, tider så att projektet kunnat utföras så smidigt som möjligt.

Total Fasad Stockholm AB var totalentreprenör för projektet. Fönsterpartner AB var underentreprenör för leverans och montage av 143 nytillverkade fönster. Fasader och nya fönster svarar för en stor del av projektets budget och det är väldigt tillfredsställande att konstatera att leveransen från dessa båda företag överträffat högt ställda förväntningar. Löpande besiktningar har verifierat att arbetet har utförts professionellt enligt specifikation. I samarbetet med föreningen har man i positiv anda verkligen varit mån om bästa tänkbara slutresultat.

Utöver de som nämnts ovan har projektet inkluderat många andra leverantörer som snickare, färgkonsult, fönstertillverkare, målare, plåtslagare, elektriker, tekniskt sakkunniga, arkitekter, besiktningsmän med flera. Konsultföretaget Afry var extern projektledare i egen regi men överlät uppdraget till underkonsulten Sandberg Edding Projektledning AB under utförandefasen.



Föreningens Fasad- och fönsterprojekt har väckt en hel del uppmärksamhet externt i och med att vi valt att återställa fastigheten till ett mer ursprungligt utseende än den hade innan projektet. Förutom att flera bostadsrättsföreningar kontaktat styrelsen med olika frågor har föreningen uppmärksammats av den ideella föreningen Renoveringsraseriet. Renoveringsraseriet arbetar för varsamma renoveringar med bevarande av fastigheters tidstypiska detaljer och uttryck. På deras hemsida finns en artikel om just vår fastighet; <https://renoveringsraseriet.se/foreningen-som-tanker-annorlunda/>. Styrelsen delar gärna med sig av de erfarenheter som gjorts under projektets gång till intresserade.

För gamla och nya medlemmar och för andra intresserade kommer här ett kort sammandrag av vad vi gjort i fastigheten under året; originalfönster på bottenplanet har renoverats och försetts med nya beslag, alla fönster på våning 1-5 (majoriteten troligtvis från 1980-talet och i varierande skick och utförande) har ersatts med nyttillverkade fönster i tidstypiskt utförande, trapphusfönsterna har renoverats och försetts med tätningsslistor vilket saknades tidigare. Renoverade och utbytta fönster har energisparglas i innerbågarna (med bullerdämpande ljudlameller mot gatusidorna). Antalet tilluftsventiler i fönsterbågar och balkongdörrar har ökat väsentligt jämfört med tidigare för att säkerställa så god ventilation som möjligt. Fyra vädringsbalkonger och två originalbalkonger har bilats bort och nya balkongplattor har gjutits. Slutligen har alla fasader knackats ner och därefter putsats om med kalkputs.

Fönsterpartner AB spelade in en film under arbetet i fastigheten som visar hur det går till att byta fönster. Inspelningen gjordes bl a i en lägenhet på Högalidsgatan och i en lägenhet på Borgargatan. Filmen finns på <https://player.vimeo.com/video/641828356>.

Kostnadmässigt har vi inte drabbats av några otrevliga överraskningar utan det mesta har löpt på enligt plan. Den slutgiltiga sammanställningen är inte helt klart men kommer att framgå av årsredovisningen för 2021.

Fasaderna

Vid slutbesiktningen av fasaderna uppmärksammade besiktningsmannen att det hänger sladdar till termometrar från flera fönster. När det blåser slår sladdarna mot fasaderna och med tiden uppstår skador. Så ni som har hängt ut sladdar – se till att de slutar på fönsterblecken.

Hissen

Den vanligaste orsaken till att hissen inte går är att hissgrinden eller någon av hissdörrarna inte stängts ordentligt. Kolla det innan felanmälan, tack!

Styrelseval

Framåt våren kommer vi som vanligt att hålla ordinarie föreningsstämma. Genom engagemang i styrelsen får man möjlighet att delta i och påverka föreningens förvaltning. Dessutom lär man känna sina grannar! Fundera på om du vill delta eller känner till någon annan som är intresserad. Kontakta i så fall någon i styrelsen eller Bettan Eriksson Gross (Högalidsgatan) eller Martin Nilsson (Borgargatan) i valberedningen.

Ny bok

För en tid sedan uppmärksammade P4 Stockholm debuterande författaren Ingela Sand och feelgood-romanen "Från Djurholm till Hornstull". Bokens huvudperson bor på Borgargatan 2!
<https://www.bokus.com/bok/9789180181914/fran-djurholm-till-hornstull/>

Kallt och halt – snö och is?

Vintertid finns risk för nedfallande snö och is från taket. Kontakta styrelsen om du ser istappar/snö som bör tas bort. Lägenhetsinnehavare med balkong svarar själva för alla eventuella skador på saker förvarade på balkongen. Hjälpt gärna till om det är halt på gården. Sand finns i en plasttunna vid dörren mot Borgargatan.

Julgranar

Snart är det jul igen och sedan ska julgranen ut. Då tar man själv hand om den. Stockholm stad anvisar insamlingsplatser, www.svoa.se/jul. Man får som vanligt inte lämna granar på innergården.

Felanmälan

När något inte fungerar som det ska anmäler man det till styrelsen@bulten12.se.

God Jul och Gott Nytt År

Till er alla från oss i styrelsen!

Anna-Paula, Annika, Eric, Erik, Henrik, Johan, Martin, Oskar & Robert

Hälsningar
Styrelsen