

KanarieNytt

Informationsblad Brf. Kanariefågeln, augusti 2011

Via Nevilla i konkurs

Vi har tyvärr, igår torsdag 11 augusti, fått besked om att vår balkongentreprenör Via Nevilla (framöver kallat VN) har försatts i konkurs.

BRF Kanariefågelns balkonger har varit företagets enda igångvarande större projekt. Vi har betalat alla fakturor till VN enligt uppgjord tidsplan och efter utfört arbete. Enligt kontrakt håller vi inne en summa för åtgärdande av besiktningsanmärkningar.

Föreningen har inte betalat för något vi inte har fått och vi har inte heller betalat för lite. De arbeten som är utförda och godkända är alltså betalade och det som inte är utfört och godkänt är inte heller betalt.

Det som återstår av entreprenaden är till största delen besiktningsanmärkningar, visst plåtarbete på Älggatan och viss markgrundåterställning. Mer än så är det inte.

Vissa saker ingick INTE i entreprenaden och påverkas inte heller av konkursen. Detta är främst återställning av trädgården och plattläggning på Älggatan.

Besiktning av balkongerna

Vi har under året gjort besiktningsrapporter på i princip alla balkonger och de anmärkningar som finns är i många fall likartade från hus till hus och från balkong till balkong.

Besiktningarna har utförts av representant från föreningen, representant för VN och en utomstående besiktningsman; Rolf H Petterson.

De vanligaste felen internt på balkongen rör finish och montering av lister, paneler och till viss del finish på golvyta. Externt rör det olika former av läckage på grund av avsaknad av korrekt monterade gummilister eller att vatten sugits upp i golvytan.

Till dessa fel kommer vissa mindre vanligt förekommande fel såsom ett fåtal felaktiga fönsterpartier etc.

Har du inte varit hemma eller på annat sätt missat att få balkongen besiktigad så behöver du inte vara orolig. Det finns väldigt få unika fel utan de flesta är relativt vanligt förekommande fel.

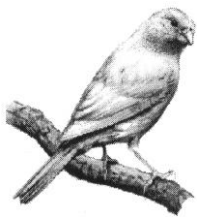
Servicekuben som kommer att hantera besiktningsanmärkningarna är både kompetenta och lyhörda.

Vad har hänt hittills?

Vi har fram till konkursen haft ett kontrakt rörande en totalentreprenad med VN. Detta är normalt kontraktsförfarande. En totalentreprenad innebär att man köper en färdig produkt. Vi har alltså köpt färdiga balkonger av VN. Vi har inte behövt bekymra oss om, eller haft inflytande på, vem VN valt som underentreprenörer så länge VN hållit sig inom de ramar som ställs upp inom ABT06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader från 2006). Det är alltså inte BRF Kanariefågeln som stått för den inhyrda arbetskraften eller arbetsledning. Detta har ingått i entreprenaden.

Den plan för byggnation, tid och ekonomi som initialt presenterats har sett bra ut, både enligt oss och inblandade bankfolk.

Våra tidigare erfarenheter av VN och dess representanter genom åren har varit goda och baserat på dessa och det faktum att deras val av konstruktion var annorlunda än andra aktörers. VN's konstruktion står för sig själv och har egna grundelement och belastar inte husen med någon nämnvärd tyngd. De andra alternativen (främst Balco och Windoor) kräver att man borrar tusentals hål i husen och hänger balkongerna med all dess tyngd på fasaden. Valet av konstruktion och prisbildningen var det som talade för VN. Som presenterades på stämman var det miljoner som skiljde de olika offerterna åt.



KanarieNytt

Varför och hur VN inte klarade av att slutföra byggnationen vet vi inte.

Tidsmässigt är projektet försenat men förseningen i starten på grund av tjäle i marken och den stränga vintern 2010/2011 får räknas bort då det räknas som giltigt förfall i byggsammanhang. Oavsett detta är projektet försenat.

Planen framåt

I och med konkursen är vi nu i princip lösta från entreprenaden och kan se framåt och själva slutföra bygget. Detta gäller både de delar som skulle ingått i entreprenaden (men inte är betalda av oss eftersom de inte är utförda) och de som inte ingick i entreprenaden (plattläggning Älggatan, solskydd, återställning trädgård etc).

John Lundqvist och Magnus Jägervigg har haft möte med Areskougs (plåtarbeten), Servicekuben (besiktningsanmärkningar, montering av nya dörrar/fönster etc). Vi har redan Videens gräv igång med diverse markarbeten.

Plattläggning längs Älggatan kommer inte att ske förrän 2012 då det återstår en del moment som kräver körning med liftar.

För de externa arbetena som byte av bröstningspaneler och tätning med gummilistning och borttagande av betongstänk på fasad arbetar vi med att hitta en entreprenör för detta.

Vi arbetar även med att få balkongerna täta mellan fasad och själva balkongstapeln. Detta kommer sannolikt ske genom montering av L-formade plåtprofiler mellan fasaden och balkongens metallställning tillsammans med eventuell drevning. Detta förhindrar att regn och snö slår in bakom panelerna.

Vi tittar också på lösningar för att täta den synliga betongkanten utanpå varje balkong så att inte vatten suges in längs med kanten på golvplattan. Detta kan leda till frostsprängningar. Det krävs någon form av impregnering och fogning med massa för detta.

Tidsplanen är att börja med Areskougs för plåtarbeten och Servicekuben för besiktningsanmärkningar inom ett par veckor. Vi kör ett eller två hus åt gången och så har vi ett system där man bokar en tid med Servicekubens snickare eller lämnar en nyckel till dem. Efter dagens möte med Servicekuben har de åkt till kontoret för att sätta ihop en tidsplan. Närmare information följer.

Servicekuben är ett välkänt företag inom den skånska byggsektorn och deras snickare har bra allround-kunskaper.

När det gäller att åtgärda finish på intern listning och paneler så kommer Servicekubens folk att åtgärda detta till acceptabelt och godkänt skick. De kommer att byta delar, mjukfoga och bättringsmåla men det kommer inte att bli fråga om några kompletta ommålningar.

Betongstänk på dörr och fönster kommer att tas bort.

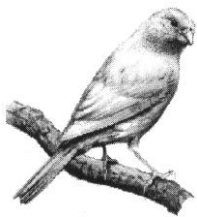
Åtgärda listning och panel i tak/vägg själv om du vill (se talong längst bak)

Vill man ha absolut toppfinish så som det bara kan bli det när man gör det åt sig själv så erbjuder föreningen en summa på 2000 kr per balkong om man själv åtar sig att ordna med finishen på paneler för vägg/tak, golv och lister.

Föreningen åtgärdar då de övriga anmärkningarna på fönsterpartier, läckage eller grova hål i golvytan (som är upptagna i besiktningsprotokoll) men de brister som finns i panel (tak/vägg) och panellistning och efter gammalt balkongräcke tar man själv hand om.

Baserat på de cirka 130 lägenheterna som besiktigats kan jag säga att 95% av alla lister och paneler går att mjukfoga och måla över och få ett snyggt resultat utan att ens behöva byta list eller panel. Alla material och strukturer smälter ihop på ett visuellt snyggt sätt om man målar allting en extra gång.

Vi måste också påtala att det handlar om en balkong, detta är inte en inomhusmiljö.



KanarieNytt

Föreningen betalar ut mot pengarna mot kvitto på byggrelaterat material och först efter uppvisande av resultatet.

Det går alltså inte att få pengarna och sen inte göra något. Panel och dess listning ska åtgärdas på ett godtagbart sätt

Färgen **ska** vara vit (färgkod RAL 9010, matt eller halvblank, inga blanka lackfärger). Man får måla panel och tak. Man får inte måla fönsterpartierna eller metallställningen.

Det är naturligtvis tillåtet att lägga trätrall, klinkers (bör vara frostsäker då det inte är uppvärmt) eller någon form av matta på balkongen.

Listerna som ska användas ska vara liknande de som sitter där idag (mindre måttavvikelse är tillåtna). Det är naturligtvis också ok att sätta dit golvlister. Läger man golv ser man inte den undre kanten på panelen.

Observera att detta erbjudande **OCKSÅ** gäller er som redan ordnat er balkong. Lämna in kvitton och låt oss titta på balkongen så betalas pengarna ut.

Vill du inte göra något själv så ska du bara avvakta lapp i lådan och så bokar du tid med Servicekubens snickare så ordnar de besiktningsanmärkningarna. Det är naturligtvis upp till var och en att måla om senare på egen bekostnad. Samma villkor för färg och glans som ovan gäller.

Min erfarenhet är att balkonger som sett tämligen tråkiga ut blivit **RIKTIGT** fina efter målning och fogning utan att ha bytt några lister.

Eluttag på balkongen

Det blir inget eluttag på balkongen från föreningens sida men det är tillåtet att installera ett sådant på egen bekostnad om man vill göra det. Det ska göras av en behörig elektriker och då uttaget är att räkna som utomhus så ska det vara jordat. Kontakta en elektriker för mer information.

Solskydd till balkonger på gång

Rullgardiner till Västanväg 43 kommer att början monteras av Svedala Solskydd inom ett par veckor. Gardinerna är levererade till montörerna. Information om detta kommer på separat lapp i lådan hos berörda boende inom kort.

När 43 är monterad och vi har bra koll på hur lång tid en balkong tar så fortsätter vi med två hus åt gången. När era hus och lägenheter står på tur får ni lapp i lådan.

Det blir en gardin per kortsida och tre på fronten. Gardinerna täcker även de nedre fönstren.

Färgen är en slags vitbeige (som går mest mot beige). Jag sätter upp en provbit i porten på Västanväg 47c så ni kan titta. Tyget är vävt av olika sorters trådar för att motstå en och annan mygga och fläck utan att se smutsig ut.

För er som fått nya balkongdörrar och fönster kommer mått att tas vid monteringen av balkonggardinerna och montering sker senare.

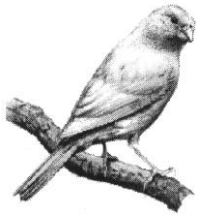
Slutligen

Inblandade styrelsemedlemmar är **MYCKET** väl medvetna om hur detta projekt har gått hittills. Att se bakåt just nu är knappast lönt, det kan vi göra sen när allt är klart och vi ska dra lärdomar av projektet. Man kan alltid lära sig något, även när det inte går som man tänkt sig.

Nu är det bara att se framåt och vi märker redan nu hur det rör sig snabbare framåt nu när vi kontrollerar vem som gör vad.

Det kommer att krävas många timmars arbete men som styrelsemedlemmar är vi valda av föreningen och arbetar för föreningens bästa.

/Styrelsen gm John Lundqvist
Telefon 0704-133034



KanarieNytt



JA TACK, JAG VILL ÅTGÄRDA PANEL OCH LISTNING SJÄLV OCH FÅ UTBETALT 2.000 KR MOT INLÄMNANDE AV BYGGMATERIAL-RELATERAT KVITTO OCH UPPVISANDE AV RESULTATET FÖR GODKÄNNANDE

Jag avsäger mig genom detta att få träpanel, golvfinish och listning åtgärdat via föreningens entreprenör.

Jag åtar mig att avhjälpa de besiktningsanmärkingar som finns på panel och listning på min balkong genom eventuellt utbyte av paneler, lister, bättringsmålning, mjukfogning och, i applicerbara fall, målning.

Jag åtar mig att använda material av samma dimensioner och färger som tidigare använts.

NAMN :.....

ADRESS :.....

TEL :.....

KONTONUMMER :.....

Lämna denna lapp i brevlådan på expeditionen Älggatan 16c före 1 september 2011.