



# KanarieNytt

Informationsblad BRF Kanariefågeln, augusti 2015

## Takrenovering

Takrenoveringen på alla sju husen är nu klar. Vi började med första etappen 2013, andra etappen togs 2014 och vi avslutade tredje etappen med Älggatan 16, 18 och 20 nu i juni 2015.

Totalt sett gick renoveringen på cirka 6 miljoner kronor och omfattade byte av all takpapp, all plåt och säkerhetsutrustning på taken, diverse reparationer av takvirke, nya takavluftningar till avloppsledningar, nya luckor och stegar, målning av takfot och renovering av murbruksfogarna på de höga skorstenarna på hus 45 och 49.

Förra gången taken renoverades var 1982 och då var kostnaden cirka 750.000 kr för alla husen.

## Sophantering

Vi har tyvärr ibland problem med boende (eller externa gäster) som slänger stora sopsäckar med osorterat skräp i våra sopbehållare och fyller dessa på ett sätt som inte motsvarar vanliga hushållssopor.

Om det är någon som bor här som gör detta så sluta vänligen med detta. Sortera avfallet enligt anvisning. Det strider mot allt sunt förnuft att bara slänga allt i stora sopsäckar och i de mängderna.

Det är inte heller ok att ställa ut soppåsen i trapphuset. Vill du inte ha påsen i din lägenhet vill inte dina grannar ha den i trapphuset heller. Ta ut påsen i soppuset direkt.

Styrelsen tittar på att sätta låsta dörrar (planen är att använda samma nyckel som tvättstugan) på soppuset för att förhindra utomstående gäster.

## Årsstämma

Föreningens årsstämma hölls den 11 juni i Folkets hus här på Limhamn. Cirka 30 boende var närvarande.

Föreningens bokslut gicks igenom och godkändes. Inga övriga beslut togs. Bokslut och protokoll har publicerats på hemsidan.

Stämman avslutades med landgång, kaffe och kaka.

## Nya trapphustavlor

De nya trapphustavlorna är uppsatta.

Om något blivit fel eller om ni vill ändra/lägga till/dra bort något så bara lägg en lapp i föreningens brevlåda på Älggatan 16c, källaren.

## Renovering av gamla badrum

Många av våra lägenheter i föreningen har renoverats genom åren. Detta är bra då äldre badrum inte har något tätskikt bakom kaklet vilket kan leda till fuktskador i både den egna och angränsande lägenheter.

Tätskikt är ett vattentätt skikt (som sitter under kakel eller plastmatta/tapet) av gummiväv eller målad massa på golv och väggar som förhindrar att fukt från badrummet går ut i husets stomme. Kakel är visserligen tätt men fogarna släpper genom vatten, därav behovet av tätskikt.

Äldre badrum klarar helt enkelt inte dagens hygienvanor med dagliga duschar för en eller flera personer. Äldre badrum är mest byggda för badkarsbadande.

Normalt sett ansvarar och betalar föreningen för de skador som blir i husets gemensamma betongstomme och den boende betalar och ansvarar för ytskikten/tapeter/kakel etc.

Det är alltid bostadsrättsinnehavarens ansvar att hålla badrummet med ordentligt tätskikt och ytskikt, dvs kakel/plastmatta och underliggande tätskikt. Detta står i både bostadsrättslagen och i våra stadgar.

### **forts. Renovering av gamla badrum**

Om du har ett äldre och orenoverat badrum och det blir fuktskador och det visar sig att dessa beror på avsaknaden av ordentligt tätskikt kan det tyvärr bli så att föreningen kan komma att kräva att du även ska betala reparationen av de skador som uppstått i stommen.

Detta eftersom underhållet av badrummet inte har skötts ordentligt.

Ett orenoverat, äldre, badrum är otätt och dagligt användande av dusch orsakar ofta fuktskador som kan kräva omfattande reparationer.

Är ditt badrum äldre än 20 år eller på annat sätt verkar vara otätt kan det vara läge att fundera på en renovering eller åtminstone få en fackman att titta på det.

Vid misstänkta fuktskador tar föreningen ut en firma som får göra mätningar och komma med en rapport.

### **Störande grannar**

Vi får tyvärr påpeka att det inte är tillåtet att spela hög musik/tv/radio/dataspel, dammsuga, festa, flytta möbler över golvet eller på annat sätt störa grannarna mellan kl 22-07.

Vi bor alla nära och tätt inpå varandra och det kan inte förutsättas att det alltid är knäpptyst men vi måste ändå ha en grundläggande respekt för våra grannar och rätten till ostörd nattsömn.

Störningar genom renoveringar dagtid eller småbarn som skriker pga kolik eller annat är naturliga inslag i lägenhetslivet och utgör inte störningar.

Ska du ha fest så sätt upp en lapp i trappan och sköt det snyggt.

Tyvärr har vi ibland personer boende här som inte förstår eller respekterar detta och irriterar grannarna med ideliga störningar.

Om du vill lämna ett klagomål så lämna det via mail [info@kanariefageln.se](mailto:info@kanariefageln.se) eller lägg en lapp i brevlådan på Älggatan 16c, källaren. Ditt namn förs inte vidare men själva klagomålet kan inte vara anonymt. Skriv upp vilken typ av störning och klockslag/datum det gäller.

Upprepade störningar och klagomål tas upp av styrelsen och kommuniceras till den som stör.

I grövre och upprepade fall kan det delas ut en varning, en så kallad "Anmodan om rättelse".

En sådan varning skickas även i kopia till sociala myndigheterna eftersom efter tre sådana varningar kan bostadsrätten komma att förverkas och säljas (frivilligt eller genom kronofogden).

### **Historisk återblick**

Att upphandla och genomföra ett projekt som takrenoveringen är svårt och avancerat. Det är mycket regler och avtal som ska gås igenom och inget man kan förväntas att klara av som lekman. Det är bland annat byggregler, lagar om arbetsmiljö, utformning av entreprenadavtal, försäkringar, garantier och annat som ska hanteras. Därför använde vi en utomstående byggkonsult för detta.

När våra hus byggdes 1947 var det avtalat att gjutjärnsbadkar skulle installeras. När husen sen skulle besiktigas efter bygget var klart upptäcktes det att badkar i ett annat, sprickbenäget, material hade installerats.

Detta ledde till att slutbesiktningen inte godkändes och man fick därmed inte tillgång till de statliga lån som fanns och som var avsevärt billigare än bankernas byggkrediter.

Det var en avsevärd härva med advokater, förlikningar och förhandlingar. Föreningens lån var under en längre tid dubbelt så dyra som först beräknats.

Allt var inte enklare och bättre förr och det handlar inte alltid om att hitta den billigaste hantverkaren. Det handlar ha ordentliga kontrakt och avtal så att man verkligen får utfört det man vill ha och kan reglera fel och missförstånd.

### **/Styrelsen**