



# KanarieNytt

Informationsblad BRF Kanariefågeln, mars 2019

## Du kan sänka din elförbrukning

Här i föreningen har vi gemensamt elabbonemang och betalar 150 kr i månaden där avräkning mot egentlig förbrukning sker en gång om året. Detta gör att du sparar in på de fasta avgifterna som vi delar på.

De allra flesta hushåll i föreningen klarar sig under 150 kr i månaden. 2018 var det 84 lägenheter som klarade sig på 150 kr eller mindre och endast 23 stycken fick betala mer än 1000 kr för extra förbrukning.

Om du vill sänka din förbrukning så titta gärna över hur det ser ut hemma hos dig. Har du en kyl/frys äldre än 15-20 år så handlar det sannolikt om hundralappar om året i minskad elkostnad. Passa gärna på en kall vinterdag och sätt ut innehållet i frysen på balkongen och frosta av frysen. En avfrostad frys drar mindre el.

Har du en äldre platt-tv eller en tjock-tv så kan du även där sänka din förbrukning genom att byta mot en modernare som drar avsevärt mindre ström. (t.ex 10 år gammal 37" LCD-TV drog 180w, en ny 55" LED drar 75w).

Har du en äldre spis med järnplattor så drar även den mer ström än en modernare variant.

## Fönster och fasader

Styrelsen kommer under 2019 börja titta på möjligheterna att byta ut fasader, fönster och balkongdörrar på våra hus.

Husen är över 70 år gamla och livslängden på fönster, dörrar och fasader börjar närma sig sitt slut. Husen var ursprungligen putsade men husen isolerades och plåtkläddes någon gång på 70-talet. Man fick statsbidrag för att göra så under oljekrisen.

Detta kommer att bli det överlägset största projektet vi någonsin genomfört och det kommer att krävas väldigt MYCKET efterforskning och planering. Vi kommer att titta på vad det hela kan innebära i tid, pengar, energibesparingar,

boendevärde (ljudisolering) osv. Det är otroligt många aspekter som måste beaktas. Vi är inte i närheten att prata färger, material, pengar eller tidpunkter ännu men vi har alltså börjat tankegångarna.

Under 2019 kommer vi främst att titta på vad vi bör och kan göra och vad man bör undvika. Vi kommer att träffa en del konsulter, leverantörer och sakkunniga för att kunna ta fram något som liknar en projektplan. Man kan säga att vi har börjat första steget i att planera planeringen. Det finns ingen information att komma mer än detta men så fort någonting materialiseras så kommer vi att hålla er uppdaterade.

Som sagt, detta är ett stort projekt som kommer att kräva mycket arbete och beslut innan några arbeten kan sättas igång. När vi gjorde taken gjordes det i tre årstapper och ett projekt som detta bör ta minst samma period att genomföra.

## Rökning

Om du röker i din lägenhet, på din balkong eller på föreningens tomt så måste du visa hänsyn.

Det ÄR tillåtet att röka än så länge men du får INTE störa grannar. Stå inte precis utanför porten och rök då det stör. Fimpar ska tas om hand. Föreningen har inget intresse av att sätta ut askkoppar eller papperskorgar för det här ändamålet.

Styrelsen följer noga den nya rättspraxis som håller på att växa fram där det dels nu enligt lag är förbjudet att röka på bland annat uteserveringar men även fall där hyresvärdar förbjuder all rökning i vissa hus och även utomhus på fastigheten. Inom ett par år kan det vara så att vi får tillfälle att förbjuda all rökning inom föreningens område, inkl i lägenheter.

## Månadsavgift på autogiro

Överväg gärna möjligheten att sätta månadsavgiften på autogiro. Vi ser varje månad ett antal personer som är sena eller betalar fel. Detta tas inte om hand manuellt och blir det fel så går det till påminnelse, och vid behov, inkasso.

Varje januari är det många som missar att betala rätt summa om vi har höjt avgiften och istället betalar den gamla avgiften. Samma sak i april när vi debiterar överskjutande elavgifter. Betalar ni fel här blir det påminnelseavgift och till slut inkasso.

Autogiro är det bästa alternativet. En fast månadsöverföring måste justeras vid avgiftshöjning och eldebitering. Autogiro drar automatiskt rätt summa.

Tänk också på att om ni är anslutna till den elektroniska brevlådan Kivra så kommer HSB's avgiftsavier till den. Har ni inte Kivra så kommer avierna i brevlådan som vanligt.

## Ordningsregler

Vi får påminna om att vi bor nära inpå varandra och att vi måste visa hänsyn och inte störa.

Mellan 22-07 ska det vara så pass tyst att alla kan få sin nattsömn.

Vi får också påminna om att det är förbjudet att mata fåglar då det drar till sig ÄNNU mer måsar än vi redan har.

Måsarna är ett problem men vi bor nära havet och det är svårt, för att inte säga omöjligt, att fördriva dem. Måsarna är dessutom fridlysta mellan 1 april – 31 juli.

## Gamla badrum kan orsaka fuktskador

Många badrum i föreningen har renoverats de senaste åren men vi har fortfarande en del äldre och orenoverade badrum kvar.

Vi ser tyvärr ibland fuktskador som orsakas av de äldre badrummens bristande fuktskydd.

Det finns inget tätskikt i äldre badrum, fukten går rakt genom kakelfogarna och ut i husets stomme. Gamla badrum är gjorda för att bada badkar i och håller inte för dagens duschvanor.

När det blir en fuktskada så ansvarar föreningen för att torka ut husets stomme och den boende

ska tillse att det finns ordentligt (enligt dagens standard) tät- och ytskikt.

Detta innebär att föreningen vid en skada kan komma att riva upp t.ex badrumsgolvet, torka ut med hjälp av saneringsfirma och sen får den boende ordna med nytt yt- och tätskikt; i praktiken innebär detta att hela badrummet behöver renoveras.

Då de flesta fuktskador upptäcks när de spridit sig in till grannlägenheten så går det inte att vänta med åtgärder. Rivning och torkning ska starta tämligen omgående.

Den torkning som föreningen utför bekostas av föreningen men framöver kommer vi att behöva titta på om det inte innebär bristande underhåll från den boendes sida att ha så pass dålig standard i badrummet att fuktskada uppstår. Då kan föreningen komma att kräva ersättning för kostnader för uttorkning och avhjälpning. Det är sällan föreningen kan använda sin försäkring för detta för självriskan (minst ett basbelopp, cirka 45.000 kr) på skador i så gamla badrum är ofta högre än kostnaden för saneringen. Täcker inte försäkringen så är alla boende ofrivilligt med och betalar.

Enligt stadgarna ska den boende på egen bekostnad förse badrum med godkänt tät- och ytskikt i badrummet.

Ersätts inte kostnaderna får styrelsen överväga om det bristande underhållet är av sådan art att det kan komma i fråga att säga upp den boendes bostadsrätt.

Det är inte rättvist att föreningens övriga medlemmar ska betala för skador som uppkommer pga bristande underhåll som borde utförts och bekostats av den boende.

Det spelar ingen roll om man precis köpt lägenheten eller om man bott länge. Man ansvarar för sin bostadsrätt och att den underhålls enligt stadgarna.

Man har en långtgående undersökningsplikt när man köper en bostadsrätt och däri ingår bland annat att sätta sig in i lägenhetens skick (på egen hand eller med hjälp av inhyrd hjälp/konsult) och föreningens stadgar.

Vid misstänkta fuktskador tar föreningen in en firma som mäter fukt och kommer med en skriftlig rapport. Vi använder rapporten för att avgöra vilka vidare åtgärder som ska tas. Den boende kan också få rapporten och den kan skickas till försäkringsbolag och liknande.

Tänk på att i princip inga hemförsäkringar helt täcker skador i äldre badrum eftersom de är för gamla och inte uppfyller de krav som ställs för täthet och standard.

Om din lägenhet drabbas av fukt från en intilliggande lägenhet så står föreningen för uttorkning av husets stomme men du och din försäkring får täcka de kostnader du har för att återställa ytskikten i din lägenhet.

### Allmänna tips och regler för badrumsrenovering

Om du ska renovera ditt badrum så är det många saker att tänka på men nedan kommer en del tips och regler som kan vara bra att följa.

- Kolla gärna med vänner och bekanta vem som renoverat deras badrum och om de är nöjda. Den sortens referenser är bäst. Föreningen har inga rekommendationer på hantverkare, vi förhåller oss neutrala i det avseendet.
- Du kan använda ROT-avdrag för renoveringskostnaderna. Detta dras direkt på fakturan och offererad kontraktssumma är med ROT-avdraget. Du behöver inte göra något i din deklaration.
- När renoveringen ska börja så sätt upp lappar i ditt och närliggande trapphus.
- Det är väldigt mycket oväsen i början när man river det gamla badrummet. Detta är något vi får stå ut med men en lapp som förvarnar brukar alltid uppskattas. Försök att inte störa grannarna alltför mycket.
- Du bör anlita en hantverkare som kan utfärda s.k våtrums-certifikat. Detta innebär att firman bygger enligt de branschregler som finns och som de flesta försäkringsbolag kräver. Mer information kring regler hittar du på [www.gvk.se](http://www.gvk.se) eller [www.bkr.se](http://www.bkr.se). Seriösa hantverkare har bra koll på detta.

- Du får inte lov att sätta fläkt i badrummet. Husets ventilationskanaler är inte byggda för det. Sätter du fläkt kommer det att märkas och du kommer att bli uppmanad att på egen bekostnad ta bort den.
- Om du byter dörrkarm i badrummet så tänk på att det ska vara en badrumskarm med urtag för ventilationen. En vanlig karm godkänns inte eftersom den hindrar självdagsventilationen i lägenheten. Du kan också få problem med fukt och dålig lukt som sprider sig om du använder vanlig karm.
- Golvbrunnen ska bytas till en i plast. Föreningen bidrar med 2.500 kr till detta vid uppvisade av faktura eller våtrumsbevis. Detta ingår i en seriös badrumsrenovering.
- Om du ska byta radiatorn till en handdukstork så måste denna vara på exakt samma effekt som befintlig radiator och du får inte ändra något i injustering eller eventuell strypning. En seriös VVS-firma kan hjälpa dig med detta. Byter du till något annat så orsakar du obalans i systemet och du kommer att få bekosta avhjälpandet av detta.
- Du får lägga in elektrisk golvvärme om du vill. Elen bekostas av dig så det är fritt val. Du får inte ändra något i övrig uppvärmning. Den vattenburna radiatorn måste vara kvar, antingen i form av handdukstork enligt ovan eller den gamla radiatorn.  
  
Vår erfarenhet är att handdukstorkar inte ger samma uppvärmningseffekt som den gamla radiatorn och badrummet kan upplevas som kallare. Radiatorn har så pass mycket mer yta än en handdukstork så den upplevda uppvärmningen kan vara olika mellan radiator och handdukstork.
- Om du har en äldre kökskran så byt den samtidigt. Det är en liten kostnad i sammanhanget och det är inte alltid lätt att få tag i VVS-folk.
- Har du några frågor så kontakta gärna styrelsen.