

Ring: 08-97 63 70 vid felanmälan och frågor, så ringer vi tillbaka.

En trivsamt boendemiljö i vår förening skapas av våra gemensamma ansträngningar!

Nummer 2

Februari 2012

Anticimexbesiktningen

Bakgrunden till att styrelsen beställde en besiktning av vatteninstallationen i kök och kontroll av badrum var dels att installationerna är gjorda 1991 och börjar bli slitna och mogna för renovering och dels för att en del vattenskador har uppstått under senare år. Detta har föranlett vårt försäkringsbolag att varna för att fortsatta vattenskador kan leda till en avsevärd höjning av självrisker i vår fastighetsförsäkring och därmed skulle våra årsavgifter eventuellt behöva höjas.

Besiktningen, som genomfördes av Anticimex den 9-11 januari, gav till resultat ett besiktningsprotokoll för varje lägenhet där de konstaterade bristerna graderats med siffrorna 1-3. De brister som fått en 3:a i protokollet, som betyder en befintlig skada, kommer att av Anticimex granskas ytterligare en gång för att utreda orsaken till och omfattningen av skadan.

En 1:a i protokollet markerar småfel som bör åtgärdas omgående, medan 2:or är en varning för att skador kan komma att uppstå för att exempelvis golvmattorna i badrummen har åldrats så att infästningen i golvbrunnen inte är vattentät.

Det största problemet i badrummen är dock golvbrunnarna. De brunnar som Skanska använde vid ombyggnaden av skolan och uppförandet av de nya husen var vid anskaffandet typgodkända, men under 1991 ändrades reglerna för typgodkännande bl a beträffande plastkvaliteten och infästningen av golvtätskiktet och många av tidigare tillverkade golvbrunnar förlorade sitt

typgodkännande, oturligt nog även våra utom de nya gjutjärnsgolvbrunnarna som installerades i skolhuset. Dock skall plastinsatsen i dessa golvbrunnar bytas vid golvrenovering.

Ingen reagerade i början på förändringen av typgodkännandet, brunnarna var ju nya och hade varit typgodkända så det borde inte vara något större problem med dem. Men efter 10 år började försäkringsbolagen notera en allvarlig ökning av vattenskador i svenska bostäder och 2002 gjordes för första gången ett samlat försök att överblicka samhällseffekterna av vattenskador i Sverige. VVS-branschen och de fyra största försäkringsbolagen genomförde gemensamt en undersökning, vars resultat fick många att höja på ögonbrynen, det visade sig nämligen att vattenskadorna kostade minst fem miljarder om året eller 100 miljoner per vecka!

Undersökningsresultatet ledde till att samtliga berörda branschorganisationer, VVS-Installatörerna, GVK Golvbranschens våtrumskontroll, Byggkeramikrådet och MVK Måleribranschens våtrumskontroll började ta fram branschregler grundade på Boverkets byggnadsregler (BBR) samt utbilda och auktorisera utförande företag, arbetsledare och montörer.

Badrumsrenovering

I våra 111 bostadslägenheter är fem badrum helt nya (byggda 2011), nio renoverade utan anmärkning, 14 renoverade med anmärkning (golvbrunn ej utbytt), 23 originalbadrum med skador som

Ring: 08-97 63 70 vid felanmälan och frågor, så ringer vi tillbaka.

En trivsamt boendemiljö i vår förening skapas av våra gemensamma ansträngningar!

Nummer 2

Februari 2012

skall åtgärdas samt 60 originalbadrum med risk för skada (gammal golvbrunn).

Renoveringsbehovet i badrummen är alltså stort och för att i framtiden undvika en diskussion om vad som måste göras och vem som ansvarar för ingrepp i badrummen har styrelsen beslutat att följande regler gäller:

1. Ingen badrumsrenovering får påbörjas utan skriftligt godkännande av styrelsen.

2. När man anlitar hantverkare eller entreprenör för att renovera badrummet har man ett lagstadgat konsumentskydd genom konsumenttjänstlagen. Avtalet mellan dig som beställare och hantverkaren bör vara skriftligt och kan lämpligen baseras på "Hantverkarformuläret 09", som kan laddas ner från Konsumentverkets hemsida www.konsumentverket.se, där det även finns ifyllnadsinstruktion och information om ROT-avdrag. Man bör också kontrollera att den firma eller hantverkare som man tänker anlita är våtrumsauktoriserad och ej använder oauktoriserad underentreprenör.

3. Innebär renoveringen byte av golvbeläggning skall även icke godkänd golvbrunn bytas. Eftersom golvbrunnen är ingjuten i betongbjälklaget innebär bytet ändring av ledning för avlopp (§29 i stadgarna) och därför är föreningen som fastighetsägare ansvarig för bytet, som skall utföras av auktoriserad VVS-montör.

4. I alla branschregler för ombyggnad av våtrum ingår grundregeln att vid byte av ytskikt (kakel, väggmatta och golvatta, klinker) skall befintliga ytskikt i form av kakel, plastmattor, våtrumstapeter, lim eller målningsbehandlingar inklusive väv och

liknande avlägsnas innan nya tät- och ytskikt appliceras. Det är alltså inte tillåtet att lägga klinker på en befintlig plastmatta, eftersom fästmassan för klinker kan skada den gamla plastmattan och då har man inget tätskikt under klinkern.

5. När arbetet är klart skall utförande firma eller hantverkare till dig som beställare överlämna sin branschorganisations kvalitetsdokument som beskriver det utförda arbetet. Detta dokument är ett värdepapper som har stor betydelse om skada skulle uppstå.

6. Om renoveringen utförs av bostadsrättshavaren skall denne i samråd med styrelsen dokumentera arbetet för att vid eventuell skada kunna visa att renoveringen utförts enligt gällande våtrumsregler.

Det kan tyckas att ovanstående regler är för byråkratiska, men de är helt nödvändiga eftersom om en vattenskada skulle inträffa kan försäkringsbolaget vilja se dokumentation för hur renoveringen utförts. Saknas sådan kan försäkringsbolaget neka ersättning och då kan bostadsrättshavaren även bli ersättningsskyldig för eventuella följdskador på fastigheten.

Rättbekämpning

I mitten av december kunde man nästan dagligen se råttor springa mellan husen på Odd Fellowvägen och helt öppet sitta på marken bland gråsparvarna och äta fågelfrö som fåglarna spritt ut från de fröautoater som hängts ut på balkonger och uteplatser.

Efter kontakt med Nomor, som sköter den skadedjurbekämpning som ingår i vår



informationsblad

Nyhets- och

Ring: 08-97 63 70 vid felanmälan och frågor, så ringer vi tillbaka.

En trivsamt boendemiljö i vår förening skapas av våra gemensamma ansträngningar!

Nummer 2

Februari 2012

fas tighetsförsäkring, kom en tekniker ut, och efter en guidad tur runt vårt område kon staterade han att de betesstationer för rått gift som fanns utsatta inte var tillräckliga. För att få en effektiv bekämpning åtog han sig att vara vår kontaktman på Nomor och återkomma med en handlingsplan. Det finns dock en del problem med dagens rått gifter, och det är att i fågelfrö finns ämnen som fungerar som motgift mot det använda råttgiftet och för att få en effektiv rått bekämpning måste därför alla medlemmar medverka och se till att inget fågelfrö sprids på marken och att naturligtvis inte heller sprida ut annan fågelmat på ute platser eller marken.

Den 12 januari gjordes en utsättning av nya betesstationer så att det nu finns totalt

21 stycken fördelade mellan Odd Fellow vägen och Ålgrytevägen

En offert från Nomor att riva ett antal skatbon som finns runt vårt område och skjuta av skatorna accepterades dock inte av styrelsen.

2012-02-22 Arne Dahlgren