

Viktig information till medlemmar i bostadsrättsföreningen Tråget

På förekommen anledning vill styrelsen för brf Tråget informera samtliga medlemmar om följande i och med detta utskick. Det innehåller mycket viktig information, så läs innehållet noggrant. Har du frågor är du välkommen att höra av dig till styrelsen.

Stamspolning

Under 2014 genomfördes spolning av föreningens samtliga avloppsstammar och rör. Detta innebär att avloppen i kök samt badrum spolades igenom för att säkerställa funktionalitet samt öka livslängden på vårt avloppssystem. Föreningen har haft besvär med stopp i stammarna i en omfattning som styrelsen inte upplever som rimlig.

Följande åtgärder är viktiga att vidta för att säkerställa att stopp undviks i största möjliga mån.

- Spola inte ner fett i avloppen. I köksstammarna är detta ett problem. Fett torkar in och fastnar. Torka ur stekpannor innan disk för att få bort överflödigt fett. Samla ihop överflödigt fett, t.ex. från frityrpannor, i lämpligt kärl och lämna in till återvinningsstation istället eller lägg i brännbart hushållsavfall. Spola absolut inte ner fett i avloppet i badrummet heller.
- Spola inte ner något annat i toaletten än vad som lämnar kroppen naturligt samt rimliga mängder toalettpapper. Det är absolut förbjudet att spola ner något annat. I äldre avloppsledningar, som vi har i vår förening, är det lätt hänt att främmande föremål fastnar och orsakar stopp. Kommunen vill heller inte få främmande föremål eller kemikalier i avloppsvattnet. Ha gärna ett litet sopkärl i badrummet för bomull, tops, hår, tandtråd, kattsand, bindor, tamponger, kondomer etc.

Vanliga orsaker till stopp i avloppsstammarna från badrummen är att det i samband med badrumsreoveringar spolats ner byggavfall, t ex flytspackel. Detta är strängt förbjudet. Vidare är det vanligt med orimliga mängder toalettpapper som orsakar stopp. Spola hellre en extra gång och använd inte snålspolningen.

I framtiden kommer styrelsen vid varje oväntat stopp i avloppen som fordrar akut spolbil, undersöka orsaken till stoppet med kamera, en tjänst som spolbilsföretaget erbjuder. På så sätt kommer det att gå att se om det är den enskilda medlemmen som är orsaken till stoppet. Om kameraundersökningen med säkerhet visar på att den enskilda medlemmen har orsakat stoppet genom ett oaktsamt beteende kommer kostnaden för spolbilen att krävas av den enskilda medlemmen. Föreningen har haft orimliga kostnader för spolbilar i samband med stopp de senaste åren. Att beställa ut en spolbil för en enstaka spolning kostar minst 3 000 kr. Vid en stamspolning av samtliga lägenheter kostar det omkring 600 kr per lägenhet. Styrelsen kan nu genom kameraundersökning se om en enskild medlem förorsakar onödiga kostnader för övriga medlemmar.

Ventilation

Föreningen har en gång i tiden försett samtliga lägenheter med frånluftsfläktar. Dessa är mekaniska och det sitter stora fläktar på taken som sköter utsuget från lägenheternas frånluftsventiler i kök och badrum. Vidare finns det ventiler för inluft ovanför nästan samtliga fönster i alla lägenheter.

Det är mycket viktigt att detta system inte störs genom felaktiga åtgärder för att ventilationen ska fungera tillfredsställande. När ventilationen fungerar som den ska undviks fuktskador och inomhusmiljön främjas vilket är positivt och nödvändigt för hälsan. För detta finns krav i lagar som måste följas annars kan vi få stora vitesbelopp till dess att felen är åtgärdade.

När kök renoveras är det den enskilda medlemmens ansvar att tillse att den nya "fläkten" som installeras motsvarar de krav som föreningen har på funktionalitet. Det är strängt förbjudet att koppla på en fläkt direkt till det allmänna systemet som suger ut luft på ett sätt som systemet inte är konstruerat för. Detta försämrar kraftigt funktionen för övriga medlemmar. Känner du minsta tvekan, kontakta styrelsen.

Vill du installera kolfilterfläkt är detta okej om det görs på ett korrekt sätt. Kontakta professionell fackman eller styrelsen för råd. Återigen, det är strängt förbjudet att koppla in en nyinstallerad fläkt på det allmänna systemet om det inte görs med motsvarande funktionalitet som finns idag. Andra, mer krävande installationer försämrar för övriga lägenheter som delar på samma ventilationskanaler och detta är inte tillåtet.

Vid den OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som föreningen är skyldig att genomföra enligt lag upptäcks dessa felaktigheter och enskilda medlemmar kommer att åläggas att åtgärda problemet och bekosta detta själva. Vidare rengör föreningen samtliga ventilationskanaler i köken med jämna mellanrum, då upptäcks också felaktigheter.

Det spelar ingen roll om det är tidigare ägare som genomfört förändringen. Det är den nuvarande ägaren som blir ansvarig för avhjälpan av felaktigheter.

Återigen, vid frågor, kontakta fackman på området eller styrelsen.

Styrelsen har för Bostadsrättsföreningens räkning tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg på vår fastighetsförsäkring. Detta innebär att du som enskild medlem i regel inte behöver komplettera din hemförsäkring med detta tillägg. Det kan dock finnas individuella undantag beroende på vilket försäkringsbolag du har.

Bostadsrättsföreningen har sin fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg hos Folksam. Har du Folksam är det således onödigt med ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.

För övriga försäkringsbolag gäller att du måste kontrollera och jämföra för att se att du får ett fullgott skydd vid eventuell skada om du väljer att ta bort ditt individuella bostadsrättstillägg på din hemförsäkring.

Skillnader som kan föreligga är till exempel avskrivningsbegränsningar på ytskikt etc. Det kan exempelvis finnas bolag som har ännu bättre skydd avseende avskrivningsbegränsningar. I dessa fall tjänar eventuellt den enskilda medlemmen på att behålla tillägget.

Kontentan är att du som enskild medlem måste göra bedömningen om det är lämpligt att inte ha ett individuellt bostadsrättstillägg på din hemförsäkring.

Detaljerad information återfinns i de dokument som finns på hemsidan www.bfrtraget.se.