



Rönnbystyrelsen informerar



Snart har vi 1:a kvartalet 2017 bakom oss, och den ordinarie föreningsstämman/årsmötet närmar sig. ***Föreningsstämman kommer att hållas tisdagen den 25 april i stora salen på Mötesplatsen.*** Handlingarna delas ut i god tid före stämman.

Tre motioner har lämnats in som kommer att behandlas på stämman. Motionstiden gick ut den 31 januari, vilket meddelades i Rönnbystyrelsen informerar ... vecka 51/2016.



Nu har väl alla bostadsrättshavare tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring, så att ni har ett gott ekonomiskt skydd om ni skulle råka ut för en skada i lägenheten som ni har eget underhållsansvar för. Läs vidare Rönnbystyrelsen informerar ... vecka 25/2016 och vecka 51/2016.



Premien för fastighetsförsäkringen blev som meddelades i förra Rönnbystyrelsen informerar ... mycket högre än vad vi budgeterat trots en höjning med 10%. Bolander & Co kontaktades. De är den försäkringsmäklare som vi tecknat fastighetsförsäkringen genom. Efter ett antal mejl fick vi en ny faktura på 161 519 kr (att jämföra mot den första på 181 601 kr).



Under förra året har vi klagat på och beviljats inte mindre än 25 kreditfakturer exkl fastighetsförsäkringen. Det har varit olika anledningar till att fakturorna bestridits och kreditfakturer begärts: brf Rönnby har varit fel adressat skulle ha varit brf Rönnbyborg eller samf Rönnen alternativt någon annan bostadsrättsförening, räntefaktura/dröjsmålsränta på en krediterad faktura, föreningen har fakturerats när bostadsrättshavare skulle ha fakturerats (eget underhållsansvar) eller så har beloppet varit fel. Det totala beloppet är nästan 150 000 kr.

Vidare har vi fått tillbaka 51 063 kr från PEAB enligt överenskommelse p g a att entrévägen till hus 3 ändrades jämfört med grundförslaget.



Vid felanmälan till MARK gällande funktionsfel i lägenheten, t ex stopp i avlopp eller byte av packningar till vattenkran, sådant som ingår i bostadsrättshavarens eget underhållsansvar, debiteras bostadsrättshavaren direkt från MARK, se förra Rönnbystyrelsen informerar ... Vissa reparations- och underhållsarbeten kan beviljas med ROT-avdrag.



Lägenhetstillsyn har påbörjats och planeras pågå t o m juni. Information delas ut när det är aktuellt med tillsynen som utförs av två byggnadstekniker från MARK och en styrelseledamot.



Hundägare, tänk på

att ni som har hundar som faller mycket hår måste städa bort alla hundhår i den gemensamma tvättstugan i såväl rummet där tvättmaskinerna står, mangelrummet och torkrummet när ni använt tvättstugan. Hundhåren som funnits i kläder, sängkläder och på mattor sprider sig överallt. Sopas och torkas de inte upp blir det grannen som bokar tvättstugan efter er som måste göra det. Vi har fått en hel del klagomål, som vi också kollat upp,

att korridorerna är inga rastgårdar för hundar. Vi har fått klagomål på att det förekommer också,

att visa respekt gentemot alla grannar genom att iaktta detta, speciellt mot de som är allergiska eller hundrädda

att inte låta hundarna förrätta sina behov precis utanför våra entrédörrar. Nerkissade stenplattor, väggar eller även planteringar, som vi ser alltsom oftast, är inte trevligt. Även snön avslöjar var hundarna rastas.

De flesta hundägare tar ansvar men uppenbarligen inte alla eftersom det framförs så många klagomål till styrelsen.



Chefen för NordicFloor, förra städbolaget, har talat om varför vi ansåg att det verkade vara så dåligt städat då de hade uppdraget att städa korridorer, trapphus mm. Vi som bor och vistas här är extremt ”duktiga” att smutsa och skräpa ner. Det kunde ha städats på eftermiddagen ena dagen, på förmiddagen nästa dag såg det ut som att ingen varit här och städat på veckor. Det slängs papper, begagnat snus, cigarettfimpar överallt. När man renoverar i lägenheterna använder man korridoren till verkstad både som förvaringsplats och arbetsplats. Städning efter sig gör man inte utan smutsen dras in i hissarna och andra korridorer. Man ställer ut sopåsar i korridorerna i stället för att åka ner till sophuset. All information/alla uppmaningar som vi lämnat er är värdelös. Rönnbys medlemmar struntar i den, åtminstone när det gäller renhållning, så han och skrädder inte orden. Dags för skärpning så inte vår image förstörs.



Att tänka på när du renoverar lägenheten

Innan renoveringen börjar:

- ✓ Ta reda på vad som tillåts och inte tillåts:
Stadgarna 27 §, bostadsrättslagen 7 kap 7 §, föreningens broschyr "I Rönbyföreningen tar vi alla ansvar för underhållet" samt branchregler, t ex för våtrum.
- ✓ Kontakta styrelsen som måste ge tillstånd till/avslå renovering som gäller ändrade planlösningar, ledningar för el, avlopp, värme eller vatten. Exempel: Att ta bort ett element eller byta ut det mot ett mindre element kan betyda att det blir kyligt i lägenheten. Då är det inte värmesystemet det är fel på. Att bila bort avloppsbrunnen ska inte innebära att grannen under får sprickor eller skador i sitt tak.
- ✓ Anlita endast hantverkare med rätt behörighet, försäkringar, f-skattsedel.
- ✓ Vi rekommenderar att du och hantverkaren tecknar ett skriftligt avtal om arbetets omfattning, betalning, ev ROT-avdrag mm.
- ✓ Informera gärna grannarna så de eller deras husdjur slipper överraskas av oangenäma ljud från borrhande, hamrande osv när arbetet sätter igång.
- ✓ Vid dammiga arbeten, täck för ventilationsdon i det rum du jobbar så att byggdamm inte transporteras in i ventilationssystemet och utlöser brandlarm eller att ventilationen stannar.

Under och efter renoveringen:

- ✓ Ta kontinuerligt hand om byggsopor och kör dem till någon återvinningsstation.
- ✓ Det är absolut förbjudet att spola ner kemikalier eller kakelfix i avloppet. Det kan bli stopp i våra gemensamma stammar med stora skador som följd.
- ✓ Respektera normala arbetstider. Tänk på att grannarna behöver vila öronen från borrhandet, spikandet och sågandet. Se bostadsrättslagen 7 kap 9 §.
- ✓ Hantverkarnas bilar får precis som våra bilar pakeras utanför källarentréerna för ur- och ilastning. Övrig tid får de parkeras på besöksparkeringen enligt gällande bestämmelser.
- ✓ Städa korridorer och hissar från smuts och damm som blir av byggmaterial och byggsopor.



Stamspolningen är i princip avslutad. Några få uppdrag i lägenheter återstår. **OVK-besiktningen** med tillhörande sotning av frånluftskanalerna avslutas vecka 8. **Varmt TACK** alla som bidragit och bidrar till att arbetet kunnat ske så smidigt för våra entreprenörer! De lägenheter där sotar'n anmärkt på åtgärder som gjorts av bostadsrätts-havarna kommer bostadsrättshavarna att få besked från styrelsen, t ex stängt av ventilationen i köket vilket inte är tillåtet.



Det är en sak att ha rätt, en annan att få rätt. Svea Hovrätt har avgjort ett sk käromål med föreningen som klagande och en medlem som motpart, dom T 2046-16. Målet gällde en fuktskada 2011 som styrelsen med stöd av föreningsstadgarna, bostadsrättslagen och föreningens försäkringsbolag ansåg att medlemmen/bostadsrättshavaren delvis skulle bekosta, dvs ytskiktet i samband med reoveringen. Övriga kostnader stod föreningen för. Medlemmen betalade aldrig fakturan omfattande material och arbetskostnader varför kravet överlämnades till Alektum group, fd Jurist & Inkasso, i december 2012, som drivit ärendet ända till Svea Hovrätt där föreningen beviljades överprövning av domen i Västmanlands tingsrätt, som ogillade käromålet, dvs tvisten. Hovrätten fastställde tingsrättens dom. Föreningen dömdes att ersätta bostadsrättshavaren för rättegångskostnader, inkl ombudsarvode. För hovrätten gäller 46 875 kr och för tingsrätten 158 583 kr.

Fuktskadan upptäcktes hos en granne vars badrumtak blivit bubbligt. Även den grannen fakturerades för reoveringen i det egna badrummet, i enlighet med stadgarna 32 § och lagen BRL 7 kap 12 § gällande bostadsrättshavarens underhållsskyldighet.

Föreningens fastighetsförsäkring var inte tillämplig utan bostadsrättshavarens bostadsrättstilläggsförsäkring borde ha reglerat kostnaderna för reparationerna.

Vi har låtit en neutral, utomstående advokatbyrå med opatiska jurister analysera domen. De säger så här: ”Det är som ni vet en sak att ha rätt och en annan att få rätt. Ni har handlat som alla andra styrelser skulle ha handlat. Vi kan konstatera, att trots vad ni fört fram i målet har tingsrätten och hovrätten inte funnit bevisningen i målet övertygande för att en överenskommelse träffats mellan föreningen och bostadsrättshavaren eller för att en situation sådan den beskrivs i 7 kap 12 a § i bostadsrättslagen och 33 § i era stadgar varit för handen. Vi kan heller inte se att ert/-a ombud skulle ha agerat på annat sätt än vad som gjorts, tvärtom har ombudet lyckats få prövningstillstånd och få till ytterligare en vinkel på prövningen i och med att den riskbedömning som ska ske fattats i tingsrättens beslut. Möjligen borde med facit i hand ett sakkunnigutlåtande ha tagits in i målet i tingsrätten till styrkande av att föreningen gjort en korrekt riskbedömning utifrån i målet aktuella bestämmelser i lag och stadga. Ert ombud har förtjänstfullt tryckt på förarbetena till bostadsrättslagen (prop. 2002/03:12 s 56) men även om brister i våtrum normalt är sådana som bör åtgärdas skyndsamt måste bristen och risken med den rimligen vederläggas genom teknisk bevisning. När det gäller föreningens förstahandsyrkande, dvs att det föreläggat en överenskommelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren står ord mot ord.”



Viktiga telefonnr: nödnumret 112, sjukvårdsrådgivningen 1177, Polisen vid icke-akuta händelser 114 14 samt informationsnumret vid olyckor och kriser 113 13.