

## Hej alla grannar inom Lätteglets samfällighet!

Nedan är ett informationsblad som beskriver vår samfällighet – hur den fungerar och är uppbyggd.

Texten har tagits fram för att finnas till hands vid samtliga kommande försäljningar inom området för att bidra till en öppenhet kring vårt gemensamma problem med lukter från krypgrunderna. Det är också samfällighetens ansvar att informera om gemensamhetsanläggningarna som inte ingår i den egna tomträten.

Säljaren har en upplysningsplikt mot köparen – framförallt när felet är av allmän kännedom inom området.

Branschexperter säger, och egen erfarenhet inom vårt område visar, att slutpriset inte påverkas negativt vid en försäljning om all väsentlig information finns tillgänglig från början.

Däremot är det mycket vanligt att köparen drar sig ur affären, alternativt att priset sänks avsevärt, ifall väsentlig information skulle komma fram i efterhand.

Alla vi som bor i området hade nog varit väldigt glada om vi själva hade fått denna information när vi köpte och flyttade hit. Vi hoppas att denna informationstext kommer att vara er till hjälp vid en eventuell framtida försäljning.

Bästa hälsningar,

Styrelsen inom Lätteglets samfällighet

## Om samfälligheten Lätteglet

Bostadsområdet Växelmyntsgatan 3-21 omfattas av en utökad samfällighet. Det innebär att fastighetsägaren är medlem i en förvaltande gemenskap vars uppgift är att förvalta våra gemensamma fastigheter, anläggningar och områden. Det mest påtagliga är att taken över huvudbyggnad (ej kallförråd) och kryppgrunden (under blindbotten) ägs och förvaltas av samfälligheten. Utöver detta har alla boende som ingår i samfälligheten ansvar för de gemensamma parkeringsplatserna, tvättstugan, lekplatserna, förrådsbodar och all gemensam ytermiljö. Samfälligheten ansvarar till exempel för att gräsmattorna klipps och snö röjs genom arvodering av oss boende.

All annan skötsel utförs ideellt på gemensamma städdagar och på boendes egna initiativ inom området.

Samfälligheten tar ut en samfällighetsavgift som betalas varje kvartal. I denna samfällighetsavgift ingår bl a tomträttsavgälden för gemensamhetsytorna, sophämtning, varmt & kallt vatten, fjärrvärme, underhållsfond och basutbud på TV. Engagemanget i området från de boende möjliggör en låg samfällighetsavgift, då mycket förvaltning som annars skulle läggas ut på entreprenad utförs av oss själva.

## Taken

Under 2015/16 genomfördes en omfattande reovering av samtliga tak i området.

## Krypgrunderna

Krypgrunderna har under en längre period haft en för hög fukthalt. Det tryckimpregnerade virket i bjälklaget har därför påverkats mikrobiellt, vilket har avgett kloranisoler som luktar och luktsmittor omkringliggande material såsom isolering. I dagsläget är det ingenting som tyder på att halterna skulle vara skadliga. Lukten kan dock påminna om mögellukt. Hur mycket eller om det över huvud taget luktar skiljer sig mellan varje radhus, och hur lukten upplevs är högst individuellt.

Under 2016 och 2017 har en omfattande upprustning av de gemensamma krypgrunderna inletts. Denna omfattar tätning, inplastning och installation av nya luftavfuktare, vilket ska garantera ett gynnsamt klimat under husen. Detta sker både genom att hålla fukthalterna så låga att nya lukter inte bildas och genom att hålla ett undertryck och suga ut lukt bort från boendemiljöerna.

Styrelsen vid samfälligheten rekommenderar alla boende att byta ut sina gamla bjälklag för att området på sikt helt ska bli av med problemet. Då bjälklag, isolering och blindbotten byts ut försvinner lukten helt eller till stor del i det enskilda huset.

Som enskild husägare behöver man dessutom se till att man har nya friskluftsventiler i samtliga rum. De gamla spaltventilerna (ovanför fönstren) sattes igen utifrån på 80-talet vilket gör att för lite luft kommer in utifrån och husets ventilation suger istället upp lukt från grunden. Detta blir ett problem inte bara för det enskilda huset, utan påverkar också förmågan hos systemet i grunden att upprätthålla ett tillräckligt undertryck i hela längan. Undertrycket i grunden är avgörande för att lukttande luft ska sugas ut istället för upp i boendemiljön – så länge alla grannar inte har bytt ut sina bjälklag kommer ett undertryck alltid att behövas för att undvika luktsmitta. Det är av samma anledning också viktigt att se över så att det inte är otätt från golvet ner mot grunden, till exempel vid rör genomföringar.

Det finns i dag mycket kunskap bland oss husägare om hur olika åtgärder kan genomföras, och vi delar väldigt gärna med oss av våra erfarenheter! Om du känner dig osäker på hur du ska gå tillväga är du välkommen att kontakta styrelsen på [info@latteglet.se](mailto:info@latteglet.se)