



# GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik  
Nr 4, 2009 • September • Årgång 19



Våra balkongtak  
Restauration av våra konstverk  
Att bygga om i lägenheten



## GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Föreningens postadress:

Häggviksvägen 23 19150 Sollentuna

Föreningens mailadress:

gulahusen@tele2.se

Föreningens hemsida:

www.gramer.se/haggvik/

(www.gulahusen.se)

Föreningens fastighetsförvaltare:

Jidek AB tfn 08-744 26 01

Fastighetskontoret Häggviksvägen 15,  
besökstid tisdag och torsdag 07.00 - 07.30  
torsdagar även 15.30 - 16.00

Felanmälan via tfn dagtid:

08-966949

Felanmälan via e-post:

jidek@telia.com

Vid nödsituation nattetid eller helger ring:

08-25 66 62 eller 08-97 30 00

Föreningens ekonomiske förvaltare:

Ulf Gramers redovisningsbyrå

telefon: 08-511 713 80

e-post: info@gramer.se

Föreningens styrelse samt husvärdar och övriga funktionärer:

se anslag i portarna

Gula Bladets redaktör:

Gerhard Rombach, Smedjevägen 5 4 tr

telefon: 08-35 71 31

e-post: gerhard.rombach@swipnet.se

---

# Ordföranden har ordet

Årets sommar ligger nu bakom oss och förhoppningsvis har vi en härlig höst att se fram emot.

Styrelsen har tidigare informerat om att en trädgårdsarkitekt har anlåtats för översyn av vår gårdsmiljö. Vissa idèer och förslag har nu presenterats och styrelsen har kommit fram till att Smedjan är mest i behov av förnyelse och

upprustning varför arbetet kommer att inledas där. Förslaget kommer under hösten att presenteras för de närboende till Smedjan.

Målsättningen har varit att arbetena skall inledas under hösten, men med tanke på krav om bygglov kan det bli problem att komma igång under hösten. Vidare är det tidskrävande med att framställa upphandlingsunderlag samt genomföra upphandlingen.

När Smedjan är färdigställd är det styrelsen uppfattning att Lustgården bör bli nästa projekt. Lustgården har i dag en privat karaktär, vilka många boende i området har synpunkter kring.

Under sommaren inträffade lägenhetsbrand i ett flerfamiljsboende som fick förödande konsekvenser. Det finns anledning att ytterliggare uppmärksamma detta. Hade kunskap funnits hos de drabbade om hur man förfar i händelse av brand hade förmodligen skadorna kunnat begränsas till materiella skador.

Styrelsen har därför i förebyggande syfte beslutat att ta fram anslag om hur man förfar i händelse av brand i fastighet och anslå i portarna.

Vid augustisammanträdet genomgång av föreningens ekonomi kunde konstateras att det ser positivt ut i förhållande till årets budget och resultat för året förväntas uppnås om inte något oförutsett av större omfattning inträffar.

Föreningens likviditet är god och stabil och två amorteringar á 1 miljon vardera har hitintills genomförts under året.

Under försommaren utgavs ett trevligt extra-nummer av Gula Bladet som enbart handlade om den konstnärliga utsmyckning som finns i våra portar.

Det är av vikt att det sker en kontinuerlig omvårdnad av utsmyckningen och styrelsen har därför upphandlat restaurering och rengöring av utsmyckningen vilket kommer att ske under hösten.

Boka redan nu söndagen den 25 oktober för årets höststädning. Se det som ett bra tillfälle till social samvaro och göra bekantskap med nya och gamla medlemmar.

# Våra balkongtak

När husen byggdes 1981/82, tyckte man inte att de övre balkongerna och terrasserna behövde några tak. Balkar och stolpar av trä sattes upp men dessa var inte tryckimpregnerade utan dåligt målade en enda gång med plastfärg.

Redan efter några få år i regn och i avsaknad av underhåll från HSB:s sida, hade de ruttat, liksom stora delar av balkongernas och terrassernas oskyddade väggpaneler. En av föreningens medlemmar jobbade senare på halvtid under flera somrar med att byta bräder.

När några av medlemmarna själva hade börjat låta montera tak - och det fanns önskemål om sådana från flera håll - gick föreningen ut med en förfrågan för att genom en samlad beställning få taken billigare och framförallt enhetliga. Över 90 % av medlemmarna i de övre lägenheterna fick nu tak - men på egen bekostnad. Samtidigt byttes den tidigare träkonstruktionen mot tryckimpregnerat virke.

Ansvar för underhåll och reparation av taken övertogs först så sent som ifjol av föreningen efter att många klagat på att de inte är helt täta och att det droppar både här och var vid regn.

Eftersom taken inte integrerades från början i husens konstruktion kommer de nog aldrig att bli helt täta, trots alla ansträngningar med plåtar, tejp, skumplastprofiler och fogmassa. Till stor del beror detta på utformningen av våra fasader. Jag vågar påstå att ingen annan bostadsrättsförening i Sverige har så komplicerade och underhållskrävande, för att inte säga olämpliga, fasader som vi har begåvats med.

Inte heller alla inglasningar är helt täta - av exakt samma skäl.



# Lägenhets- besiktningen

Under försommaren genomfördes en lägenhetsbesiktning. 196 lägenheter besiktigades - 4 återstår, varav en är under ombyggnad och en medlem befinner sig i utlandet. Ytterligare 2 lägenheter har inte kunnat besiktigas än men i bostadsrättslagen är föreningens rättigheter och medlemmarnas skyldigheter klart definierade.

Rent allmänt kan sägas att så gott som samtliga lägenheter är i bra eller mycket bra skick. Det beror nog delvis på de återkommande besiktningarna men också på att många lägenheter har sålts de senaste 3 åren och rustats upp i samband med detta. Man har aldrig så mycket pengar som när man just sålt en villa.

Dessutom har föreningen investerat stora belopp i husens yttre skick för att förebygga vattenskadorna genom ytterväggarna. Även medvetenheten om svaga punkter och risker i t.ex. våtrum har troligen ökat genom upplysningar i Gula Bladet, trapphusmöten osv.

Klagomålen som framfördes under besiktningarna var få och de allra flesta trivs i sina lägenheter och i området.

---

## Dålig lukt

I vissa entréer råder ganska ofta en förfärlig lukt som visade sig komma från städskrubbens golvbrunn. Ganska länge trodde man det berodde på att ingen fyllde vatten i golvbrunnen, men nu är det klarlagt, att det är fel på brunnarnas konstruktion. Vattnet står bara någon centimeter högt i brunnen och försvinner ganska fort efter man har fyllt på genom avdunstning eller genom undertryck i rören. Då finns då inget vattenlås kvar och lukten från avloppsrören kan sprida sig obehindrat.

Under hösten ska försök göras på Smedjevägen 1 - som verkar vara värst utsatt - med att göra om eller byta brunnen.

# Restauration av våra konstverk

Gula Bladets extranummer om konsten i våra entréer blev mycket uppskattat.

Lennart Kreipke som skrev det mesta vill passa på här och påpeka att texten om Nils Kölare till stor del var hämtat från en artikel skriven av Göran Hellström i tidningen Konstvärlden Nr 5 1997.

Nu har Ninni Ahlsell, dekorationsmålare, förgyllare och konstnär från Vaxholm påbörjat arbetet med att restaurera konstverken i våra entreer. Det riktigt lyser om de som redan är klara.

Ninni har uppskattat alla trevliga kommentarer från de som stannat upp för att ställa frågor och de som bara passerat, det är positivt att arbetet engagerar. Vi lyfter ju fram det fina vi har genom att vi nu satsar på att det skall se ut som nytt.

När hon är klar skall vi också se till att det kommer upp en presentation av de olika konstnärerna bredvid deras verk.

Ninni Ahlsell har i sommar haft utställning av sin konst i Torekov och på Glimmingehus i Skåne, i höst kommer hon att ställa ut på Ulvsunda slott där hon också tidigare dekorerat och inrett 14 rum helt efter egna ideer.



och här syns Ninni på sin "arbetsplats" i en av Gula Husens entréer ...

# Bestämmelser om tvättstugor

På annan sida i denna upplaga påpekas att alla boende bör äga häftet "Min bostadsrätt i Gula Husen". Där står också en text om tvättstugor. Blir det klagomål eller rent av tvister i föreningen, handlar det nästan alltid om tvättstugorna. Därför upprepas bestämmelserna här:

"I varje gårdshus finns en tvättstuga som du har tillgång till. Tvättstugorna har inte samma men liknande utrustning: två tvättmaskiner, en centrifug, en torktumlare och ett eller två torkskåp samt en mangel.

I tvättstugehuset vid Häggviksvägen 19-21 finns en grovtvättstuga, gemensam för alla. Den är utrustad med en större grovtvättmaskin, en stor tvättmaskin, en större tumlare, samt torkskåp och separat torkrum.

Din nyckel går till alla tvättstugor och är samma svarta nyckel som går till källare och grovsopscontainer. Bokning görs på bokningstavlan med en cylinder som har ditt lägenhetsnummer. Tvättider: se anslagstavlan.

Efter avslutad tvätt måste tvättstugan städas. Detta görs inte av städarna. Var noga med att torka av locken för tvättmedelsluckan och ställ upp dem på vädring annars bildas svartmögel på locken och i maskinen.

**OBS! Tvättstuga som inte tagits i anspråk 30 minuter efter bokad tid får nyttjas av annan. Efter avslutad tvättid får tork och tumlare utnyttjas i 30 minuter.**

Efter avslutad tvätt måste bokningscylindern flyttas till parkeringsanken för att tvättstugorna ska kunna utnyttjas maximalt.

Innan du använder mangeln bör du tala med någon som är väl van eller läsa instruktionen - det kommer att spara dina klädpengar och reparationskostnader för föreningen. Håll ytterdörren låst - stölder förekommer."

# Att bygga om i lägenheten

(Utdrag ur SBC:s skrifter)

Som bostadsrättshavare kan föreningens medlemmar i stor utsträckning själva bestämma hur lägenheterna ska se ut interiört. Att renovera, bygga om och snygga till ger ofta ett ekonomiskt mervärde i form av ett högre pris vid en senare försäljning.

Kort kan man säga, att bostadsrättshavaren har rätt att ändra och bygga om allt som man själv har underhållsansvar för enligt lagen och föreningens egna stadgar.

Men det finns begränsningar i rättigheterna! Enligt bostadsrättslagens 7 kapitel paragraf 7, får en bostadsrättshavare inte vidta någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Exakt vilka regler som gäller i föreningen står i stadgarna. Lagen har förenklats till bostadsrättshavarnas förmån i de ändringar som infördes år 2003. Vissa föreningar ger medlemmarna en större rätt, men det är inte särskilt vanligt.

Enklare arbeten som tapetsering, målning, golvläggning, nya vitvaror i kök och badrum, byte av skåpluckor osv. har medlemmen alltid rätt att göra. Men att t.ex. ge sig på bärande innerväggar, flytta värmeelement, sätta in kakelugn, genomgripande förändringar i kök och badrum, sätta in bastu eller ge sig på ledningar för vatten, avlopp och värme kräver föreningens medgivande.

Även sådant som man får göra själv, men som av någon orsak kan påverka fastigheten och föreningen i övrigt, kräver styrelsens godkännande.

Skälen är förstas att felaktiga arbeten och material kan påverka fastighetens skick negativt. När man t.ex. bygger om ett badrum, måste ofta vattenledningar dras om och tätskikt i väggar och golv undersökas. Medlemmen ska lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen innan det börjar renoveras i lägenheten för sådant som ligger utanför det egna underhålls-

ansvaret. Den som är osäker bör också fråga styrelsen om råd och kontrollera stadgarna.

Om en skada uppstår senare, kan föreningen kräva den enskilde på ersättning om denne inte tillfrågat styrelsen, även om arbetet är utfört enligt alla normer och föreskrifter. Den som däremot kan visa upp ett skriftligt godkännande från föreningen, går alltid fri om han själv inte orsakat skadan. En sådan handling kan också vara bra att kunna överlämna till en köpare en gång i framtiden.

Icke godkända förändringar kan den enskilde bli skyldig att återställa på egen bekostnad. Enskilda medlemmar bör också vara på det klara med att styrelsens beslut inte kan överklagas.



## Fasadtvätt

Under juni/juli ägde en fasadtvätt rum. Offerter hade tagits in och förutsättningen var att högtryckstvätt under inga omständigheter fick förekomma. Våra gula fasadplåtar består nämligen av lackad, galvaniserad stålplåt. Dessa plåtar är fortfarande i förvånansvärt gott skick men de mellanliggande horisontella plåtlisterna bockades med alltför snäv radie vilket ledde till sprickor i lack och galvanisering. Där finns också synliga rostangrepp på många ställen sedan några år tillbaka. En högtryckstvätt skulle förvärra dessa skador avsevärt eller rentav "blåsa bort" färg- och galvaniseringsskiktet.

Vår förvaltare och en styrelsemedlem var i närheten när tvätten satte igång - det dånade våldsamt och de som jobbade hade aldrig hört talas om ett förbud mot högtryckstvätt. Därefter tog tvätten något längre tid än de hade tänkt sig.

# Filterbyte

I föregående ordinarie nummer av Gula Bladet påpekades nödvändigheten av att byta filter ibland i fönstrens vädringsluckor och framförallt i spiskåpan. Detta råd föll i så god jord - mån att filtren tog slut hos Stefan. Nu finns dom igen.

## ”Inspira” Vargungens nya ägare

Som de flesta numera vet, har förskolan Vargungen med lokaler på Smedjevägen 1, 3, 5 och 7 bytt ägare. ”Inspira förskolor & skolor AB” tog över under sommaren.

Bolaget bedriver sedan flera år förskole- och skolverksamhet i Sollentuna, Nacka, Tyresö, Täby och Solna. Brf Gula Husen i Häggvik hoppas på gott samarbete.

## Nya Kodlås

Föreningens stämma i april beslöt att ”allmänna knappen” i anslutning till porttelefonerna skulle ersättas av kodlås.

Upphandling av ett sådant system har skett och montering av knappsatser i anslutning till nuvarande porttelefoner kommer att ske successivt under hösten. Aktivering av knappsatserna kommer att ske när montering genomförts vid samtliga portar.

Information om koder och om hur det nya inpasseringssystemet fungerar kommer att distribueras i god tid innan systemet sätts i drift. Husvärdarna kommer att kallas till ett särskilt möte för information om handhavande av kodlåsen.

Varken den nuvarande nyckelfunktionen eller själva porttelefonen berörs av förändringen.

### Smycke upphittad

I föreningslokalen hittades en ring. Finns hos Siwa Granemar, Häggviksvägen 17A. Tfn 08-96 87 59

# Låt er inte luras!

En del firmor som fiskar efter jobb - köksinredning, ståldörrar m.m. - låtsas ibland att vara ”godkända” av styrelsen eller de kan t.ex. säga att de arbetar ”i samförstånd” med styrelsen.

Låt er inte luras - något sådant förekommer absolut inte - med ett enda undantag: när det gäller inglasning av balkonger och terrasser rekommenderar styrelsen faktiskt en viss firma eftersom även där har skummisar varit i farten och föreningen kräver numera när det gäller fasaden ett visst utförande och god kvalitet.



## Min Bostadsrätt

Denna skrift som togs fram i ny upplage för ett par år sedan är en uppslagsbok för dig som bor i Brf Gula Husen. Den är ett absolut måste för alla boende.

Skriften får man i samband med köp av bostadsrätt men den har också delats ut till samtliga medlemmar.

I häftet får du svar på de flesta frågor gällande din bostadsrätt t.ex.

Felanmälan	Hemsida
Autogiro	Lägenheten
Sopsortering	Cykel- och bilparkering
Tvättstugor	Fritid o Hobby
Städning m.m.	Föreningsstämma
Överlåtelse	Rökförbud
Bredband	Parkering
Fasadfrågor	Avgränsningslista

Har ditt exemplar förkommit, kontakta Ulf Gramer eller någon ur styrelsen !!!

## Kö till garageplatser i september 2009

### Stora P-huset

Nr	Namn	Adr	Lgh.nr	Har pl.	Årmåndag
Phus1	Eklund	H 15	157	4-301	2007-09-01
Phus2	Modin	H 19	146	3-088	2007-10-01
Phus3	Stendahl	H 17A	175	3-097, 120	2008-05-09
Phus4	Nilsson	S 1	072	6-214	2008-05-11
Phus5	Sarvestani	S 3	050	6-204	2008-07-01
Phus6	Wäger	H 17A	174	4-139	2008-07-23
Phus7	Lindsén	H 17B	123	4-078 m fl	2008-07-29
Phus8	Westman	H 21B	124	3-102	2008-08-28
Phus9	Gustafsson	S 5	020	3-104	2008-09-06
Phus10	Johansson	H 21A	116	3-087	2008-09-18
Phus11	Rosenberg	H 21A	100	3-127	2008-10-27
Phus12	Sjöholm	H 15	163	4-138	2008-12-01
Phus13	Sundström	H 17A	177	4-076	2009-03-16
Phus14	Hörberg Peter	H 19	150	4-301	2009-03-17
Phus15	Rilde	H 19	149	4-137	2009-04-15
Phus16	Grever	H 23	087		2009-05-27
Phus17	Lindén	H 19	133	3-082	2009-03-07
Phus18	Lindqvist	H 21A	200	3-084	2009-08-17
Phus19	Munoz	H 15	154	3-098,100	2009-08-17

### Garagen på järnvägsparkeringen

Nr	Namn	Adr	Lgh.nr	Har pl.	Årmåndag
Gar 1	Bergström	H21B	127	1-015	2003-11-01
Gar 2	Ulvmar	H 17A	173	2-051	2005-11-01
Gar 3	von Sydow	S7	030	1-021	2006-01-13
Gar 4	Lidbrandt	H 15	162	1-016	2006-04-15
Gar 5	Ifwer	S 3	051	1-043	2006-05-01
Gar 6	Håkansson	H 23	094	2-027	2006-05-07
Gar 7	Källman	S 5	015	1-063	2006-06-15
Gar 8	Wikström	H 23	081	6-215	2006-11-01
Gar 9	Erman	S 1	080	3-101,6-199	2006-11-21
Gar 10	Flogfält	H 23	092	3-084	2006-12-01
Gar 11	Medin Sundberg	S 7	039	1-057	2007-01-01
Gar 12	Johansson	S 9	004	2-056	2007-07-01
Gar 13	Eklund	H 15	157	4-301	2007-09-01
Gar 14	Kreipke	S 1	068	6-202	2007-09-21
Gar 15	Lundberg	S 3	049	3-105,6-213	2007-10-27
Gar 16	Spångfelt	H 21A	114	4-076	2007-11-16
Gar 17	Hörberg	H 23	058	2-049	2007-12-01
Gar 18	Karlsson	S 9	009	2-036	2008-02-10
Gar 19	Jakobsson	H 15	168	3-106	2008-05-05
Gar 20	Stendahl	H 17A	175	3-097, 120	2008-05-09
Gar 21	Sarvestani	S 3	050	6-204	2008-07-01

samt ytterligare 7 köande