

GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik
Nr 5, 2009 • December • Årgång 19



Underhålls- och byggnadsarbeten
Värmen i våra hus
Bilder från pubkvällen



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

November månad har varit riktigt trist, mörk och regnig – smått deprimerande. Tiden rullar dock iväg med fart och snart är det vintersolstånd och då vänder det mot "ljusare tider" - så det finns något att se framemot.

Verksamhetsåret är snart till ända, men även om det återstår en bit av året och det inte går att överblicka alla kostnader så kommer de att rymmas inom budget.

Budgeten för 2010 kommer att fastställas vid decembermötet och det kan väl sägas redan nu, att det inte är aktuellt med någon avgiftshöjning. På annan plats i "bladet" kan du läsa om vad årsavgiften 2010 bl.a. går till i form av åtgärder som planerats och som är av det mera kostsamma slaget.

Ett arbete med föreningens hemsida pågår. Sidan kommer förhoppningsvis under december att uppstå i en ny modernare och informativare utformning.

Det traditionsenliga adventskaffet äger rum tisdagen den 8 december kl 19.00 i föreningslokalen dit alla medlemmar är välkomna.

Ett stort tack för alla goda insatser under året till husvärdar, hustomtar och för hissning och halning av flaggorna på våra flaggstänger.

Avslutningsvis önskar jag alla en riktig
GOD JUL och ETT GOTT NYTT ÅR !
Per Hedström

Nästa års underhålls- och byggnadsarbeten

Under hösten läggs varje år föreningens budget för kommande år och bestäms vilka reparationer och investeringar som skall göras utöver det löpande underhållet.

För år 2010 har byggnadsgruppen föreslagit följande:

1. Huvudkranar för både kall- och varmvatten finns i varje lägenhet på vägg i badrummet. Vid besiktningarna visade det sig att avstängningskranarna för varmvatten är svåra att rubba i en del lägenheter. Detta innebär att man i en nödsituation då hett vatten sprutar någonstans inte har möjlighet att stänga av. Under kommande år skall dessa ventiler bytas ut efter hand.

2. Tvättmaskinerna i våra tvättstugor har bytts till modernare modeller med undantag för en maskin som antagligen skall bytas nästa år. Detsamma gäller en torktumlare.

3. Rengöring av ventilationskanaler från köket är något som aldrig gjorts i våra hus. Det finns firmor med specialutrustning för detta och vi tycker det är hög tid att ta itu med. Tyvärr innebär det att man måste komma in i varenda lägenhet.

4. OVK betyder obligatorisk ventilationskontroll och måste enligt lag (beroende på typ av ventilation) göras vart tredje år i våra hus. Det har blivit ett viktigt inslag i vår strävan efter bättre energihushållning.

5. Målning av utvändiga träpaneler i markplan inkl. byte av vissa ruttna paneler och lister. Efter flera års försök med olika färgtyper och nyanser tycks vi nu ha fått fram en färg som inte bleknar så fort och ändå är miljövänlig.

6. Renovering av papptak. Vid senaste underhållsbesiktningen upptäcktes sprickor i papp på en del av taken. Vi har papp på

alla våra tak och den har nu legat i ca. 20 år. En renovering går till så att man lägger ett nytt pappskikt ovanpå det gamla.

7. Gården Smedjan. En omdaning och upp- rustning av gården finns högt upp på önske- listan.

I samband med detta kommer taket över den öppna delen att ersättas med ett större, ljus tak så att man även där kan samlas och ha trevligt.

Det befintliga taket måste under alla om- ständigheter tas bort eftersom den stora bärande limträbalken i framkant har sett sina bästa dagar och är ruten vid upplaget.



Höststädning

Den 25 oktober var det dags för höstens frivil- liga städning och många ställde upp trots att vädret inte var det bästa.

Vi krattade löv, rensade rabatter, klippte ner äppelträd och buskar, pratade och skrattade under arbetet och gick många promenader till grovsoporna med fulla påsar och skottkär- ror.

Tulpaner grävdes ner på flera ställen. Var visar sig till våren när de kommer upp.

Vi hann inte allt, men vi hann en hel del och efter arbetet samlades vi över en kopp kaffe och trevligt eftersnack i vår samlingslokal.

Tack alla ni som ställde upp och väl mött nästa gång...

Värmen i våra hus

Finns det 200 lägenheter, så finns det också 200 olika åsikter om både det ena och det andra. Och alltid finns det lite gnäll och klagomål - det är helt naturligt.

När eldningssäsongen började i höstas, var det många som ringde och klagade på att det var för varmt i lägenheterna och minst lika många ringde därför att de frös. Hur är det möjligt?

En del av problemet konstruerades in i husen redan när dessa projekterades. Vid dimensioneringen av radiatorerna togs kanske inte tillräcklig hänsyn till lägenheternas läge i huset och förhållande till väderstrecken. Vissa lägenheter får lite sol, andra mycket och lägenheterna i bottenvåningen är helt klart i större behov av värme än de högre upp.

Föreningen är skyldig att hålla tillräcklig hög värme i alla lägenheter och vi har bestämt oss för att 22 grader dagtid inte ska underskridas i någon av lägenheterna.

Genom takventilerna kommer förvärmad, ren och frisk luft in i rummen. Under eldningssäsongen är det dock värmen från radiatorerna under fönstren som betyder mest. Tack och lov sitter ventiler på alla radiatorer och jag vill säga till både de som fryser och de som svettas: "Våga skruva själv!".

Ventilerna är till att skruva på. De har en skala - vanligtvis från 0 till 5. Lägsta siffran betyder helt avstängt och högsta siffran betyder helt öppet. Helt öppet betyder dock inte att de blir heta utan att man får in så mycket värme som vår moderna värmecentral skickar ut. Centralen är uppkopplad dygnet runt via modem till firma TAC som ser till att den alltid fungerar som den ska.

Har man skruvat upp ventilerna och temperaturen efter några timmar fortfarande ligger under 22 grader mitt i rummet (mätt med en tillförlitlig termometer), bör man kontrollera att fönster, dörrar och vädringsluckor verkligen är helt stängda - även de små ventilerna på luckorna.

Kalldrag från dessa kan betyda oerhört mycket vid kyligt väder.

Att reglera värmen till "normal" nivå i lägenheten har inte bara med trivsel att göra utan är också en insats för vår miljö och inte minst för föreningens ekonomi. Kostnaden för uppvärmning är vid sidan om räntorna den absolut största och en ständigt stigande utgiftspost.

Att ventiler ut värmen genom att ha ett fönster på glänt är att elda för kråkorna och helt förkastligt. Behöver det vädras, så ska det vara kort men intensivt.

Bostadsrättsförsäkring

Det har stått om detta ett antal gånger i Gula Bladet men tydligen finns fortfarande medlemmar som inte har tecknat en bostadsrättsförsäkring.

Tilläggsförsäkringen kostar inte mycket men kan vid en skada i lägenheten bespara dig och föreningen stora belopp.

Ring genast ditt försäkringsbolag och kolla ifall du är osäker om du har eller inte har!!!

Stäng porten!!

Våra entreportar ska endast i undantagsfall ställas upp och i så fall endast under kort tid. Ser du en öppen port med kil under och ingen som lastar eller liknande, bör du inte tveka att ta bort kilen och stänga.

Broddar

Att gå med broddar när det är halt är ett utomordentligt bra och förebyggande medel mot arm- och benbrott. De vassa taggarna av hårdmetall är avsedda för utomhusbruk och får absolut inte användas på trapplanens plastmatta och inte heller på entréplanet's stengolv.

Ombyggnad i bad- och duschrum

Efter artikeln i förra numret av Gula Bladet beträffande ombyggnader i lägenheten, har flera medlemmar begärt ett förtydligande för vad som gäller vid ombyggnad i bad- och duschrum.

Enligt bostadsrättslagens 7 kapitel paragraf 7, får en bostadsrättshavare inte vidta någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av föreningens styrelse.

I förra numret av Gula Bladet kunde läsas att enklare arbeten som tapetsering, målning, golvläggning, nya vitvaror i kök och badrum, byte av skåpluckor osv. får göras utan speciellt tillstånd. Men att t.ex. ge sig på bärande byggnadsdelar, flytta värmeelement, genomgripande förändringar i kök och badrum, sätta in bastu eller ge sig på ledningar för vatten, avlopp och värme kräver styrelsens medgivande.

Vissa saker har genom åren blivit mer komplicerade. Bl.a. måste vid omtapetsering eller kakelsättning i bad- och duschrum det befintliga underlaget av vanliga gipsskivor numera ersättas med speciella våtrumsskivor.

Det är därför att rekommendera att även mindre ombyggnader eller omtapetseringar i våtrum anmäls till styrelsen så att misstag kan undvikas.

Flyttning av golvbrunnar är inte tillåtna på grund av att bjälklagen är tunna och genomborring till våningen under t.o.m. vid byte av befintlig brunn har förekommit. Medlem som bygger om är skyldig att på egen bekostnad reparera dylika skador.

Nya stadgar är under utarbetande, där hänsyn skall tas till nya normer och bestämmelser.

Vattenkranar

Föreningen har under lång tid undan för undan bytt ut gamla tvågreppsblandare och blandare av mindre vanlig typ i kök och bad mot standardiserade engreppsblandare. Detta gjordes av två skäl:

1. fastighetsskötaren, som hjälper till att byta packningar i kranarna, har ingen möjlighet att hålla sig med flera dussin olika typer av packningar och
2. från experthåll påstods att man spar både vatten och energi med engreppsblandare.

Det sistnämnda är kanske ett tveksamt påstående. Vid den senaste lägenhetsbesiktningen fanns i alla fall endast ett fåtal gamla kranar kvar. Ingen tvingas till att få bytt, men då får vederbörande själv ombesörja byte av sina packningar.

Varning för Kaustik Soda

I november månad var det dags igen - stopp i avloppsledningen på Smedjevägen 1 och översvämning som berörde flera plan. Turligt nog fanns folk hemma som genast ringde fastighetsskötaren.

Några år tidigare, vid stopp i samma trappuppgång, men i en annan avloppsstam, var familjen bortrest och vid hemkomsten stod avloppsvattnet 10 cm högt över hela lägenheten. Reparationen tog flera veckor och var förenad med mycket stora kostnader.

Vid upprensning efter det senaste stoppet konstaterades att någon hade hållt Kaustik Soda i avloppet, ett medel som är förbjudet att använda i våra avloppsledningar därför att det vid felaktig användning blir till sten i rören. Istället för att rensa har Kaustik Soda på flera ställen förorsakat totalstopp.

Har du dålig avrinning eller till och med stopp i avloppet tillkalla utan dröjsmål vår fastighetsskötare Stefan.



Vart tog det sunda förnuftet vägen?

Den 10 november kunde grovsopscontainern inte tömmas och sopbilen åkte därifrån med oförrättat ärende därför att ett antal möbler fastnade när containern skulle tippas in i sopbilen.

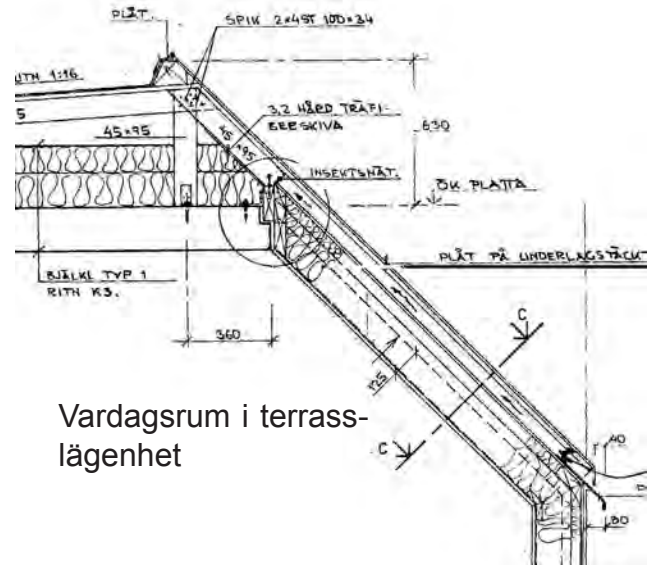
Ordet "grosopor" innefattar absolut inte hela soffgrupper. Har man något så stort och otympligt att slänga, får man själv beställa och betala en hämtning. De som stoppade möblerna i containern måste ha varit medvetna om att sopbilen aldrig skulle få ut dom.

Nu fick föreningen bekosta demontage av de slängda möblerna och därefter beställa och betala en extra hämtning. Fastighetsskötaren påpekar att den här synen inte är ovanlig.

Den som slängde soffgruppen bör höra av sig till styrelsen



Tak över terrasslägenhet



Vardagsrum i terrasslägenhet

Detta är en genomskärning genom terrasslägenheternas tak. Den sneda väggen är baksidan av vardagsrummet.

Denna lägenhetstyp har vi 24 stycken av i vårt område och 3 av dessa har hittills haft vattenläckage. Regnvatten har sökt sig in någonstans uppe vid takkanten, blött ner delar av värmeisoleringen och så småningom genom skarven mellan betongplatta och den sneda träväggen sökt sig ner till vardagsrummet.

Inget av dessa tak hade från början utrustats med inspektionslucka. När läckaget blev synligt inne i lägenheten, började man leta efter sprickor i pappen uppe på taket, tätade i omgångar och när det inte hjälpte måste taket brytas upp för att göra det möjligt att inifrån kryputrymmet se var läckaget verkligen fanns. Därefter sattes en inspektionslucka in och lägenheten reparerades.

Föreningens byggnadsgrupp var ett tag inne på att installera luckor i alla dessa tak, men vid närmare eftertanke skulle ju detta inte förhindra något läckage.

Samtliga tak har nu inspekterats av takspecialister. Aktuella reparationer görs kommande år och enligt experterna behöver all papp läggas om under en femårsperiod.

Kö till garageplatser i november 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 |
| Phus4 | Nilsson | S 1 | 072 | 6-186 | 2008-05-11 |
| Phus5 | Sarvestani | S 3 | 050 | 6-204 | 2008-07-01 |
| Phus6 | Wåger | 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 | Lindén | H 19 | 133 | 3-082 | 2009-03-07 |
| Phus14 | Sundström | H 17A | 177 | 4-076 | 2009-03-16 |
| Phus15 | Hörberg Peter | H 19 | 150 | 4-301 | 2009-03-17 |
| Phus16 | Rilde | H 19 | 149 | 4-075 | 2009-04-15 |
| Phus17 | Grever | H 23 | 087 | 3-083 | 2009-05-27 |
| Phus18 | Lindqvist | H 21A | 200 | 3-084 | 2009-08-17 |
| Phus19 | Munoz | H 15 | 154 | 3-098,100 | 2009-08-17 |
| Phus 20 | Karlsson | S 9 | 003 | 6-190 | 2009-09-14 |

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 | 2-029, 3-120 | 2008-05-09 |
| Gar 21 | Sarvestani | S 3 | 050 | 6-204 | 2008-07-01 |

samt ytterligare 8 köande

Ser du fel i listan, hör av dig till

Lasse Holm, 08-92 65 92 eller

lasse.holm@mbox303.swipnet.se

Pub 2009-11-11

