



GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik
Juni 2008



Kryddträdgården
Juli månad avgiftsfri
Oväntad vattendom



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Föreningens postadress:

Häggviksvägen 23 19150 Sollentuna

Föreningens mailadress:

gulahusen@tele2.se

Föreningens hemsida:

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



Ordföranden har ordet

Årsstämman ägde rum den 24 april och 73 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen fick godkänt för sitt arbete under 2007 genom att ansvarsfrihet beviljades.

En ny ledamot invaldes i styrelsen - Ann-Marie Ek Häggviksvägen 21 B.

Ann-Marie har varit medlem i föreningen sedan 2005 och dessförinnan bott i grannföreningen Folkungarna där hon var sekreterare i deras styrelse. Ann-Marie har bl a ett stort intresse för trädgård och det är därför naturligt att hon i styrelsearbetet kommer att få ägna sig åt ärenden som just har med mark och trädgård att göra.

Avslutningsvis på stämman lämnades en kort redogörelse för föreningens ekonomi och hur den utvecklats och även hur det ser ut för 2008. Positivt resultat har redovisats under flera år som inneburit att föreningens egna kapital har uppnått en nivå som inte bör öka ytterligare.

Styrelsen har därför gjort bedömningen att det finns utrymme inom årets budget för en avgiftsfri månad och vid marssammanträdet beslöts att juli månad skall vara avgiftsfri. Den avgiftsfria månaden kommer självfallet inte påverka att vi avstår från planerade åtgärder, utan vad som planerats kommer att genomföras.

Styrelsearbetet går nu in i ett lugnare tempo. Ett styrelsesammanträde kvarstår innan det blir sommaruppehåll. Alla ser vi nu fram mot en riktigt skön och härlig sommar. Kanske kan den avgiftsfria månaden lämna utrymme för att något trevligt kan genomföras, som inte fanns inplanerat.

Ha nu en riktigt skön sommar och på återhörande under hösten önskar

Per Hedström

Garage

Om vårt betonggarage och parkeringsdäcket har det skrivits flera gånger i Gula Bladet.

Utsidans synliga och rostande armeringsjärn är inte det största problemet utan det är sättningarna som resulterar i allt större vattensamlingar på däcket vid regn.

Försök har gjorts att slipa rännor och leta bort vattnet genom hål i bröstningen men utan tillfredsställande resultat.

Styrelsen överväger nu att lägga ett asfaltskikt ovanpå betongen. En ingenjörskfirma ska anlitas för att ta reda på om konstruktionen tål denna extra belastning eller måste förstärkas.

Asfalt eller ej blir en fråga som avgörs nästa år. Däremot skall under innevarande år avgränsningen mellan bilarna förnyas.

Infästningarna i betongen har delvis ryckts upp av bilar som kört på dessa. Trävirket har även sett sina bästa dagar och stolparna för motorvärmarna likaså.

Arbetet har beställts och utförs förhoppningsvis under sommaren.



Kryddträdgården

Förra året gjordes en första start med anläggning av en kryddträdgård. Då fanns en del kryddväxter som alla boende kunde skörda. Några växter har övervintrat. Så redan nu finns att ta av gräslök, timjan, salvia, currydragon och citronmeliss.

I år tillkommer bland annat ramslök, ruccola-sallad (som bör plockas i början av sommaren) spenat, rädisor och persilja. Fler plantor av gräslök, rosmarin och rabarber kommer att sättas.

På en av ytorna kommer det att planteras potatis. Denna är tänkt att lottas ut till en port, ungefär som julskinson.

I bakkanten finns lite blommor som akleja, ringblomma, krasse mm för ögats fröjd. Ringblommorna har frösått sig själv, så det blir nog många. Det är ok att plocka en liten bukett, för de kommer att behöva gallras ur.

En översikt över vad som är planterat kommer att sättas upp under sommaren, så att ni som är tveksamma kan hitta rätt planta.

Trädgårdsväxter som är känsliga för torka och insekter är svåra att hålla vid liv (t ex dill) så dessa har vi inte satsat på. Men om det är något Ni saknar och skulle vilja ha att plocka in, hör av er.

Lägg en lapp i styrelsebrevlådan.

Juli månad avgiftsfri!

Styrelsen har beslutat att juli månad skall vara avgiftsfri. Vid aviseringen för 3:e kvartalet kommer inbetalningskortet vad avser lägenheten att vara makulerad. Om p-plats, garage och/ eller förråd hyrs kommer hyra för den eller de att anges på inbetalningskortet. Avgiftsfrihet gäller endast månadsavgiften för lägenheten!

För medlemmar som anmält autogirobetalning kommer månadsavgiften för lägenheten inte att dras, utan endast eventuell hyra för p-plats, garage och/eller förråd.

Grannsämja

God grannsämja är en förutsättning för att man ska trivas i trapphus och sin bostadsrätt. Men med god grannsämja menas inte att man absolut måste acceptera allt som grannen har för sig.

Det kan handla om oljud, smuts eller t.ex. bilder och andra fula "prydnadsföremål" som hängs eller ställs upp i det gemensamma trapphuset.

Många vill då inte riskera den goda grannsämjan och tiger hellre och lider i det tysta. Så ska det naturligtvis inte vara.

Lyssna på vad din granne har att säga, var öppen för andras synpunkter och bli inte genast sur och förbannad. Det är detta som kallas för grannsämja.

De flesta klagomål som framförs till styrelsen gäller störande ljud från en grannlägenhet.

Ofta är det svårt att lokalisera exakt från vilken lägenhet det kommer. Ljud sprider sig i den bärande betongstommen och hörs i våningen över eller under ibland mer än i den egna lägenheten.

Även fastighetsskötaren har fått samtal från upprörda medlemmar vars kvällar och nätter blivit förstörda av grannen.

Det som gäller i vår förening är att inga störande ljud får förekomma före klockan 7.00 och efter klockan 22.00. Varken musik eller ljud från tvätt-, diskmaskiner, ombyggnadsarbeten eller annat.

Planteringskrukor

Våra vita krukor på gården som är nyplanterade med blommor vore bra om vi gemensamt hjälps åt att vattna när vi ser att dom är "törstiga".

Ta en vattenkanna från tvättstugan och håll på lite vatten vid behov!

Friskolan Rurik blir förskola

Friskolan Rurik upphör med sin verksamhet och lämnar sina lokaler vid halvårsskiftet.

Styrelsen har fört förhandlingar med en ny hyresgäst som är intresserad av att hyra samtliga 3 lokaler på Smedjevägen 1, 3, 5, 9 samt det gamla HSB-kontoret mot Häggviksvägen från den 1 juli 2008 och driva förskoleverksamhet.

Efter viss ombyggnad av lokalerna väntas verksamheten ta sin början under augusti månad.

Lokalerna förutom den som är belägen på Häggviksvägen har tidigare varit förskola/daghem så man kan säga att verksamheten i lokalerna återgår till vad det varit ursprungligen.

Tryggt o Snyggt

Gunilla meddelar: "Tryggt o Snyggt" hade ett Häggviksmöte förra veckan. 9 personer från Minervav., Studiev., Engelbrektsv., Klasro, Fridshyddan, Hästhagen, Industriv och Studievägen var närvarande.

Vi förväntas att synas och rapportera vad som behöver rapporteras. Varje fastighetsägare ansvarar för att klotter tas bort på eget område, stolpar e.dyl.

De närvarande åtog sig att bli "faddrar" för olika saker förutom att visa sig. Kvällsvandrare (vanliga vuxna inte som poliser) behövs.

Eftersom jag ofta går genom tunnlarna till Stinsen åtog jag mig att med hjälp av en lång "tång" och sopsäckar plocka div. burkar mm längs vägen.

Det vore bra om fler kunde ställa upp!

Bilningar i golv

En av våra medlemmar kontaktade styrelsen med planer på att bygga om sitt badrum samt installera golvvärme. Installatören meddelade att man fr.o.m. år 2007 tvingas enligt lag att byta brunn vid anslutning av nytt tätskikt.

Bilningar i bjälklag har aldrig varit tillåtna i vår förening och styrelsen vidhåller sitt förbud mot flyttning av golvbrunn på grund av risk för skador i taket i våningen under men tvingas nu tillåta byte av brunn dock med oförändrad placering samt viss grund bilning för anslutande rör.

Renovering av konstverken

Vid varje nybyggnad - med undantag för villor, måste en viss del av byggkostnaderna läggas på konstnärlig utsmyckning.

I våra hus är det entréerna som smyckades med konst i form av väggmålningar resp. skulpturer (Häggviksvägen 15, 17A och 17B).

Fastighetsägaren/Föreningen har skyldighet att underhålla konstverken och på sina håll är det nu dags att tvätta rent och bättra på små skador innan de blir större.

En konstnär/restauratör har kontaktats och ombetts att lämna ett ungefärligt pris.

Oväntad vattendom

En bostadsrättsinnehavare ansvarar inte för skador som uppstår utanför den egna lägenheten. Det har högsta domstolen, HD, beslutat i ett uppmärksammat vattenskademål i Uppsala.

En utriven väggmatta bakom badkaret orsakade en vattenskada, inte bara i badrummet, utan på stora delar av fastigheten. Och både tingsrätten och hovrätten ansåg att bostadsrättsinnehavarna var betalningsansvariga både för skador i den egna lägenheten och i fastigheten i övrigt, trots att skadorna uppkommit innan de köpte lägenheten. Men nu frias de alltså av högsta domstolen, HD.

SBCs jurist Peder Hailing kommenterar fallet:

Vad tycker du om domen?

Ordningen är återställd. Det som sägs i HD:s dom är det som vi alltid har hävdat. Om hovrättsdomen hade stått sig skulle du aldrig våga flytta in i en bostadsrätt, eftersom du riskerar att bli ansvarig för tidigare ägares felaktiga installationer.

Vad betyder domen?

Att du ärver ansvaret för lägenhetens skick. Men det går inte med laglig verkan att säga att du får ansvar för hela huset.

Kan bostadsrättsföreningen komma åt en enskild innehavare?

Ja, genom att hävda att lägenhetsinnehavaren har varit vållande till skador, att den borde ha insett att det här får konsekvenser, att vatten kommer att rinna ut. Men då är det skadeståndslagen som ska tillämpas, inte bostadsrättslagen.

Kommer bostadsrättslagen nu att ändras?

Nej, det finns ingen anledning att ge bostadsrättsföreningen möjlighet att klämma åt sina medlemmar för skador som de inte har varit vållande till. Lagen är så pass tydlig.

Vad blir nästa steg för den drabbade föreningen?

Jag hoppas att föreningen går med blåslampa efter den förra ägaren, som har varit helt och hållet vårdslös. Kommer de inte överens om ersättning får tingsrätten avgöra frågan.

Ur "Din Bostadsrätt Nummer 4" - december 2007

Tennisbanan

Tennisbanan är nu klar för spel. Målningen gjordes sist. Nya stolpar och nytt nät finns i tennisförrådet och även belysningen av banan har reparerats.

Har du frågor eller vill få tillgång till nät och stolpar, kontakta föreningens tennisansvarige Tomas Gårderyd, Häggviksvägen 15 tfn 35 72 81



Köp av isolerglas

I förra numret av Gulan meddelades att var och en själv kunde ringa till Fasadglas AB och till fast pris beställa nya isolerglas rutor.

Så enkelt var det tyvärr inte. Det är en stor firma och dom som ringde bollades mellan olika avdelningar som inte visste om varandra.

Numera gäller - som också stod att läsa på ett anslag i portarna att man beställer genom vår fastighetsskötare Stefan. Priserna var däremot rätt.



"Isolerglas" är den dubbla, inre glasrutan, ihopsatt med metallprofil.

Med tiden kan glaset släppa från metallen, vilket resulterar i att rutan blir otät. Med tiden samlas smuts mellan glasen som man inte kommer åt.

Lustgården vandaliserad

Natten till den 16 maj blev Lustgården svårt vandaliserad. Ölburkar och spyor tyder på att förövarna tillhör den yngre generationen.

Så vitt vi vet har ingen av de boende på kringliggande hus, Smedjevägen 5, 7, 9, hört bråk eller liknande.

Det är djupt beklagligt att ingenting snyggt får vara ifred längre - varken parker, busskurer, pendeltåg eller privategendom.

I Samband med vandaliseringen fick även den intilliggande tvättstugan besök. Tydligen hade ett av fönstren stått på glänt. Förutom en viss oreda gjordes ingen åverkan.

Nyckelbyte

Som de flesta av oss märkt har vårt system med elektroniska lås och nycklar fungerat dåligt.

Efter samråd med Gerts Lås och diskussion med leverentören ASSA har styrelsen beslutat att den elektroniska delen av låssystemet ska bytas ut. ASSA står för kostnaden för bytet. Lås och nycklar till lägenheter, portar och cykelstall berörs inte av förändringen. Samtliga övriga cylindrar kommer att bytas och samtliga elektroniska nycklar att ersättas av nya.

Varje lägenhet ska få lika många nya elektroniska nycklar som man tidigare kvitterat och med samma behörigheter.

När de nya cylindrarna monterats ska de gamla nycklarna lämnas in och återlämnas till ASSA. För ej återlämnad nyckel kommer föreningen att debitera 400 kronor.

Utlämning av nya nycklar, byte av cylindrar och inlämning av gamla nycklar beräknas ske under oktober i år. Mer information om bytet kommer när tidpunkten för genomförandet närmar sig.