



GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen i Häggvik
Nummer 1 • April • 2025 • Årgång 35



Containerhjälpare

Föreningsstämma 24 april

Vårträff 3 maj



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik
Häggviksvägen 23 bv, 191 50 Sollentuna
gulahusen.haggvik@gmail.com
0760-284 681, ordförande

Teknisk förvaltning – Renew Service

Fastighetsskötare, felanmälan, Handyman, parkeringskö och nycklar till motorvärmarruttag.

App RenewCTRL, www.renewservice.se

felanmalan@renewservice.se

parkeringsko@renewservice.se

08-34 38 00 vardagar 08.00 – 17.00

Vid nödsituation som kan innebära fara för person eller fastighet kan felanmälan göras dygnet runt.

Ej akuta ärenden kan debiteras anmälaren.

Expedition – Häggviksvägen 15

Besökstid tis 15.00 – 16.00 ons 09.00 – 09.30

Hissar – Amsler Hiss

08-746 80 25 felanmälan dygnet runt

Ekonomisk förvaltning – Nabo

Aviseringar, medlems-, lägenhetsförteckning och pantsättning.

Brf Gula Husen i Häggvik

NABO 3602, FE 617, 107 76 Stockholm

www.nabo.se, boende@nabo.se

010-288 00 27 måndag-fredag 09.00 – 12.00

Garage och parkering

Övriga frågor, ej uppsägning eller köhantering
parkeringsko.gulahusen@gmail.com

Föreningslokalen – Häggviksvägen 23 bv

lokalen.gulahusen@gmail.com, 072-922 83 32

Snickarbod – avtal för nyttjande

snickarboden.gulahusen@gmail.com

Gym – avtal för nyttjande

gulahusen.haggvik@gmail.com

Styrelse, revisorer och trapphusvärdar

Se anslag i trapphusen eller på vår webbplats
www.gulahusen.se

OBS! Nyckeltaggar, fjärrkontroll och ändring av namn och telefonnummer på porttelefon och digitala tavlor sköter styrelsen
gulahusen.haggvik@gmail.com

Gula Bladet

Text och foton: styrelsen

gulahusen.haggvik@gmail.com

Ordförandens rader

Nu kommer våren med en sprudlande hastighet och det blommar i vår trädgård.



Med våren kommer även barnen som leker och cyklar inne på våra gårdar. Det är fler och fler barnfamiljer som flyttar in. Farthindren har placerats ut för att sänka farten och öka säkerheten. Det är alldeles för mycket fordonstrafik inne på gårdarna. Tänk på att hålla gånghastighet om ni måste köra inne i området.

Föreningsstämman är som tidigare år förlagd i april och "Vårträffen" är detta år i början på maj.

Ytterligare två trapphus som har haft kraftigt nedsatt ventilation är under åtgärd. De nya aggregaten kommer att minska energikostnaden för föreningen och framför allt ge ett behagligare inomhusklimat för boende.

Styrelsen har tagit tillbaka all hantering av nyckeltaggar, fjärrkontroller till garage, ändringar på porttelefon och digitala tavlor. Vi handhar även Cliq-nycklarna som behövs på vissa ställen för de som hyr externa förråd. Samtliga externa förråd kommer att få en tillsyn för att se om de är i behov av underhåll.

Kom ihåg att se över era försäkringar, det är viktigt om en vattenskada eller brand inträffar.

Det som ska åtgärdas efter OVK:n är tänkt att utföras veckan efter påsk. De berörda blir aviserade.

Vi har på försök haft container i låst utrymme och det blev lyckat då vi slapp extra kostnader med felsortering och avfall som blev dumpat utanför. Ett extra plus var att alla som hade grovavfall kunde slänga det. Tack till er som hjälpte till med containern. Vi hoppas att det blir fler nästa gång.

Tack för trevliga pratstunder med alla boende och hoppas vi ses på "Vårträffen".

Nina

Ventilation

Som tidigare har nämnts så upptäcktes att flera av ventilationsaggregaten var i stort behov av att bytas ut. Detta låg inte i underhållsplanen inom den närmsta tiden. Vi har tagit in offerter för granskning och gjort ett beslutsunderlag för att kunna ta ställning till vad som är bäst för föreningen.

En fungerande ventilation är oerhört viktig, både den upplevda och för hälsan. Nu är de två första aggregaten i drift och nästa två trapphus som behöver byta aggregat är påbörjade.



Strypbricka för justering av flöde i fläkten

Vid OVK:n framkom att i några fläktar i köken hade strypbrickan inte avlägsnats eller justerats efter installationen. Den har ingen praktisk betydelse i våra hus då vi vill ha så mycket utsug som möjligt när vi lagar mat. Det blir ca 2-4 ggr högre flöde när den tas bort. Några fläktar var installerade på fel sätt eller inte tillåtna. Även några felaktiga ventiler var ditsatta. Detta kommer att behöva åtgärdas och besiktigas så att vi kan få en godkänd OVK i samtliga våra trapphus. I dagsläget är endast två trapphus godkända.

Mer information kommer till berörda med erbjudande om kostnad för de åtgärder som ska utföras. Det är planerat att utföra åtgärderna och besiktning veckan efter påsk.

De åtgärder som beror på att boende har installerat eller ändrat något felaktigt kommer inte att belastas föreningen.

Enligt de som utförde OVK:n så har vi en modern ventilation i förhållande till när våra hus byggdes. Däremot så har vi fel typ av fönster till den typ av ventilation som är installerad. Det ska inte finnas några vädringsluckor eller ventiler i våra fönster då in- och utluft ska balanseras i lägenheten. Rådet från dem är att alltid hålla vädringsluckorna stängda för att inte ändra flödet. Om någon upplever att det är kallt i lägenheten så ska inte inluftsventilerna tejpas för, då kommer det att bli undertyck och kall luft kommer in via våra fönster. Vilket gör att det blir ännu kallare i lägenheten under den kyliga perioden.

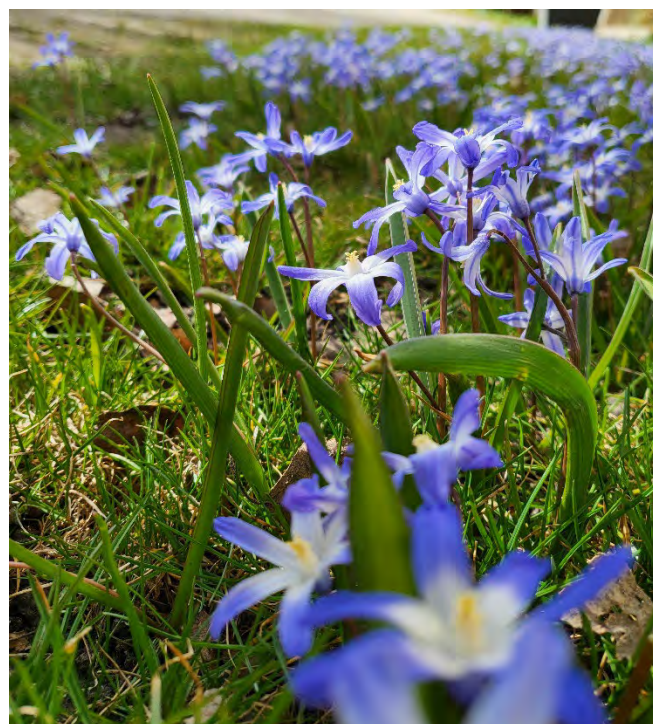
Anlita en hantverkare som är sakkunnig på vilken och hur en fläkt ska installeras för att få den rätt installerad och funktion. Även för att undvika att problem upptäcks vid OVK eller rensning av kanalerna. Kom ihåg att ansöka om ombyggnation hos vår tekniska förvaltare innan ombyggnation.

Radonmätning

Radonmätningen är avklarad. Det uppmättes inga förhöjda värden i våra fastigheter. Protokoll är inskickat till kommunen och godkänt.

Taken

Nu är samtliga taken slutbesiktigade och de åtgärds punkter som fanns är avklarade och godkända. Takens krön och avslut är åtgärdade enligt nya tekniska bestämmelser och även så att de följer arkitekturen. Vi räknar med en livslängd på minst 20 år.



Avgiftsjusteringar 2025

Under 2024 och in i 2025 har prisökningar fortsatt på många av föreningens tjänster. Bland annat har fjärrvärmeavgiften höjts med 9 procent och föreningens genomsnittliga låneränta ökat efter att bundna lån med låg ränta förfallit och omförhandlats. Avgifter för avfallshantering och elavgifter har ökat. Försäkringen för våra fastigheter har ökat med 12%. Mot den bakgrunden har styrelsen beslutat att göra följande avgiftsjusteringar.

Månadsavgifter och hyror från 1 april 2025 höjs med 3 %.

Hyra för garage- och parkeringsplatser höjs enligt följande:

Häggviksgaraget med el: 579 kr/månad

Häggviksgaraget utan el: 479 kr/månad

Parkeringsdäck med el: 429 kr/månad

Parkeringsdäck utan el: 329 kr/månad

Parkeringsgarage järnvägen: 699 kr/månad

Parkeringsplats järnvägen: 329 kr/månad

MC-plats: 249 kr/månad

I samband med genomgång av hyror och månadsavgifter har vi upptäckt ett allvarligt förbiseende. Hyror för extra förråd har i stort sett inte justerats på väldigt lång tid trots att de i flera fall finns i uppvärmda lokaler och utvändigt krävt samma underhåll som övriga byggnader i föreningen. Styrelsen har därför beslutat att hyran höjs från 169 kr/månad från den 1 april 2025 till 500 kr/månad. Oavsett storlek och det kommer att göras ytterligare justering efter att dessa har mätts upp.

Vi jobbar aktivt och går igenom samtliga föreningens avtal och omförhandlar de som är möjliga inom avtalstiden. Vi har bland annat förhandlat ner avtalen för entrémattorna med drygt 23%.

Styrelsens vision är att ej planerade renoveringar ska kunna rymmas inom den budget som finns utan att behöva ta nya lån.

Gårdshus

Oasen – Smedjan – Lustgården

De nya skyltarna är uppsatta i samtliga gårdar. Det har tyvärr även upptäckts en vattenskada i en av uteförråden i anslutning till Smedjan och därför gjorde vår tekniska förvaltare Renew en översyn

av samtliga uteförråd för att se om ytterligare behövs åtgärdas.

Vid genomgång av samtliga fem utomhusförråd så upptäcktes det att samtliga hade fuktskador i varierande grad i tak och väggar. Detta behöver åtgärdas innevarande år för att förhindra ytterligare skador.

Taket vid Lustgården har redan förstärkts då det vid ena sidan är kraftigt fuktskadat och var risk för ras.



Det kommer att göras en tillsyn på samtliga förråd inomhus och vi påminner om att skicka in blanketten över sitt/sina förråd så att vi kan sammanställa en komplett lista. De förråd som vi inte kan härleda till någon som använder kommer att klippas upp/borra upp lås för att göra en tillsyn. De vi inte vet vem som nyttjar kommer att sättas upp avisering på förrådsdörren.

Det är viktigt att veta att det inte får göras några ombyggnationer i förråden som kan påverka till exempel brandskyddet, inte heller ändra eluttag och fast installation utan att lämna in ett godkännande för ombyggnation.

Föreningsstämma

Kom ihåg föreningsstämman i april. Vi kommer som vanligt att vara i Häggviks Löpargymnasiets matsal med kaffe och tilltugg. Vi hoppas att många har tid att komma och vara med i gemenskapen. Se separat kallelse.



Ett stämmobeslut som togs 2022 för att se över reglerna för uteplatserna är klart. Avtalen är utformade i samråd med jurist för att reglera nyttjanderätten av föreningens mark. Avtalen har skickats ut till de första som endast har nyttjanderätt och ej utökat i sidled för underskrift. Styrelsen tackar Ingegerd H19 (läs insändare på annan plats), Lilian H17B och Andreas H19 som varit med i uteplatsgruppen och arbetat fram detta.



Kanske Gula Husens "påskko" vid en av våra häckar?

Arbetet med att plantera häckar runt uteplatserna påbörjas under våren. Det kommer att innebära

att vissa boende bland annat kommer att behöva flytta sina staket.

Vi har även gett de som har laddbilar i föreningen en möjlighet att få vara med och påverka hur vi i styrelsen ska jobba framåt med en motion som inkom för att utöka våra laddpunkter.



Många aktörer i branschen har gått i konkurs och det måste beaktas vid eventuell beställning, så att föreningen inte blir drabbad.

Gula Husens "Vårträff"

Vi har planerat att ha Gula Husens "Vårträff" lördag den 3 maj. Vi får inte röra rabatterna för vår trädgårdsmästare, annat än hålla på surjord och spruta ättika på ogräs. De som vill städa lite extra i trapphus och tvättstugor får gärna göra detta. Städmaterial finns inköpt.

Vi planerar även lite aktiviteter som kan passa både små och stora barn.

Passa på att träffa styrelsen och grannar vid grillen. Det bjuds som vanligt på korv, kaffe, saft och kaka.

Vi håller tummarna att vi får bra väder.



Ombyggnation

Vid ombyggnation och installation av till exempel markiser så är det viktigt att ansökan skickas in till vår tekniska förvaltare.

Det är även viktigt att du som medlem informerar hantverkare att skydda våra fastigheter på rätt sätt innan material och verktyg bärs in. Det är även bra att kontrollera med tekniska förvaltaren var det är lämpligt att stå vid av- och pålastning.

Det är inte tillåtet att hantverkare står inne på gården och blockerar räddningsvägarna. Vi har dagligen flera skolskjutsar, färdtjänstbilar och tyvärr även utryckning ibland från räddningstjänst som måste beredas fritt tillträde.

Våra vägar inne i området är räddningsvägar. De ser breda ut med gräsarmering på vissa ställen. Bredden är till för att de större räddningsfordonen ska kunna ta sig fram med god bärighet och även kunna parkera fritt med deras utrustning.

Vattenskada

Vattenskador har uppstått på grund av stopp i avlopp i H21A uppstod två gånger på kort tid på olika ställen på stammen. Det har resulterat i vattenskador i två lägenheter. Vid andra stoppet så filmades stammen ytterligare och det konstaterades att det är spackel som har hållits ner i avloppet och fastnat vid krökar och orsakat stopp.

Därför kan vi inte nog poängtera att det inte är tillåtet att hälla ut främmande föremål i avloppen som riskerar att fastna, tappa till eller skada våra stammar. Har ni hantverkare så ska ni informera att inget material får spolas ner i avloppen. Allt ska tas om hand fackmannamässigt.

Som vi tidigare har fått information från SEOM är det förbjudet att spola ner något annat än urin,

avföring och toalettpapper i toaletten. Genom att inte hälla ut sådant som inte ska i avloppen så förlänger vi livstiden för rören och slipper onödiga stopp med risk för vattenskador.

Matfett eller -olja får absolut inte spolas ner i våra avlopp. Det finns trattar från SEOM att hämta nere i trapphusen för att skruva på en PET-flaska eller häll matfettet i ett mjölkpaket. När den är full — lämna in till återvinningscentral.



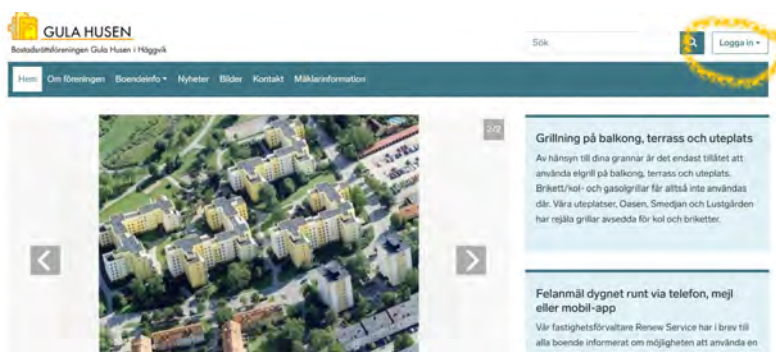
Tratt som skruvas på en pet-flaska så att det blir lätt att hälla i matfett och -olja

Digitala tavlor

Som många har märkt så har det varit återkommande driftstörningar med våra digitala tavlor för att boka tvättstugor. Därför kommer förbättrad teknik installeras för att stabilisera vårt interna nätverk. Denna förbättring kommer väsentligt minska föreningens löpande kostnader.

Hör av er till styrelsemejlen om ni vill ha inloggningsuppgifter för att boka tvättstuga och gym/bastu på nätet.

På vår webbplats står det inloggning i övre högra hörnet. Denna inloggning är endast till för den som administrerar föreningens webbsidor.



Renovering av lägenhet i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

För ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, flytt eller byte av golvbrunn eller annan väsentlig förändring av lägenheten krävs godkännande av styrelsen enligt 43 § i föreningens stadgar. Nedan redovisas vad som gäller för arbeten i lägenheter i Brf Gula Husen i Häggvik.

1. Tätskikt i våtrum ska utföras enligt branschregler av Byggkeramikrådet, BKR och Golvbranschens våtrumskontroll, GVK.
2. Ny belysning i badrum bestående av spotlights förutsätter att taket sänks. Därvid ska observeras att det ligger avloppsledningar i taket, om man inte bor på översta våningen. Reglar för det sänkta taket får därför inte borraras fast med för långa skruvar. Ventilationsröret måste vara kvar och förlängas till det nya undertaket.
3. Arbetena ska utföras av certifierad entreprenör. Entreprenören ska upprätta och underteckna ett kvalitetsdokument som ska tillställas styrelsen. Pågående arbeten ska dokumenteras med bilder innan golv/vägg sätts igen. Även denna dokumentation ska tillställas styrelsen.
4. Vid borttagning av radiator ska denna förvaras av lägenhetsinnehavaren i de fall den ska återinstalleras. Föreningen ersätter inte åter- eller nyinstallation av radiator.
5. Golvvärmeslinga får inte anslutas till föreningens radiatorledning.
6. Handdukstork kan installeras på värmeslinga under förutsättning att handdukstorken är anpassad för ettrörs-värmesystem samt har injusteringsreglage. Handdukstorken måste vara anpassad till föreningens värmesystem. För att få full användning rekommenderas elektrisk handdukstork då värmeslingan stängs av på sommaren.
7. Observera att innehållet i byggmassor kan vara sådant som kräver särskild hantering. Byggsopor som står i trapphus eller utanför byggnad ska tas omhand innan dagens arbete avbryts och får ej ställas på vägen utanför huset, som är räddningsväg. Hiss, golv och övrigt inom fastigheten ska skyddas enligt praxis under ombyggnation.
8. Arbeten av störande karaktär ska aviseras till övriga boende i huset och utföras under dagtid och får inte utföras under lördag och söndag. Flytt av golvbrunn och byte av sådan aviseras grannen under eftersom risk för genomslag finns. Om så skulle ske svarar ni som lägenhetsinnehavare för återställandet.
9. Medlemmen ansvarar för att vad som angivits ovan efterföljs.

Ansökan och alla handlingar kan skickas in via e-post eller brev:

E-post: vladde@renewservice.se

Postadress: Renew Service
Att: Vladimir Markovic
Lövängsvägen 10
194 45 Upplands Väsby

Ansökan om tillstånd till ombyggnad

Bostadsrätt

Jag ansöker om styrelsens tillstånd för följande åtgärder

Bostadsrättsföreningens namn	Lägenhetsnummer
Ansökan avser följande åtgärder (Utveckla gärna i en separat bilaga om utrymmet inte räcker.)	
Arbetet kommer att utföras under följande tider	Ange eventuell entreprenör

Arbetets art och omfattning framgår tydligare genom följande handlingar

☐ Ritningar, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Bygglov, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Teknisk beskrivning, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Fotografier, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Entreprenörers behörighets- och kvalitetsintyg, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Intyg från sakkunniga om hållfasthet, rördimensionering etcetera, se bilaga:	Bilaga nr
☐ Övrigt, se bilaga:	Bilaga nr

Underskrift

Jag avser att genomföra ovanstående och intygar att jag tagit del av föreningens ordningsföreskrifter om arbetstider, avfallshantering och skydd av föreningens gemensamma ytor.

Ort och datum
Underskrift
Namnförtydligande

Information

Bostadsrättslagen anger att bostadsrättshavaren inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten får utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om ansökan avslås kan begäran inges till hyresnämnden att pröva frågan.

Om bostadsrättshavare utför en otillåten åtgärd kan det leda till att föreningen förverkar nyttjanderätten om rättelse ej vidtas efter uppmaning.

En bostadsrättshavare som är osäker på om den åtgärd som han eller hon vill vidta kräver tillstånd bör alltid kontakta styrelsen för besked.

Föreningens medgivande eller avslag av ansökan

☐ Styrelsen medger ovanstående ansökan	☐ Styrelsen medger ovanstående ansökan med villkor enligt nedan.	☐ Styrelsen medger inte att dessa åtgärder genomförs enligt skäl som anges nedan.
Villkor för tillstånd eller skäl för avslag		

Bostadsrättsföreningen

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Nyttjanderätt till mark – ett praktikfall

Strax före jul upptäcktes en läcka på en av föreningens huvudledningar för varmvatten. För att komma åt att laga den krävdes att vår uteplats på bottenvåningen, Häggviksvägen 19, grävdes upp. Det medförde samtidigt att vi blev av med trätrall och staket som vi installerat på uteplatsen. Utöver det försvann perenna planteringar och en stenlagd gång.



Både uteplats och mark grävdes upp.

När läckan väl var lagad återställdes uteplatsen till originalskick av Renew, vilket innebar att den belades med nya betongplattor (se bild). Återstår nu för oss som ägare av bostadsrätten att på nytt bygga trätrall och staket och att få fason på marken med nyttjanderätt. Kostnaden för det hela får vi själva stå för, hemförsäkringen täcker tyvärr inte skador som uppstått *utanför* lägenheten.



FÖRE: Så här såg det ut innan vattenläckan upptäcktes

Så kan det gå! Som boende på bottenvåningen har man möjlighet att låna en bit av föreningens gemensamma mark, men det man installerar och planterar på den ytan kan försvinna om man har otur.



EFTER: Vattenläckan är lagad, allt är återställt till originalsckick. Uteplatsen är belagd med nya betongplattor, men trall, staket, och planteringar är borta.

Christer och Ingegerd Lindén, Häggviksvägen 19

Nyttjanderätt innebär att du lånar föreningens mark. Växter, stenläggning, trall etc. har föreningen rätt att avlägsna, om det finns särskilda skäl för detta. Föreningen har enbart skyldighet att återställa mark och uteplats till **originalskick**, dvs. som det såg ut när Gula Husen byggdes för drygt 40 år sedan.

Till en bostadsrätt på bottenvåningen hör en uteplats av motsvarande storlek som balkongen ovanför. För att få rätt att använda ytterligare mark krävs att man tecknar avtal med Brf Gula Husen. Om man säljer sin bostadsrätt är det viktigt att upplysa köparen om att marken utanför själva uteplatsen inte ingår i köpet och att nytt avtal om nyttjanderätt måste tecknas.

Trädgård

Trädgårdsansvarig Fredrik och ordförande Nina har haft en genomgång av trädgård och markskötsel med trädgårdsmästare Johanna och Rikard från MK Trädgård. Det framkom bland annat att vi behöver jordförbättring vid flera planteringar och att vi har oönskade växter som fortsatt måste rensas bort ur våra planteringar.

Vi har några ställen vid våra portar som behöver nyplantering då dessa försvann då kantstenarna byttes ut.

Vid Smedjan så har buskar börjat underminera plattorna och det kommer att behöva ombesörjas. Just nu så försöker dem begränsa framfarten genom att klippa ner och avlägsna skotten som breder ut sig. Enligt Johanna kan det vara svårt att i förväg veta vilken typ av buskar som breder ut sitt rotsystem på detta sätt, trots att de som är planterade normalt inte ska skicka ut rotskott.



Detta påskris står dock stadigt i sin kruka vid S7

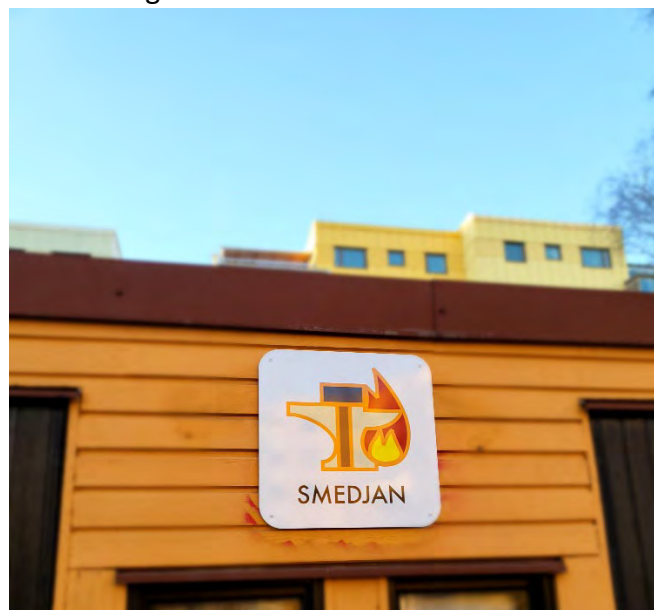
Flera boende har hört av sig om önskemål och även beröm för skötsel av buskar och planteringar som framfördes till Johanna och Rikard. Det passerade även boende som framförde beröm direkt till dem under vår trädgårdsvandring.

Det kommer även att planteras buskar kring de uteplatser som inte har dessa i enlighet med stämmobeslut.



Johanna från MK Trädgård alltid lika glad och bra framtidsplanering för trädgård

De nya skyltarna är upp på våra gårdshus. Denna är verkligen tjustig och följer Gula Husens moderna design.



Den nya skylten vid Smedjan

Viktig information till dig som är bostadsrättshavare

Som bostadsrättshavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Här ges en kort beskrivning av regelsystemet. Den är inte fullständig och ytterst är det givetvis Bostadsrättslag och föreningens stadgar som gäller. Förstår du dock grundprinciperna slipper du kanske bli överraskad när oturen är framme och kan så långt det är möjligt i förväg skydda dig mot konsekvenserna.

Du och föreningen delar på ansvaret!

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre, inkl. ytskikt, vitvaror etc., medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt.

Två typer skador skiljer sig från huvudregeln: Vid brand- och s.k. vattenledningsskador är du reparationsansvarig för lägenhetsskadorna bara om du – eller någon du svarar för – varit vårdslös. Observera dock att begreppet *vattenledningsskada* långt ifrån innefattar alla typer av läckage. Endast läckage från trycksatta tappvattenledningar utgör vattenledningsskada i Bostadsrättslagens mening. Skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt, värmesystem eller genom läckande maskiner som kopplats på ledningssystemet är andra typer av vattensskador, men utgör inte vattenledningsskador. Dessa följer istället huvudregeln. För att ta ett vanligt exempel är det alltså du som bostadsrättshavare som är reparationsansvarig för skadorna *inne* i ett badrum där ytskiktet släppt igenom vatten och detta oavsett om du på något sätt varit vårdslös eller ej.

Skador utanför din lägenhet

I din egen lägenhet är du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador, även om du inte gjort något fel. För att du däremot skall kunna göras ansvarig också för skador som letar sig ut från lägenheten, exempelvis vatten som från ditt otäta badrum rinner ner i bjälklaget och till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är ofta en omdiskuterad fråga som inte kan besvaras generellt. Om du bygger om ditt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut, så löper du stor risk att anses som vårdslös. Om du däremot får en läcka bakom en kakelplatta, en läcka som du inte kan se utifrån, blir bedömningen sannolikt den motsatta. Här vägs således en rad faktorer in – vad du som lekman sett eller borde ha sett, förstått eller borde ha förstått. Bara det faktum att vatten trängt ut utanför lägenheten är inte tillräckligt för att du automatiskt skall anses som vårdslös. Om du å andra sidan vet att lägenheten har ursprungsstandard med gamla tätskikt och att flera grannar redan haft skador, då ökar risken för att du kan anses vara ansvarig, om du trots denna kunskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

Hur kan du bäst skydda dig?

Som nedan beskrivs kan du genom försäkring skydda dig delvis, men aldrig helt. Därför är det enklaste svaret: **undvik skador**. Ingen kan gardera sig helt mot att oturen är framme, men när det gäller ett gammalt uttjänt badrum är det inte frågan **om** utan **när** det börjar läcka och kom alltså ihåg att som bostadsrättshavare är det du själv som har ansvaret för att förebygga detta.

Betydelsen av tilläggförsäkring för bostadsrättshavare!

Det finns sedan många år en möjlighet att försäkra det ansvar man har som bostadsrättshavare enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar. Vissa försäkringsbolag talar om Hem och Bostadsrättsförsäkring, andra om ”bostadsrättstillägg”. Normalt tecknas detta tillägg som komplettering till den vanliga hemförsäkringen, men vissa försäkringsgivare har även gjort det möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt tillägg för samtliga lägenheter. Observera att en gemensam tilläggförsäkring **inte** ersätter behovet av en egen hemförsäkring! Den vanliga hemförsäkringen behövs fortfarande bl.a. för att du skall vara skyddad vid skador på ditt lösöre och för det fall någon riktar ett skadeståndskrav mot dig.

Men vad betyder tillägget i praktiken? Syftet är dubbelt. Dels ges ett skydd för den egendom som du eller någon av dina företrädare tillfört lägenheten och som skulle blivit fast egendom om föreningen istället gjort installationen. Exempelvis, den du köpte lägenheten av har lagt in parkett över befintlig linoleummatta och installerat en diskmaskin som ej finns i grundstandard. Denna egendom är inte försäkrad via föreningen och ingår inte heller i en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg, eftersom en sådan enbart avser lösa ting. Dels syftar tillägget också till att skydda egendom, som visserligen tillhör föreningen, men där du genom stadgarnas bestämmelser övertagit underhålls- och reparationsansvaret. Här fungerar inte en vanlig ”tilläggslös” hemförsäkring, eftersom den ju normalt enbart avser din egen egendom! Försäkringen ersätter dock inte det fel som har orsakat skadan. Vid läckage från ett badrum som beror på brister i golvytskiktet ersätter därför försäkringen inte kostnaden för nytt golvytskikt och tätskikt, och inte heller väggarnas yt- och tätskikt, eftersom hela våtrumets golv- och väggbeklädnader betraktas som en sammanhängande funktion och enhet.

Du bör alltså som bostadsrättshavare alltid se till att du skyddas av en tilläggförsäkring, antingen en som du tecknat själv, eller som föreningen tecknat gemensamt för samtliga bostadsrättslägenheter. Men kom ihåg, en tilläggförsäkring ger aldrig ett fullständigt skydd, dels finns alltid en egen självrisk, dels kan den skadade egendomen helt eller delvis vara undantagen eller avskriven.

Åldersavdrag

En grundtanke i försäkring är att man inte skall tjäna på en skada och som en konsekvens av detta är det inte ”funktionen” golv eller spis du har försäkrad, utan precis det golv eller den spis du faktiskt har. Om ett golv är så gammalt att det ändå hade behövt bytas inom en nära framtid, så förtidsutlöser den inträffade skadan bara den renoveringskostnad du ändå snart skulle ha haft. Golvet är, som man uttrycker det, helt eller delvis avskrivet. Har du alltså ett gammalt parkettgolv får du sannolikt ta stora delar av reparationskostnaden ur egen ficka.

Exempel: Om ett trettioårigt golv skadas och beräknad livslängd på parkett är fyrtio år, så ersätts bara 25 % av kostnaden för det nya golvet! Egentligen kompenseras du fullt för ”oförbrukad del”, men det känns säkert som en klen tröst när du inte alls räknat med att behöva göra någon renovering och inte lagt undan pengar för detta.

Sammanfattningsvis...

- Undvik att skador inträffar

Det bästa för alla parter – dig själv, din förening och dina grannar – är självklart att det inte inträffar någon skada! Därför är det viktigt att t ex den som har ett badrum med gamla ytskikt faktiskt renoverar, innan skadan kommer.

- Skydda med försäkring

Om en skada ändå inträffar, är det viktigt att minska din egen kostnad genom att ha rätt försäkring – med bostadsrättstillägg!

Fördelning av ansvar i bostadsrätt

1:a hand

Fastighetsförsäkringen

Bostadsrättshavaren

2:a hand

Skadeorsak

Brand- eller vattenledningsskada
(utströmning från tappvattenledning)

Annan vattenskada eller övrig skada

Vållande

(vårdslöshet eller försummelse)

- vid brand, av bostadsrättshavaren själv
- vid vattenledningsskada, av
bostadsrättshavaren eller någon annan som
denne svarar för i Bostadsrättslagen

Vållande

(vårdslöshet eller försummelse)

av bostadsrättshavaren eller någon annan
som denne svarar för i Bostadsrättslagen

Nej

Ja

Ja

Nej

Föreningen kan kräva den vållande bostadsrättshavaren på skador
- i lägenheten enligt Bostadsrättslagen

- utanför lägenheten enligt vanliga skadeståndsrättsliga regler (Skadeståndslagen)

Annan bostadsrättshavare kan också kräva den vållande på sina skador.

Vanliga skadeståndsrättsliga regler gäller (Skadeståndslagen).

Enligt Skadeståndslagen ansvarar man bara för **eget** vållande.

Bostadsrättstillägget kan ta hand om skador **i lägenheten**.

Hemförsäkringens ansvarsförsäkring kan ta hand om kraven
(bedömer vållandet) som avser skador **utanför lägenheten**.

Bostadsrättshavaren är normalt inte
betalningsskyldig för annat än sin egen
bekostade inredning utöver normal standard.
Detta kan betalas av bostadsrättstillägget.

Föreningen har inte rätt att kräva
bostadsrättshavaren på åldersavdrag som
föreningen inte fått ersättning för från
fastighetsförsäkringen.

Om bostadsrättshavaren ändå får krav
från föreningen eller övriga, trots att
bostadsrättshavaren inte är vållande till skadan,
kan denne anmäla till sin hemförsäkring.
Det försäkringsbolaget kan i de flesta fall
hjälpa bostadsrättshavaren att utreda och
att säga nej till oberättigat krav.

Varje bostadsrättshavare är reparationsskyldig för sin
lägenhet och ska därför själv bekosta ytskikten och andra
byggnadsdelar som finns i lägenheten.

Har bostadsrättshavaren bostadsrättstilllägg i
hemförsäkringen, eller gemensamt tilllägg i föreningens
försäkring, kan detta betala sådan reparationskostnad,
minus åldersavdrag och självrisk.

Föreningen ska betala reparation av byggnaden i övrigt,
t.ex. bjälklag, väggar och byggnadsdelar utanför lägenheten.

Föreningens fastighetsförsäkring ersätter sådana
skadekostnader, minus åldersavdrag och självrisk.

Vi talar här om skador och kostnader som omfattas
enligt de olika försäkringarnas villkor.



Kalendarium

Datumen kan komma att ändras. Kom ihåg att läsa information på digitala tavlorna i trapphuset. När det gäller kallelser till stämmor och annat är det alltid datumet i kallelsen som gäller.

16 april

Styrelsemöte

24 april

Förenings-
stämma

3 maj

Vårträff

20 maj

Styrelsemöte

31 maj

Container

17 juni

Styrelsemöte

Välkommen till Gula Husen!

Vi vill välkomna
alla våra nya
medlemmar.

Hoppas att ni
kommer att trivas
i vår förening.



Container

Vi har efter återkommande klagomål från boende att containern har varit full redan lördag förmiddag. Därför provade vi denna gång på Johans initiativ att ha "containerhjälpare". Dels för att inga obehöriga ska slänga saker i den eller dra ut saker ur den, dels för att hjälpa till med att det blir rätt saker som slängs i den.

Det har varit företagsbilar som har varit och dumpat sitt avfall. När containern blivit full så har avfall ställts vid sidan av denna som har gjort att vi har belastats med ytterligare kostnader och även kostnader för avfall som inte får slängas i den.

Elektriska apparater får aldrig slängas i container för grovavfall. Mindre elektriska apparater kan läggas utanför vaktmästeriet vid H15.



Den som var först på plats på lördagen var Ann-Marie H19 som fick hjälp av Johan H15 och hunden Otis.

Vi har då denna gång på prov satt containern i ett låst utrymme med medlemmar i föreningen som har hjälpt till med sortering av vad som får slängas.

Denna gång var det gott om utrymme i containern och alla som hade något att slänga blev av med detta.

Det var få som erbjöd sig att hjälpa till med containern. Om vi är flera som hjälps åt så kan vi ha den tillgänglig under längre tid. Eller så räcker det med den tillgång vi hade lördag och söndag mellan klockan 13-16. Det var ingen rusning. Vi har

fått flera idéer och återkommer med dessa. Bland annat att bjuda på kaffe och tilltugg.

Det var 19 olika hushåll som kom på lördagen och samma antal på söndagen.



Anders H17A kom med ett notstall som var utran-gerat



Paret Röjerman H17B ställde upp på söndagen och hjälpte de som inte kunde sorteringsreglerna.

Tack till dem som ställde upp denna gång så att boende kunde slänga sina grovsopor.

Johan H15, Kalle H21B, Kristina H23, Röjerman H17B och Fredrik H19

Brand

Det har tyvärr brunnit i en lägenhet på grund av att en elektrisk bäddvärmare fattade eld och madrassen i sängen fick brännskador. Tack och lov så kunde branden släckas fort och ingen person kom till skada. Lägenheten var tvungen att utrymmas och fick inte bebos under ett tag så att sanering från farliga brandgaser kunde ske.

Är du osäker på om din elapparat är uttjänt så kan du alltid rådfråga något företag som säljer elprodukter. Föreningen har en låda utanför H15 vid vaktmästeriet där du kan lägga mindre elapparater som ska kasseras.

Varje lägenhet är sin egen brandcell och därför är det viktigt att inga åtgärder görs som bryter detta i till exempel kök eller övriga utrymmen till trapphusförråd.

Det är även oerhört viktigt att varje boende har en egen försäkring om det värsta skulle inträffa. Vi har fått förslag på stadgeändring från jurist att lägga till det i stadgarna så att bostadsrättshavaren är skyldig att försäkra sin lägenhet. Det är en trygghet både för föreningen och bostadsrättshavaren.

Gula Husen har inte tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg, se nedan för- och nackdelar. Försäkringen för våra fastigheter har gått upp med 12% i år, trots det så har vi en lägre kostnad än vad övriga försäkringsbolag kunde erbjuda. Kom ihåg att Anticimex ingår i vår försäkring.

Nedan är från Bolander & Co:s webbplats, som är föreningens försäkringsrådgivare.

”Kollektivt bostadsrättstillägg: För- och nackdelar för bostadsrättsföreningen

Bostadsrättstillägg är en viktig försäkring som täcker den del av lägenheten som bostadsrättsinnehavaren är underhållsskyldig för enligt [Bostadsrättslagen 7 kap 12 §](#), inklusive ytskikt och fast monterad inredning. Att teckna ett **kollektivt bostadsrättstillägg** har blivit populärt bland många bostadsrättsföreningar, men det finns både för- och nackdelar att beakta.”

”Fördelar med gemensamt bostadsrättstillägg

1. **Kostnadseffektivitet:** Det är ofta billigare för föreningen att teckna en gemensam

försäkring än för varje medlem att teckna sin egen.

2. **Enhetlig skadereglering:** Med samma försäkringsbolag för föreningens och medlemmarnas skador minskar risken för missförstånd och tvister mellan olika bolag.
3. **Trygghet för föreningen:** Genom att ha ett gemensamt bostadsrättstillägg säkerställer föreningen att alla medlemmar har det försäkringsskydd som krävs för att täcka sin underhållsskyldighet. Detta är särskilt viktigt eftersom föreningen ofta står för reparationskostnader vid skador, och om en medlem saknar egen försäkring och medel riskerar föreningen att inte få tillbaka sina utlägg.

Nackdelar med gemensamt bostadsrättstillägg

1. **Varierande försäkringsvillkor:** Bolagens villkor för bostadsrättstillägg har börjat skilja sig, vilket kan innebära att medlemmarna förlorar specifika förmåner om de avslutar sina privata tillägg.
2. **Försämrat skaderesultat:** Skador som regleras genom bostadsrättstillägget påverkar föreningens skaderesultat och kan leda till högre premier och sämre villkor för fastighetsförsäkringen.”



Har du ingen hemförsäkring och/eller bostadsrättstillägg – teckna det omgående.

Kom ihåg!

Det här är bra för alla att tänka på bland annat för att föreningen ska slippa onödiga kostnader, för allas trygghet och även för att behålla en god grannsämja.



Stå kvar och se till att garageporten stängs

Innan du kan åka vidare eller in till din plats i garaget är du skyldig att stanna nära garageporten för att se till att den går igen helt och hållet. Du ska ha uppsikt över porten hela tiden tills den är stängd.

Lag på att sortera matavfall

Det är lag på att sortera ut matavfall.

Vi i Gula Husen måste hjälpas åt att bli ännu bättre på att sortera ut vårt matavfall. Det blir billigare för oss att lägga matavfall i rätt sopkasun.

Försök slänga så torra påsar som möjligt. Är påsen för blöt fastnar den i kasunerna. Om påsen är blöt – använd två påsar.

Matavfallspåsar ligger i städskrubben på bottenvåningen i trapphusen. Är det slut, kontakta Renew.

Förslut dina sopor

Du ska försluta påsarna för ditt restavfall och matavfall så att det inte kan trilla ur behållaren vid tömning.

Sopkasunerna får inte användas som "papperskorgar". Vi har några papperskorgar i området för detta ändamål.



Uppdatera dina kontaktuppgifter i Nabo

Det är viktigt att du som boende har rätt uppgifter hos vår ekonomiska förvaltare.

Logga in på nabo.se och kontrollera att du har rätt telefon- och mejluppgifter registrerade i systemet.

Du loggar enkelt in med Bank-ID eller med användarnamn och lösenord.

Det är gånghastighet i hela vårt område.

Nödtelefonen är ingen leksaker

Våra hissar är utrustade med en nödtelefon. Den ska endast användas vid en nödsituation.

Att bara trycka på nödtelefonen för att det är kul är inte okej, det är ingen leksak. Vid sådana händelser får föreningen en extra kostnad, en väldigt onödig kostnad.



Laddplatser

På parkeringsdäcket har vi två parkeringsplatser med laddstolpar, dessa kan användas av alla medlemmar.

Laddning sker under dagtid klockan 8.00–22.00 och är max 4 timmar på raken. Det är flera som behöver ladda, så bilen måste flyttas. Mellan klockan 22.00–8.00 är det tillåtet att bilen står kvar.



Kom ihåg!

Det här är bra för alla att tänka på bland annat för att föreningen ska slippa onödiga kostnader, för allas trygghet och även för att behålla en god grannsämja.

P-förbud och gångfart

Samtliga vägar i vårt område är räddningsvägar och får ej blockeras. Därför råder parkeringsförbud i hela området.

Om du absolut måste köra in i området är det gångfart som gäller och det betyder att du ska köra mycket sakta, ungefär i samma hastighet som gående har.

Du får lasta i och ur bilen vid porten, du får då lämna bilen utan uppsikt i max 6 minuter.

Våra stanna-platser får användas i max 20 minuter. Tyvärr används platserna mycket längre tid vilket inte är okej – tänk på att fler kan behöva använda platserna.

Platserna är endast till för boende i föreningen.



Hjälp till att förebygga stopp i våra avlopp

Många tror att det går att spola ner vad som helst i toaletten – det stämmer inte.

Det enda som ska spolas ner i toaletten är det som kommer ut från din kropp och toalettpapper.

Allt annat som spolas ner kan orsaka stopp i avloppsledningar och pumpstationer med risk för översvämning.

Du får till exempel inte spola ner våtservetter, tops, bomull, blöjor, bindor, trosskydd, tamponger, hår, snus, cigarettfimpar, hushållspapper, medicin, målarfärg och kemikalier.



Håll trapphusen fria från personliga föremål

På grund av brandrisken har vi nolltolerans och inga personliga föremål får finnas ute i trapphusen.

Till exempel dörmattor, skor, tavlor, barnvagn, dörrdekorationer och växter.

Ta hand om dina fimpar och snuskuddar

Det är tråkigt att se fimpar och snuskuddar slängda i vårt fina område och i garaget.

Du som röker och/eller snusar ska ta hand om dina rester själv.

Och tänk på miljön! Det kan till exempel ta upp till 5 år för en cigarettfimp att sönderdelas till mikroplast.

Filtret innehåller en sorts plast som sönderdelas till mikroplast. Mikroplast kan ta 100 år innan den försvinner, om den ens gör det.

Ansök om tillstånd för ombyggnad eller nyinstallation

Ska du bygga om eller installera något behöver du alltid få styrelsens skriftliga godkännande.

Du behöver i vissa fall även fylla i blanketten för ombyggnation och invänta svar från styrelsen.

I de fall bygglov krävs måste du få det godkänt innan arbetet kan påbörjas.

Saker som måste få godkännande är all ombyggnad och olika anordningar, så som till exempel all ombyggnad i lägenheten, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer och solskydd.

Förbjudet att ladda din bil via uttaget för motorvärmare

Laddning av bil får endast göras på våra två parkeringsplatser med laddstolpar som finns uppe på vårt parkeringsdäck som finns ovanpå det gemensamma garaget.

Laddar du din bil via motorvärmaruttaget kan du bli av med din parkeringsplats.

Mata inte fåglar på föreningen område eller från din balkong/uteplats

Detta för att förebygga problem med råttor och att det drar till sig fåglar till området. Många upplever att vissa fåglar är väldigt störande och kan bli väldigt påträngande och skräpar även ner en hel del.