



GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik
Nr 3, 2019 • September • Årgång 29



Rundvandring i Gula Husen

Ekonomisk förvaltning och avgifter

Dags för höststädning

Kontaktuppgifter

Postadress/föreningslokal: Häggviksvägen 23,
191 50 Sollentuna

E-post: gulahusen.haggvik@gmail.com

Webbplats: www.gulahusen.se

Teknisk förvaltning

Förvaltare: Renew Service AB,
www.renewservice.se

Fastighetsskötare, felanmälan och nyckelhantering:
08-34 38 00 (vardagar 08.00–17.00)

eller felanmalan@renewservice.se

Expedition: Häggviksvägen 15. Besökstid
tisdag 15.00–16.00, **onsdag** 9. 00–9.30

Felanmälan vid nödsituation:

08-34 38 00 (dygnet runt)

Hissfel: felanmälan dygnet runt till Amsler hiss AB,
telefon 08-746 80 25

Garage och parkering:

parkering.gulahusen@gmail.com

Ekonomisk förvaltning

Förvaltare: Edsvikens Redovisningsbyrå AB,
Djupdalsvägen 10, 192 51 Sollentuna
Frågor angående månadsavgifter, inre fond,
överlåtelser med mera, telefon 070-792 75 21,
anna-karin@edsvikensredovisning.se eller
marie@edsvikensredovisning.se

Styrelse, revisorer, husvärdar och övriga funktionärer

Se anslag i portarna eller på www.gulahusen.se

Gula Bladet

Redaktör: Ingegerd Lindén,

gulabladetgulahusen@gmail.com

I redaktionsgruppen ingår även Peter Hallgren,
Andreas Ruthberg Sällquist och Pernilla Wikström

Foton: Ingegerd Lindén, där inte annat anges



Omslag:

*Peter Hallgren på taket
till 17 B.*

Till vänster:

*Amela Durics vackra
blomsterarrangemang har
glatt oss hela sommaren
och de står sig fort-
farande.*

Ordföranden har ordet



Jag hoppas att alla medlemmar haft en fin och avkopplande sommar.

Under våren och försommaren installerades det nya inpasseringssystemet och nu i augusti har de nya inpasseringstaggarna delats ut. Medlemmar som inte kunde hämta ut taggarna behöver inte vara oroliga, då dagens system kommer att fungera parallellt fram tills att alla fått möjlighet att kvittera ut sina taggar.

Styrelsen kommer också att säkerhetsställa att funktioner som postgång, tidningsutdelning, hemtjänst med mera ska kunna fungera.

Som säkert några av er märkt har föreningen fått en uppräskad lekplats med bland annat ny sandlåda samt att området för gungorna har åtgärdats. Detta har gjorts för att lekplatsen ska uppfylla de krav som gäller samt att föreningen hade ett antal påpekanden från senaste besiktningen. Jag vill även framhålla att det enligt ny lag från första juli råder rökförbud på lekplatser i Sverige. Föreningen har beställt skyltar som upplyser om detta.

Styrelsen har också tagit beslut om vilka hissar som ska renoveras under 2020 och det blir de hissar som leder ner i källare. Det nya systemet ersätter då de lås som nu finns i hissarna.

De hissar som kommer att renoveras är således Häggviksvägen 21 A och B samt Smedjevägen 3. Mer detaljer kring detta kommer att presenteras senare.

Vi samlas till vår sedvanliga höststädning lördagen den 19 oktober. Då får vi tillfälle att umgås under några timmars trivsamt arbetsgemenskap. Runt klockan 11 tänds vi grillen och serverar korv med mera.

Peter Hallgren

Ekonomisk förvaltning och avgifter

Den 1 januari 2020 byter Brf Gula Husen i Häggvik ekonomisk förvaltare, från ERAB (Edsvikens Redovisningsbyrå) till BoNea Förvaltning AB. Företaget är specialiserat på bostadsrättsföreningar och har kontor i Malmö, Göteborg och Stockholm.

Anledningen till bytet är flera. Bland annat ser styrelsen över föreningens avtal med jämna mellanrum och ekonomisk förvaltning var ett område som bara hade rullat på, och det var dags att se över vilka alternativ marknaden hade att erbjuda.

Styrelsen var överens om att vi behövde ett mer modernt och webbaserat uppföljnings-system för redovisningen, scanning av fakturor med elektronisk attestrutin och ett webbaserat register för föreningens medlems- och lägenhetsregister. Vi ville också ha en strukturerad gemensam digital plattform för olika dokument och avtal, främst för styrelsearbetet.

Med den nya ekonomiska förvaltaren BoNea får föreningen de moderna och webbaserade verktyg vi behöver för att styrelsearbetet ska bli mera effektivt och smidigt. Föreningen sänker sina kostnader för ekonomisk förvaltning samtidigt som vi får tillgång till fler tjänster utan extra kostnad. Då företaget är specialiserat på bostadsrätter kan styrelsen också få hjälp och stöd i olika frågor som berör den ekonomiska förvaltningen.

Även för medlemmarna blir det förbättringar, vi kommer själva att kunna välja om vi vill ha hyresavin utskriven och skickad med post eller hämta uppgifterna från förvaltarens webbplats. Det kommer även att finnas fler betalningsalternativ: vanlig hyresavi, autogiro eller att få hyresavin som e-faktura till sin internetbank. Om det blir aktuellt att sälja lägenheten kan medlemmen själv via webbplatsen ta fram alla uppgifter som mäklare brukar vilja ha vid en försäljning istället för att be ERAB om uppgifterna.

Under hösten kommer ett överföringsarbete att ske mellan BoNea, som tar över, och ERAB, som lämnar. Denna överföring ska inte påverka medlemmarna, men det kan bli ett litet glapp kring årsskiftet innan allt är på plats. BoNea kommer själva att skicka ut viktig information till medlemmarna när bytet av ekonomisk förvaltning börjar närma sig.

I upphandlingen av ny ekonomisk förvaltare fick styrelsen offerter från fem olika företag. Fyra av dessa gav en personlig demonstration av vad de hade att erbjuda. ERAB deltog också i offertomgången, men vid en samlad bedömning ansågs BoNea vara det bästa alternativet.

Vi återkommer i nästa nummer av Gula Bladet med en presentation av BoNea och information om hur man kommer i kontakt med BoNea samt lite praktisk information om den nya webbplatsen.

Avgiftshöjning från 1 januari

Avgifter för lägenheter, förråd och parkering höjs med 2 % från och med 2020-01-01. Höjningen ligger i linje med föreningens indexuppräknings för avtal och Riksbankens inflationsmål.

Höjningen av avgifterna görs för att föreningen ska kunna möta de kostnadsökningar som föreningen har för underhåll och renovering av fastigheterna.

Höjningen av avgiften för lägenheter och förråd innebär för en lägenhet en kostnadshöjning mellan ca 73 kr och 114 kr per månad för medlemmarna. Den exakta höjningen utgår från lägenhetens andel i föreningen.

Även parkerings- och garageavgifterna höjs med 2 %. Det innebär en höjning mellan 3 kr och 11 kr för en parkering eller garageplats

Eva Lindsten, Styrelsen

Förvaltarmöte och rundvandring i husen

Förvaltarmöten, då man stämmer av pågående och planerade arbeten för verksamhetsåret, hålls en gång i månaden med förvaltare Kent Thelin från Renew och berörda delar av styrelsen. Ett möte för den långsiktiga planeringen hålls en gång om året. Ett sådant förvaltarmöte ägde rum den 25 juni.

Under rundvandringen som följde på mötet fick vi som deltog en uppfattning om status hos mark och byggnader i området och en inblick i hur uppvärmning, ventilation, hissar och vatten styrs via olika tekniska system. Vår ciceron Kent förklarade hur de olika installationerna fungerar och visade på de ställen som kräver åtgärder, vilket noterades i underhållsplanen.

Brf Gula Husen utgörs av fyra huskroppar med sammanlagt 12 trapphus. I två av huskropparna finns källare. Det finns en långtidsplan för 25 år framåt för området, som innefattar kategorierna *Mark*, *Installationer*, *Invändigt* och *Fasader*.

Före rundvandringen gick vi igenom underhållsplanen för åren 2018-2023. Under år 2018 gjordes som bekant stora investeringar i en garagerenovering som beräknas hålla i 50 år. Under nästa år utgör hissrenovering och byte av inpasseringssystem tunga poster. Byte av belysning i gemensamma utrymmen och källargångar sköts fram till 2022. Ett mera energisnålt och underhållseffektivt system för belysning behövs i hela området. Man räknar med 20 års hållbarhet för låssystemet och 30 år för belysning.

Under 2020-2022 fortsätter satsningen på renovering av större installationer som hissar och termostater i radiatorer.

Analys av kvalitet och skick hos rören i källargångarna sker kontinuerligt. Stamspolning kommer att genomföras framåt årsskiftet.

Förutom dessa större investeringar i underhåll, har föreningen fortlöpande kostnader för målning, reparationer, mark/trädgård och så vidare, allt sådant som gör att området ser snyggt och välskött ut.

Uppdatering av underhållsplanen sker kontinuerligt. Siffrorna i planen är uppskattningar och bildar underlag för de kort- och långsiktiga budgetarna. Offerter som begärs in jämförs alltid mot budget. Felanmälningar som kräver oplanerade åtgärder kan naturligtvis påverka budgeten, vilket skedde i år då en läcka i avloppssystemet upptäcktes.



En läcka i avloppssystemet som orsakats av rost upptäcktes under våren. Här syns en del av de nya avloppsrören.

Rundvandringen började i den tekniska reglercentralen under Häggviksvägen 21 A och B. Här finns ett nätverk av källargångar som, förutom lägenhetsförråd, innehåller centralen för ventilation och temperaturreglering för samtliga hus. Husen värms upp av två radiatorslingor som utgår härifrån. En särskild avgasare håller slingorna rena, förhindrar rostbildning och att luft kommer in i systemet.

På översta våningen i varje trapphus finns en ventilationsanläggning som i sin tur reglerar klimatet där. Våra hus får fjärrvärme från Fortum. Beroende på utomhustemperaturen regleras temperaturen inomhus av en givare.



Tilluftsggregatet i reglercentralen förhindrar att kall luft sugas in i bostäderna på vintern.



Avgasare och radiatorslinga i reglercentralen. Avgasaren renar vattnet i radiatorslingan och eliminerar luft så att rostangrepp inte skapas.

Även vattenförsörjningen utgår från ledningar i centralen. Vatten till våra kranar och duschar kommer från Görvälnverket, som ligger vid Mälaren.

Enligt lag ska flerfamiljshus återkommande upprätta en energideklaration. En uppdaterad energideklaration upprättas 2019.

Protokoll från en klar och godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) förväntas inkomma i september 2019. Vissa påpekanden kvarstår dock, bland annat på grund av skärpta

regler. Obalans i ventilationen kan uppstå när man till exempel installerar köksfläkt eller kökskåpa som inte är godkänd och injusterad för våra ventilationssystem. Kontrollen är bland annat till för att upptäcka sådana störningar.



Den gröna skylten ska alltid lysa så att man hittar utgången. Den självladdas när ljuset är tätt och lyser en stund när ljuset slocknat.

Vi gick vidare till Smedjevägen. I nummer 1 ska golvet målas med speciell färg för att förhindra dammbildning.

På Smedjevägen 3 tittade vi på ventilationsanläggningen som styr fläktarna i lägenheterna och reglerar temperaturen. Vi fick också se hissmaskineriet. Det finns likadana i alla trapphus.



Peter Hallgren och Kent Thelin framför styrskåp till hiss. Här regleras bland annat till vilken våning hissen är kallad. Hit går larm om något skulle hända och talfunktion finns, om åkande skulle råka bli fast i hissen.

Snickarboden besöktes. Styrelsen kommer att ta en diskussion om behörighet, säkerhet och ansvarsfrågan då det gäller användningen av snickarboden och utrustningen där. Ett register över vilka som är behöriga att använda boden kommer att upprättas.

Smedjan med uteplatsen och tvättstuga besöktes. Toaletten är original här, liksom i de andra tvättstugorna. En droppande kran observerades, vilket rapporterades till fastighetsskötaren.



Fastighetsskötare Jörgen Ström.

I bastun/biblioteket fanns inget att anmärka på. Allt ser snyggt och fräscht ut.

Kring tennisbanan har kanterna blivit ansade. Kantstenar, som på flera ställen längs gångvägen utmed Smedjevägen 9 skadats eller rubbats, ska ersättas. På sikt ska det bara finnas nedgrävd kantsten i Gula Husens område.



Från taket i 17 B.

Upp på taket på Häggviksvägen 17 B kunde vi ta oss genom en lucka. Här fick vi tillfälle att beundra utsikten över området och trädtopparna medan taket synades. Sedan blev det trapporna ner för inspektion av golven och belysningen i trapphuset. Belysningen i husen kollas kontinuerligt av vår fastighetsskötare Jörgen Ström.

Det nyrenoverade garaget blev sista anhalten på rundvandringen. Där tittade vi särskilt på takmålningen. Inga konstigheter upptäcktes.

Brunnen utanför ingången ska åtgärdas. Det är en ganska omfattande operation, eftersom man måste gå cirka en meter ner i undre lager och frilägga rör och golvbrunn innan den kan ersättas.



Brunn utanför ingången till garaget.

Filtret i köksfläkten ska hållas rent

Filtret i köksfläkten som har till uppgift att fånga upp fett, måste tvättas eller bytas med jämna mellanrum beroende på hur mycket mat man lagar.

Se till att filtret är helt, så att inte fett sugs in i fläktsystemet och orsakar problem.

Fett som droppar ner från filtret på en het spis kan orsaka brand och spridas upp genom kanalerna i huset.

Det nya inpasseringssystemet

Vi har nu tagit första steget i det planerade bytet av porttelefoner och portnycklar genom den utdelning av så kallade "taggar" som genomfördes här i mitten av augusti.

Genom den stora uppslutning som var i respektive trapphus har närmare 90 procent av medlemmarna fått de första tre taggarna som tilldelas varje lägenhet.

Medlemmar som inte fått sina taggar av olika skäl kommer att bli kontaktade för utdelning av dessa samt avstämning av lämnade uppgifter om behöriga användare. De som beställt taggar, utöver de tre som alla tilldelas, kommer få dessa inom ett par veckor.

Först när alla fått sina taggar har vi möjlighet att gå vidare med införandet, vilket innebär att tidigare rutiner för bokning av tvättstugor och bastu fortfarande gäller. Däremot går det utmärkt att göra bokningar redan nu men endast för att bekanta sig med de nya rutinerna.

Vi har kunnat notera att allt naturligtvis inte blivit helt rätt från första stund avseende namn på tavlorna, taggarnas behörighet, telefonnummer med mera, men så länge det inte får någon direkt påverkan är det ett inkörnings-

problem som kommer att åtgärdas så snart som möjligt för att vi ska kunna gå vidare med införandet.

Ytterligare information kommer att distribueras löpande i anslutning till planerade förändringar.

Om man vill göra rättelser, ändringar, kompletteringar eller beställningar skickar man ett mail till nycklar.gulahusen@gmail.com eller lägger en lapp i föreningens brevlåda.



Utdelning av taggar den 15 augusti. Peter Hallgren, Stephan Dahlberg och Patrik Vikström från MG5 i förgrunden.

Anslagstavlan vid H 15



Vill du att ett meddelande ska nå flera än de närmaste grannarna, testa vår upplysta anslagstavla!

Ange tydligt namn och kontaktinformation på meddelandet och lägg det i den vita brevlådan vid tavlan. Skicka sen ett sms till Ewa Ekholm 070-394 35 00 så sätter hon upp det. Anslaget får sitta uppe i en månad.

Ett annat sätt att nå ut med ett budskap inom föreningen är att gå in på Facebookgruppen *Vi i Gula Husen*.

Anslagstavlan mitt emot Häggviksvägen 15 används inte särskilt flitigt.

Trädgård, lekplats och föreningslokal

På området har vi mer än 90 träd. Omkring 30 av dem behöver åtgärdas och det arbetet startar i början av oktober. Många träd skymmer gatlyktor eller växer för nära fasader, andra behöver hamlas eller beskäras.



Lekplatsen har förnyats

Lekplatsen har fått en ordentlig ansiktslyftning. En ny, platsbyggd sandlåda har vi fått och intill den en yta, belagd med stötdämpande plattor, där bänkar och bord har placerats.

Två nya babygungor har satts upp mitt emot sittplatsen. Lusthuset, lekstugan och diverse andra ställen har målats om och en skylt som upplyser om att rökning inte är tillåten har beställts.



Inbjudande sittplats där man har god överblick över hela lekplatsen.



Nya babygungor har satts upp.

Nedhängande grenar på kullen med rutschkanan kommer att tas bort. Buskaget ska gallras och föryngringsbeskäras till våren.

Admir och Amela Duric, Renew, har stått för arbetet med lekplatsen. De fortsätter under hösten med att vårda buskar, häckar och träd.

Samling i föreningslokalen

Föreningslokalen på Häggviksvägen 23 kommer att vara öppen för medlemmar onsdagar mellan klockan 13-16 från och med den 23 oktober. Köket är då inte tillgängligt, så man får ta med sig eventuell förtäring själv.

Öppethållandet är en verksamhet på prov som, om den slår väl ut, kommer att bli permanent. Birgitta Andersson, som bor på Smedjevägen 9, ansvarar för verksamheten.



Dags att flytta inomhus! Greta Nilsson, Aina Andersson, Arne Andersson och Gunnar Orehag har träffats regelbundet i Lustgården under sommaren.

Garaget från framsidan



Bild på vårt nyrenoverade garage sett från hörnet Häggviksvägen/Västervägen.

Laddning av elbilar

Avgiften för laddning sänks till 25 kronor för 4 timmar. På parkering.gulahusen@gmail.com anmäler du om du vill ladda din bil.



Nandan Tyagi var först med att använda laddstationen på garagets tak. Han laddar sin bil fyra timmar varje dygn.

Se till att porten går igen när du kört ut ur garaget!

Garaget från baksidan



Bild från garagets baksida den 4 september. Klottersanering pågår för andra gången sedan garaget blev målat. Det tog sex timmar att få bort det den här gången.

Höststädning

**lördagen den 19 oktober
med början klockan 9.00.**

Container

**står vid tennisplanen hela helgen. Den
anländer på eftermiddagen den 18/10
och tas bort den 21/10 på förmiddagen.**

Låt inte entrédörrarna stå öppna!

Det är en allmän önskan bland oss boende att hålla obehöriga besökare borta från fastigheterna. Införandet av ett nytt inpasserings-system är en åtgärd som vi förväntar oss ska ge en ökad trygghet i boendet.

Då är det också logiskt att vi alltid ser till att porten i trapphuset och föreningslokalen är stängd. Kilar som hindrar stängning utan att någon ansvarig finns i närheten tas bort utan prut!

Råttor i området

Anticimex har gått igenom området och placerat ut bekämpningsmedel i boxar som bara de smarta råttorna kan komma åt. Det ska inte vara någon fara för hundar och katter.

Sopbehållaren i garaget har tagits bort, eftersom ätligt avfall har lockat dit råttor.

Om du får syn på en råtta, anmäl det till Renew, felanmalan@renewservice.se

Välkommen till Gula Husen!

Lars och Gunilla Nordh, Smedjevägen 3.

Snickarboden

Har du tillstånd att jobba i snickarboden eller är du intresserad av att få det?

Ett nytt behörighetsregister ska upprättas i samband med att det nya inpasseringssystemet införs.

Om du är intresserad av att få tillgång till boden, lämna besked i föreningens brevlåda vid entrén till Häggviksvägen 23.

Radonmätning

Under perioden 1 oktober 2019 – 30 april 2020 kommer radonmätning att utföras i våra hus enligt skrivelse från kommunen. Det gäller alla lägenheter på bottenplanet plus ytterligare ett antal högre upp. Varje lägenhet mäts under två månaders tid. Renew placerar ut dosorna.

Slut på kölistorna i Gula Bladet

Sedan en tid tillbaka har styrelsen beslutat att kölistorna till föreningens parkerings- och garageplatser inte längre ska publiceras i Gula Bladet. Några medlemmar har frågat sig varför styrelsen valt att göra så.

För lite mer än ett år sedan skärptes reglerna för behandling av personuppgifter, så som enskildas namn, personnummer och postadress. Reglerna innebär bland annat att man måste ha stöd i den så kallade dataskyddsförordningen för att få behandla personuppgifter, att man bara får samla in personuppgifter för specifika, särskilt angivna och berättigade ändamål samt att personuppgifter ska skyddas så att obehöriga inte kan få del av dem. Brott mot reglerna kan medföra sanktionsavgifter.

Kölistorna innehåller personuppgifter och styrelsen måste därför förhålla sig till dessa regler. Styrelsen har därvid gjort bedömningen

att publicering i Gula Bladet av personuppgifterna i kölistorna inte är förenligt de nya reglerna för behandling av personuppgifter.

Med det sagt så är varje medlem naturligtvis välkommen att kontakta styrelsen för att få veta vilken plats man har i kön.

För mer information om behandling av personuppgifter, se exempelvis Datainspektionens hemsida, <https://www.datainspektionen.se/>



Kalendarium

- 18 september Styrelsemöte
- 16 oktober Styrelsemöte
- 27-30 september Container för grovsopor
- 19 oktober Gemensam städdag
- 20 november Styrelsemöte
- 18 december Styrelsemöte

Fimpar

Det nya rökförbudet som trädde i kraft den 1 juli sätter fokus på ett stort miljöproblem kopplat till rökningen: cigarettfimpen. I vårt annars fina område ser man fimparna lite överallt, där de ligger och förgiftar miljön. I filtret fastnar tobakens farliga ämnen som förstås även är farliga för naturen, bland annat kadmium. Exempelvis visar studier att lakvatten från fimpar är akut giftiga för fiskar. Plasten i filtret tar uppåt 100 år att bryta ner om ens det räcker till.

Rökare, ta ditt ansvar och lägg fimpen i en liten dosa eller glasburk som du tar med dig. Fimpar sorteras som brännbart avfall, det vill säga i soppåsen.

Gula Bladet

är Gula Husens interna informationsblad som utkommer fyra gånger om året i mars, juni, september och december. Skicka gärna in foton, tips och synpunkter på innehållet till gulabladetgulahusen@gmail.com