

# GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik  
Nr 4, 2022 • December • Årgång 32



Årskrönika 2022

Lyckad comeback för adventsfikat

Hör av dig till valberedningen



## GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

### Kontaktuppgifter

Postadress/föreningslokal: Häggviksvägen 23,  
191 50 Sollentuna  
www.gulahusen.se  
gulahusen.haggvik@gmail.com

### Teknisk förvaltning – Renew Service AB

Fastighetsskötare, felanmälan och nyckelhantering  
www.renewservice.se  
felanmalan@renewservice.se  
08-34 38 00 – vardagar 8.00–17.00.

Expedition Häggviksvägen 15  
Besökstid: tisdag 15.00–16.00 + onsdag 9.00–9.30.

### Felanmälan vid nödsituation

08-34 38 00 – dygnet runt.

### Hissfel anmäls till Amsler Hiss AB

08-746 80 25 – felanmälan dygnet runt.

### Garage och parkering

parkering.gulahusen@gmail.com

### Ekonomisk förvaltning

Nabo  
Fosievägen 15, 214 31 Malmö  
010-288 00 31 vardagar 9.00–12.00  
avgifthyra@nabo.se

### Styrelse, revisorer, husvärdar och övriga funktionärer

Se anslag i portarna eller www.gulahusen.se.

### Gula Bladet

Tf redaktör: Peter Hallgren  
gulahusen.haggvik@gmail.com  
I redaktionsgruppen ingår även Veronica Concha Olsson och Pernilla Wikström.  
Foto: I detta nummer har flera medlemmar bidragit.



## Ordföranden har ordet



I år kunde vi äntligen återuppta vårt sedvanliga adventskaffe efter att vi haft ett uppehåll sedan 2019. Vill tacka Ann-Marie, Raija, Inga-Britt, Kerstin och Jan för hjälpen med att göra detta till en lyckad återstart för denna tradition.

Under hösten har vi även genomfört stamspolning och vi har upptäckt att ett antal boende hade bristande vattenlås, gjort ombyggnationer som omöjliggjorde spolning samt ett antal boende ej var anträffbara. Vi kommer meddela boende dessa brister samt det kommer även ske en sista avisering till boende som ej gett tillträde tidigare och detta sker efter nyår.

Under hösten skedde det också en del planteringar uppe vid Lustgården och det blir intressant hur det kommer se ut då det blir vår. Vi har också bitt MK trädgård att föreslå lämpliga åtgärder för övriga områden. Vid lekplatsen hann vi ej med att göra de säkerhetsförbättringar som var tänkta runt kompisgungan så vi tog och monterade ner den och kommer titta på lämplig lösning nästa år, dock har vi en fin och ny karusell.

Vid årskiftet är vi också tvungna att justera föreningens avgifter. Styrelsen jobbar just nu med kommande budget för 2023 och vi följer noga utvecklingen i samhället. Vi kan dock redan nu säga att vi kommer vara mer restriktiva med planerade åtgärder under 2023 för att hålla nere kostnaderna. Tyvärr ser vi att räntorna på de lån som vi la om under 2022 har fått kraftiga räntehöjningar. Sedan får vi också följa hur elpriset utvecklar sig under vintern.

I samband med nästa års föreningsstämma planerar jag att göra nytt försök att tacka för mig efter sex års styrelsearbete. Är det någon medlem som är intresserad av att engagera sig i vår förening så kan ni läsa om valberedningens pågående arbete i detta nummer. Ni kan redan nu boka in nästa föreningsstämma som är planerad till torsdag 27 april och vi kommer hålla denna i vår sedvanliga lokal i Häggviks Gymnasiesärskola & Löpargymnasiums matsal. Kom också ihåg att motioner till stämman ska vara inlämnade innan första februari i föreningens postlåda alternativt digitalt till vår e-post. Ni kan läsa mer om hur en motion ska skrivas i detta nummer. Vill även passa på att tacka Robin Yacob för gott samarbete eftersom Robin meddelade att han avgår som suppleant i styrelsen samt ansvarig för Gula Bladet nu i december. Slutligen hoppas jag att vi alla får en bra jul och nyårshelg.

Önskar er alla en God Jul och ett Gott Nytt År

Peter Hallgren



# Årskrönika 2022

## Föreningens fyrtionde år var händelserikt

Vi började året med att vi bytte markentreprenör till MK Trädgård AB samt att vi även bytte vår städfirma till Smart Trappstädning. Föreningens samlingslokal blev också tillgänglig samt att vi för 2022 kunde återgå till vår sedvanliga stämma i Häggviks Gymnasiesärskola & Löpargymnasiums matsal. Under vintern färdigställdes arbetet med taksäkerhet och senare under hösten åtgärdades även våra snörasskydd. I samband med detta upptäcktes ytterligare brister på våra tak och under våren gjordes en genomgång av status och upphandling för att åtgärda dessa åtgärder pågår fortfarande, då det varit svårt att få tag i lämpliga entreprenörer. I början av året fick föreningen också en ny förvaltare, *Ana Milosevic* då vår tidigare förvaltare *Kent Thelin* valt att gå i pension.

Den 28 april blev det så dags för årets föreningsstämma där 87 av våra 202 hushåll var representerade och där den hänskjutna frågan om föreningens uteplatser tillsammans med 18 motioner behandlades samt årsredovisning föredrogs och medlemmar fick möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Den 14 maj återupptog vi även föreningens städdag och den var så välbesökt så att mer korv fick införskaffas till den traditionsenliga korvgrillningen.

Under våren avslutades föreningens hissrenovering som startade 2019 och nu är föreningens alla hissar renoverade. Detta arbete finansierades till fullo med föreningens kassa och inga nya lån togs för detta omfattande arbete. Under våren gjorde vi även fasadtvätt så att husen skulle vara fina under jubileumsåret. Detta arbete fanns också självklart i föreningens underhållsplan som är styrelsens arbetsdokument då det gäller vilka arbeten som bör planeras in under kommande år. Vi fick också till ett avslut på OVK-arbetet under våren. Dock visade det sig att ventilationen till förskolorna ej uppfyllde dagens krav och att lufttillförseln ej ens uppfyllde det som var projekterade när husen byggdes och förskolorna startades. Vi har därför under hösten installerat ny ventilation i våra förskolelokaler och kostnaden för detta delas så att föreningen tar sitt åtagande att uppfylla flödena som var projekterade vid husen byggdes och förskolorna kommer ta den del som är kopplade till dagens krav. Detta betalas av med ett hyrestillägg under kommande 36 månader. Under sommaren genomfördes också en cykelrensning i våra cykelförråd för att öka platstillgången. Under sensommaren påbörjades arbetet med etapp två av kantstensharmonisering inom vårt område. Styrelsen



Fasaderna fick en välbehövlig rengöring.



Alla tolv originalhissar är nu ersatta av nya.

hade beslutat att genomföra allt kvarvarande arbete. I samband med detta genomfördes även arbetet med ny cykelbom enligt motion från årsmötet samt ytterligare olika markförbättringar inom området.

Lördagen den 27 augusti genomfördes föreningens fyrtioårsfirande och vi hade verkligen tur med vädret. Under dagen bjöd föreningen på tårta och kaffe på föreningens tennisbana samt anordnade olika aktiviteter inom området. Kvällen fortsattes med middag med underhållning och dans uppe på Klasro. Vi från styrelsen tyckte att dagen vart mycket lyckad, vilket vi hoppas alla medlemmar håller med om. Under hösten har det också gjorts omfattande arbeten med våra planteringar då dessa har påverkats av föregående årets arbete med kantsten samt dräneringsarbetena. Vi har också varit tvungna att genomföra rensning av växtlighet då det fanns risk att träd som var dåliga kunde falla ner. Under hösten genomfördes också stamspolning i enlighet med föreningens underhållsplan.

På den ekonomiska sidan ser vi att kostnadsökningen i samhället tillsammans med stigande kostnader

för underhåll av våra fastigheter, kostnader för el och värme samt ökade ränteutgifter lett till ett beslut att föreningens avgifter för våra bostadsrätter höjs med 5 % vid årsskiftet. Det kommer även ske en upp-indexering på våra lokaler som vi hyr ut och denna höjning blir historiskt hög på närmare 11 %. Vi har också genomfört en dubbel amortering i år på lånet som togs i samband med garagerenoveringen. Orsaken till detta är att amorteringen missades under 2021.

Vi har tyvärr även i år haft inbrott i våra garage då medlemmar fått bildelar stulna. Vi har också sett förekomsten av skadegörelse med krossade fönsterrutor under året.

Under året har styrelsen hållit 15 protokollförda möten. I skrivande stund har 16 lägenhetsöverlåtelser skett i föreningen. Vi har haft våra månatliga förvaltarmöten med Renew. Dessa möten har skett både via telefon och med fysiska möten. Utöver det har vi haft otaliga möten med leverantörer om olika tekniska samt ekonomiska frågor.

*Vid pennan, Peter Hallgren*



Traditionenlig grillning på vårstämningen.



En clown underhöll barnen den 27 augusti.



Gamla kantstenar har ersatts av nya av betydligt bättre kvalitet.



Alla jubileumstårterna slank ner!

## Skadegörelse i våra trapphus

Det har kommit till styrelsens kännedom att det uppkommit skador i våra trapphus. Dessa skador kommer vara väldigt kostsamma att åtgärda och det kommer bli svårt att få det snyggt. Är det någon som känner till hur skadorna uppstått be vi vederbörande att höra av sig på styrelsen.

Ni kan nå oss på [gulahusen.haggvik@gmail.com](mailto:gulahusen.haggvik@gmail.com)



## Inbrott i garaget

Som informeras på de elektroniska tavlorna i trapphuset hade vi tyvärr ytterligare ett inbrott i det gemensamma garaget vid Häggviksvägen för en tid sedan. Du som hyr plats i gemensamma garaget måste ha uppsikt över garageporten tills den stängs, annars kan hyresavtalet sägas upp.

I samband med inbrottet har åtminstone en bil blivit av med katalysatorn och en annan bil har blivit vandaliserad.

Då det inte finns några tydliga tecken på var förövarna har tagit sig in, misstänks de ha smitit in i samband med att någon åkt in eller ut ur garaget. Har du inte uppsikt över garageporten hela tiden den stängs är det enkelt för någon/några att smita in och gömma sig tills de är ensamma i garaget och kan härja fritt.

Vi vill därför påminna att bland annat följande står i avtalen:

*Stanna fordonet vid in- och utfart och håll porten under uppsikt tills den har stängts.*

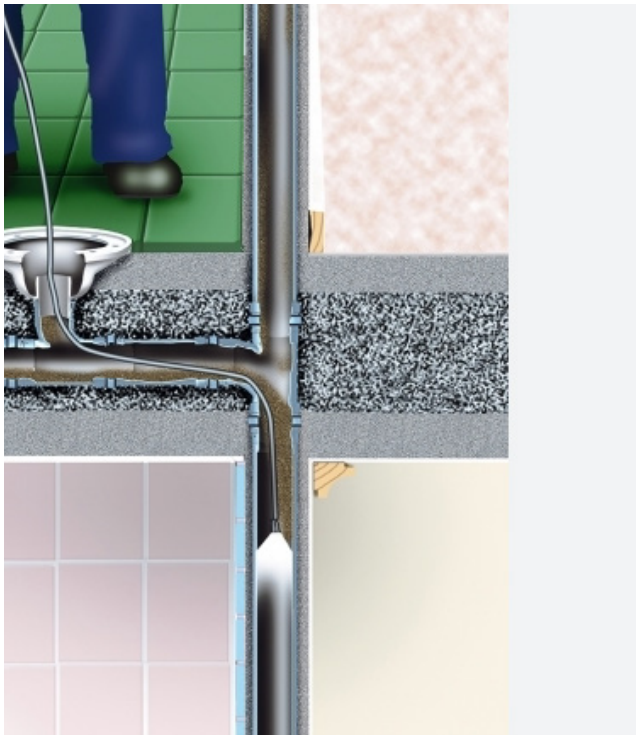
Det står även i avtalet att om du som hyresgäst inte följer föreskrifterna i avtalet kan bostadsrättsföreningens styrelse säga upp avtalet med omedelbar verkan.

Det har kommit till vår kännedom att flera inte lever upp till det som står i avtalet. Vi vill därför påminna om vad som gäller och att det måste följas. Om det inte följs kommer avtalet att sägas upp.

### Ny depositionsavgift för hyra av föreningslokalen

Depositionsavgiften för att hyra föreningslokalen har höjts till 2 500 kronor. Anledningen är att den behöver täcka våra kostnader i händelse av att städningen inte är tillfredsställande och föreningen tvingas anlita en städfirma.

# Stamspolningen 2022 är avslutad



Årets stamspolning är nu genomförd. Detta är en aktivitet som vi har genomfört vart tredje år och som ligger med i föreningens underhållsplan. Vi gör detta för att förlänga livslängden på föreningens stammar.

I årets spolning fick vi tillträde till de flesta av lägenheterna och vi valde att ej gå vidare med åtgärder till de lägenheter vi ej fick tillträde till. Under stamspolningen upptäcktes att ett antal vattenlås var i dåligt skick samt att ombyggnationer gjorde att spolning ej kunde genomföras. Vi kommer se till att ni som är berörda kommer få information om detta så att ni kan göra korrigerande åtgärder.

Under stamspolningen stötte vi tyvärr på problem på Smedjevägen 3. Där upptäcktes att det finns en svacka i rör som går genom föreningens skyddsrum. En undersökning genomförs just nu vilka åtgärder som är lämpliga för att komma till rätta med problemet.

Gällande föreningens stammar så ligger relining som aktivitet 2025 och innan detta görs kommer föreningen ta in företag för att analysera stammarna och komma fram till om stamreovering är lämpligt till 2025 samt vilken metod som bör användas. Då föreningens underhållsplan gjordes så specificerade man relining som metod vilket är mest kostnadseffektivt samt också lämplig då vi har skyddsrum i föreningen.



## Påminnelse: Ansök om bygglov vid förändringar

Läs "Stadgar" och "Min bostadsrätt"

Funderar ni på att renovera er lägenhet? Isåfall ska ni skicka in en ansökan till vår tekniska förvaltare Renew AB så att vi säkerställer att den valda firman är seriös samt har alla certifikat och försäkringar. Det måste också säkerställas att man enbart gör arbeten som är tillåtna. En blankett för detta hittar ni på föreningens hemsida, [www.gulahusen.se](http://www.gulahusen.se) och där kan man även finna föreningens stadgar samt annan intressant information.



**GULA HUSEN**  
Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

### Min bostadsrätt i Gula Husen



Information till dig som bor i Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik.

2021

## Våra tvättstugor

Vi har otroligt fina tvättstugor i vårt område. Nu senast har Oasen fått några nya maskiner.

För att allt ska fungera bra i tvättstugorna är det viktigt att vi inte stänger av maskinerna med huvudströmbrytaren på väggen. Huvudströmbrytaren stängs endast av i nödfall eller vid service.

Låt gärna tvättmedelslocken och luckan vara öppna efter att ni har tvättat klart och rengjort de.

**För att vi ska kunna behålla papperskorgarna i tvättstugorna så är det viktigt att alla tar med sig sina egna sopor hem. Tag med *alla dina sopor* hem såsom tomma plast- och kartongförpackningar och sortera hemma.**

Det enda som får slängas i papperskorgarna i tvättstugorna är ludd från maskiner och det smuts/grus vi sopar upp från golv. Allting annat måste vi ta med hem och sortera.

Håll inte ut tvättvatten eller annat i rabatterna utanför tvättstugorna, det ska hällas ner i vasken.

*Tag hand om våra fina tvättstugor så håller de längre.*



## Ny karusell på lekplatsen

Den gamla karusellen som nätt och jämnt gick att snurra runt har ersatts av en ny fin lättsnurrande karusell.

Vädret och slasket efter det ymniga snöfallet inbjuder kanske inte direkt till en turs ens för de mest entusiastiska men kommer säkert vara till glädje för barnen i vår.



## kalendarium



18 januari	<b>styrelsemöte</b>
28–29 januari	<b>container</b>
1 februari	<b>sista dag för motioner till föreningsstämma</b>
15 februari	<b>styrelsemöte</b>
15 mars	<b>styrelsemöte</b>

## Cykelbommen vid tennisbanan

Den på årsstämman beslutade bommen sattes upp i oktober på cykelbanan vid tennisplanen.

Förhoppningsvis kommer det att sänka hastigheten för de cyklister som passerar vid Smedjevägen 9 men har tyvärr även fått den konsekvensen att flera cyklister tar vägen via gräsmattorna på ömse sidor. Lämpliga åtgärder för att stävja det kommer att vidtas.



## Så skriver du motionen till årsstämman!

Dags att skriva motion till föreningsstämman Den 27 april 2023 är det dags för föreningsstämma i vår bostadsrättsförening. Tycker du att något bör förändras här i Gula Husen – skriv en motion till stämman. Sista dag för att lämna in motioner är den 1 februari 2023. Tänk på att alltid skriva kortfattat. Försök att använda enkla ord och formuleringar som inte kan missuppfattas. Ta endast upp ett ämne per motion. Om du vill att flera ämnen ska behandlas, skriv en motion för vart och ett av dem. På gulahusen.se, under Boendeinfo, Dokument och blanketter, finns en blankett som du kan använda.

### 1. Rubrik

Skriv först en rubrik som anger vad ditt förslag går ut på. Skriv därefter en underrubrik: Motion till Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggviks föreningsstämma 2022-04-27. För att motionen ska behandlas och besvaras ska det tydligt framgå av rubriken att det är en motion. Framgår det inte tydligt att det är en motion kommer det att räknas som en vanlig skrivelse.

### 2. Bakgrundsbeskrivning

Beskriv anledningen till varför denna motion behöver ställas. Ange relevanta bakgrundsfakta för att tydliggöra syftet med motionen och för att underlätta för dem som senare läser motionen och beslutar i ärendet.

### 3. Motivering till förslaget

Skriv en text som beskriver varför du tycker som du gör. Inget beslut kan tas vid årsmötet om det är oklart vad du vill.

### 4. Att-satser

Inled ditt förslag med en att-sats. Exempel: Jag föreslår därför att årsstämman beslutar: Att... Har du flera förslag, dela upp dem i flera att-satser.

### 5. Avslutning

Du avslutar motionen med att skriva ort, datum och underteckna med ditt namn och skriv ett namnförtydligande. Lämna sedan in motionen i styrelsens postlåda på Häggviksvägen 23 eller mejla den till gulahusen.haggvik@gmail.com, skriv även tydligt i mejlets ämnesrad att det handlar om en motion till årsstämman. Styrelsen läser och kommenterar de motioner som inkommit samt skriver förslag till beslut i de frågor som motionerna berör. Dessa kommentarer och förslag, tillsammans med dagordningen, skickas ut till medlemmarna senast två veckor före årsmötet.

Motion till Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggviks föreningsstämma 2023.

Namn på motionen

Bakgrundsbeskrivning

Motivering till förslaget

Förslag till beslut

Namnskrivning	Ort och datum
Namnförtydligande	Lägenhetsnummer

Du kan ladda ner blanketten från hemsidan.

välkommen 

### NYA LÄGENHETSINNEHAVARE

#### Smedjevägen 1

Lennart Lindroth

#### Smedjevägen 3

Maria Rudenschöld och Martin Johansson

#### Smedjevägen 5

Inger och Erik Fernholm

#### Smedjevägen 9

Birgitta och Pekka Herne

#### Häggviksvägen 15

Ulla och Karl-Gunnar Karneback

#### Häggviksvägen 19

Mariusz och Inga-Britt Tarnawski

#### Häggviksvägen 21A

Anna-Christine Colenbrander

Evin Soleymanpour

Alfred Strandman





## Adventsfika igen

Söndag den 4 december så var det traditionella adventsfikat åter i föreningslokalen efter flera år av Covids uppehåll. De fyra tomtegummorna *Ann-Marie, Raija, Inga-Britt* och *Kerstin* och tomtegubben *Janne*, ordnade med förberedelserna kvällen innan och dukade upp bordet med juldukar, ljus och klädd granen. Kaffe, glögg, lussekatter, pepparkakor och tomteskum serverades under fikat. Det var en trevlig stund och 62 personer kom till fikat.

”Skinklotteriet” som bestod av ett presentkort på 500 kronor till Percys vanns av vår ordförande *Peter Hallgren, Maria Kastenholm Daun* och *Stefan Wikberg*.



Tack till Raija, Ann-Marie, Inga-Britt och Kerstin för förberedelserna.



En glad vinnare i skinklotteriet, Maria Kastenholm Daun.



## Hör av dig till valberedningen!

Inför 2023 har det börjat prassla i våra papper för att i god tid meddela alla medlemmar i Gula Husen att det är dags att förbereda våra insatser med föreningens bästa i tankarna.

Som bostadsrättsägare är vi ju inte *hyresgäster* utan vi har ansvar, skyldigheter och rättigheter att tillgodose vårt kapital och vår trivsel.

Anmäl ditt intresse till valberedningen för att vilja ingå i styrelsearbetet!

Valberedningen består av:

Margit Ferm, H19, 070-3117830  
e-post: [margit.ferm@fermland.se](mailto:margit.ferm@fermland.se)

Urban Åfeldt, H 23, 076-8680121  
e-post: [urban.afeldt@gmail.com](mailto:urban.afeldt@gmail.com)

Maud Gilljam, S3, 070-8413585,  
SAMMANKALLANDE  
e-post: [maud.gilljam34@gmail.com](mailto:maud.gilljam34@gmail.com)

## Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

### 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 vattenskadorna, 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 tilläggsförsäkring 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 tilläggsförsäkring **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 våtrummetts golv- och väggbeklädnader betraktas som en sammanhängande funktion och enhet.

Du bör alltså som bostadsrättshavare alltid se till att du skyddas av en tilläggsförsäkring, antingen en som du tecknat själv, eller som föreningen tecknat gemensamt för samtliga bostadsrättslägenheter. Men kom ihåg, en tilläggsförsäkring 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 bostadsrättstillägg i hemförsäkringen, eller gemensamt tillägg 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.



 **GULA HUSEN 40ÅR**





 **GULA HUSEN 40ÅR**



# Den billigaste elen är den som inte används

Det enklaste och snabbaste sättet att sänka din elkostnad, är att använda mindre el. Här är lite generella tips på hur du kan leva mer energieffektivt.

## I KÖKET

- Håll rätt temperatur i kyl och frys. Rekommendationen är +6° i kylan och -18° i frysen.
- Rengör bakom kyl och frys. En dammig kondensor kan öka energiförbrukningen med 25%.
- Använd korrekt storlek på kastrullen. Om kastrullen är mindre än plattan kan energiförbrukningen öka.
- Diska bara en full diskmaskin och välj om möjligt Eco-program.

## LJUS & ELEKTRONIK

- Byt till LED-lampor. Jämfört med en gammal glödlampa drar en LED-lampa 80% mindre el!
- Släck lamporna i rum du inte är i.
- Undvik standby-läge på elektronik.

### TIPS!

Anslut apparaterna till en förgreningsdosa med strömbrytare så blir det enkelt att stänga av.

## BAD & DUSCH

- Stäng av duschen när du tvålar in dig.
- Har du en handduktork som går på el? Den är en stor energitjuv. Kanske kan du stänga av den?
- Byt till snålspolande munstycke. Du spar både vatten och kostnad för uppvärmning.

## TVÄTT & TORK

Om du tvättar hemma i lägenheten:

- Tvätta bara fulla maskiner.
- Hängtorka kläderna istället för att tumla. Torktumblaren behöver 3 gånger som mycket energi som tvättmaskinen.
- Prova att sänka temperaturen när du tvättar. Ofta blir kläderna lika rena vid 30°

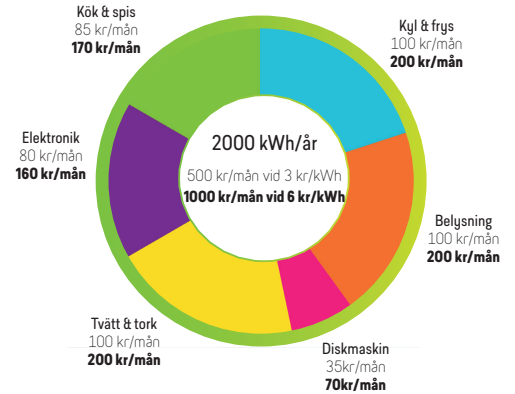
## UPPVÄRMNING

Kostnaden för uppvärmning ingår oftast i din avgift. Men om vi alla hjälps åt att spara på elen minskar vi belastningen på elnätet vilket i sin tur sänker elpriserna.

- Ett snabbt tvärdrag är bättre än att låta fönstret stå på glänt.
- Sänk inomhusvärmen. För varje grad du sänker minskar du energiförbrukningen med 5%.
- Har du elburen golvvärme? Den drar mycket el om den står på dygnet runt. Kanske klarar du dig utan den?

## VAD DET KOSTAR FÖR DIG

Energiförbrukningen i en genomsnittlig lägenhet uppgår till ungefär 2000 kWh per år. Här nedan ser du en kostnadsberäkning gjord på två sannolika elpris-scenarier.



## MINDRE EFFEKT - MINDRE KOSTNAD

I Sollentuna har vi något som kallas effektavgift. Det är den rörliga delen av elnätsavgiften som baseras på hur du nyttjar elnätet.

Men effektavgiften tas bara ut under vardagar mellan 07-19! Så om styr din elförbrukning till efter klockan 19 slipper du alltså den kostnaden. Du kanske kan vänta med att tvätta, slå på diskmaskinen eller göra storkoket till efter sju?

**seom**  
SOLLENTUNA ENERGI & MILJÖ



**Styrelsen passar på att önska alla boende en riktigt god jul och ett gott nytt år!**