



GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik
Nr 4, 2019 • December • Årgång 29



Gula Husens trädgård

Att skriva en motion till årsmötet

Hissrenovering och stamspolning

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 från den 1 januari 2020:

BoNea Förvaltning AB,

Fosievägen 15, 214 31 Malmö

Tel: 040-631 30 50 vardagar 9.00–12.00,

e-post brf@bonea.se

Styrelse, revisorer, husvärdar och övriga funktionärer

Se anslag i portarna eller www.gulahusen.se

Gula Bladet

Redaktör: Ingegerd Lindén,

gulabladetgulahusen@gmail.com

I redaktionsgruppen ingår även:

Peter Hallgren, Andreas Ruthberg Sällquist och
Pernilla Wikström

Foton och text: Ingegerd Lindén, om inte
annat anges



Snöröjning den 10 december 2019.

Ordföranden har ordet



Nu är år 2019 snart slut och vi går in i 20-talet! Året har gott väldigt fort och det har varit en händelserik höst. Här en kort summering av vad som hänt:

Vi har börjat använda vårt nya låssystem för bokning av lokaler/tvättstugor och vi fortsätter med resterande delar under våren.

Våra träd har fått lite omvårdnad och har blivit beskurna. Från några av dem sprids nu ett välkommet ljus i mörkret. Medlemmar har påtalat behovet av mera belysning inom vårt område och vi har satt i gång processen med att utöka den.

Stamspolning har genomförts i samtliga fastigheter eftersom det gått ett antal år sedan det sist gjordes.

Lekplatsen har fått en uppfräschning under hösten, viss komplettering ska ske under våren.

Vi har också en pågående radonmätning i föreningen. Information om utfallet av mätningen presenteras senare i Gula Bladet.

Den 5 december hade föreningen sitt traditionsenliga adventskaffe. Jag hoppas att ni såg inbjudan på någon av de digitala informationstavlorna. Styrelsen kommer fortsättningsvis att informera på dessa.

Även våren blir händelserik, då vi vid årsskiftet får en ny ekonomisk förvaltare. BoNeas digitaliserade tjänster kommer att kunna ge er som medlemmar och oss i styrelsen bättre service.

Renoveringen av hissar fortsätter från och med vecka 6.

Slutligen vill vi i styrelsen önska alla medlemmar en riktigt God Jul och Gott Nytt År!

Vid tangenterna

Peter Hallgren

Trädgården – en prydnad för Gula Husen

Alltsedan Gula Husen stod färdigt 1982 har en välvårdad trädgård varit en del av områdets identitet. Husen är byggda på mark där det tidigare låg trädgårdar, så det är inte så svårt att få blommor, buskar och träd att trivas.

Våra trädgårdar är välskötta och upptar en ovanligt stor yta jämfört med andra bostadsområden. Ett välskött bostadsområde med fin utemiljö höjer både livskvaliten och värdet på bostaden i sig.

År 2017 anlätades trädgårdsföretaget, Crafttech Sverige AB, för kartläggning av områdets buskar, häckar och andra planteringar. I samråd med 3A Fastighetsservice AB, som sköter våra trädgårdar, drogs ett förslag till riktlinjer upp. Visionen var ett vackert och blommande område som skulle vara lättskött, hållbart och kostnadseffektivt.



I Gula Husen kan vi alltid glädja oss åt något som blommor.

Trädvård oktober 2019

Kring husen planterades tidigt rikligt med buskar och träd och rabatter anlades. Vårt område har idag parkkaraktär med många ståtliga träd som kräver regelbunden beskärning. Träd ska bara fällas om det finns skäl för det och fällda träd ska i princip ersättas.

2016 gjordes en inventering av trädbeståndet, då totalt 93 träd beskrevs med höjd, diametermått och förslag på åtgärder och hur ofta de behövde vidtas. I området finns många sorters träd – lönn, lind, oxel, björk, hägg, körsbärsträd, hästkastanj, äppelträd, rönn, hängblodbok och magnolia. Vi följer rekommendationerna i den uppgjorda planen och går regelbundet igenom beståndet.



Den höga linden på gården Häggviksvägen 15-19 hamlades den 18 november.

Lars Sjöstrand tog bilden från sitt fönster.

Hösten 2019 fälldes fem träd som stod för nära fasad, hade angripits av röta eller på något annat sätt inte passade in. Exempelvis fälldes en extremt hög björk mellan lekparken och Häggviksvägen 21A, då det är vanskligt att beskära björkar med gott resultat. I stället ska ett körsbärsträd planteras här till våren.

Ett antal träd har beskurits så att de inte döljer ljuset från gatlyktorna intill. En del träd har växt in på fasaderna och där har grenar tagits bort. Träd som växer för nära fasader skapar grogrund för fuktskador och svampbildning.

Några träd hade behövt beskärnas, men det har boende motsatt sig. De träden har vi låtit vara i år, men en vacker en dag måste man ändå göra något åt dem...



Var ska häggen växa om inte i Häggvik?

Häckar runt husens fasader

Vi har för många häckar nära fasaderna. Det betyder högre skötselkostnader och det är inte bra för fasaderna med växtlighet intill. Här måste det till radikala åtgärder. I trädgårdsplanen rekommenderas borttagning av häckar som växer för nära husens ytterväggar.

Enligt fastlagd plan sätter 3A Fastighetservice i gång med förnygringsbeskrining, och annan trädgårdsvård tidigt i vår. Efter samråd med boende kommer också flera häckar längs fasaderna att tas bort.

Vid lekparken kommer rosenbuskarna och lönnskott som växer där att klippas ner ordentligt. Därefter tar man itu med rensningsarbetet, gräver om, förbättrar jorden och glesar ur.

Ett parkområde att trivas i

Sammanfattningsvis är det väl värt att fortsätta arbeta med våra trädgårdar utifrån de långtidsplaner som gjorts upp. Det gäller att behålla den ursprungliga visionen av ett frodigt och vackert parkområde samtidigt som vi hushållar med resurserna och sparar in på underhåll där det är möjligt. Många medlemmar har tidigare bott i villa med trädgård och vet att det krävs stora arbetsinsatser för att hålla allt som växer friskt och vackert.

3A Fastighetservice har ansvarat för skötseln av våra trädgårdar de senaste fyra åren, och det goda samarbetet med dem har gett den kontinuitet som är nödvändig för att hålla allt i det skick vi önskar.



De ståtliga lindarna utanför huvudingången till Edsvik planterades på 1700-talet.

Fakta om lind

Både i nordisk och grekisk mytologi är linden fruktbarhetens träd. En lind kan bli över tusen år gammal, över trettio meter hög och nå en omkrets på över tio meter. Ur linden kan man bland annat utvinna antiinflammatoriska och andra ämnen som länge använts i lugnande och febernedsättande syfte.

Stamspolningen rensade rören

Fett är en av orsakerna till att avloppsrören proppas igen. Det är också ett stort bekymmer för reningsverken, som lägger ner mycket arbete på att lösa upp tonvis med fett som täpper igen loppen till anläggningarna.

Som enskild person kan du hjälpa till genom att inte spola ut fett i avloppet. Torka ur stekpannan med papper och släng papperet i sopor eller kompost. Flytande fett/olja samlar du i en plastflaska som sedan lämnas på närmaste återvinningscentral.

Övrigt som vi bör tänka på:

- I toaletten ska bara toalettpapper och sådant som har passerat kroppen spolas ner. Bindor, bomull och tops orsakar stopp i ledningarna.

- Håll inte målarfärg, kemikalier eller lösningsmedel i avloppet. De kan innehålla ämnen som tar död på de goda bakterier som hjälper till med att rena avloppsvattnet. Farligt avfall ska lämnas till miljöstationer eller återvinningscentraler.

- Överblivna läkemedel ska lämnas till apoteket i en genomskinlig plastpåse.



Stamspolningen startade den 26 november i Häggviksvägen 17 B.

Läs meddelanden från styrelsen på skärmen i trapphuset!

Hissrenoveringen— dags för etapp två

Informationsmöte om hissrenoveringen hölls för berörda hus den 11 december i föreningslokalen. PostNord meddelar att post endast kommer att delas ut på fredagar där hissen inte är i funktion. Övriga dagar får man hämta post på PostNords företagscenter, Hammarbacken 4 B. Legitimation ska uppvisas.

Hemtjänst och ambulanspersonal går självklart i trapporna, firmor som levererar mat likaså. Pallar kommer att placeras ut på våningsplanen, så att man kan vila sig mellan trapporna.

Hissrenoveringen medför många tillfällen för grannar att hjälpa varandra. Läs gärna i Gula Bladet nummer 2-2019 om hur hissrenoveringen i ett av föreningens högsta hus, Smedjevägen 1, upplevdes.



Våra hissar har varit i tjänst sedan 1981 och börjar bli trötta. Det är dags för helrenovering.

Schema för hissrenoveringen

Vecka 6-10 Häggviksvägen 21 A

Vecka 8-12 Smedjevägen 3

Vecka 11-15 Häggviksvägen 21 B

Renoveringen pågår under cirka fyra veckor per hus och beräknas vara avslutad före påskhelgen .

Kontakt i styrelsen:

gulahusen.hakan@gmail.com

Så skriver du en motion till årsmötet

Den 23 april 2020 är det dags för årsmöte i vår bostadsrättsförening. Tycker du att något bör förändras här i Gula husen – skriv en motion till årsmötet. Sista dag för att lämna in motioner är den 1 februari 2020.

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 www.gulahusen.se, Boendeinfo, finns också 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 2020-04-23.

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 årstämman beslutar:

Attetc.

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 ett namnförtydligande. Lämna sedan in motionen i

styrelsens postlåda på Häggviksvägen 23 eller mejla den till gulahusen.haggvik@gmail.com.

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.

På www.gulahusen.se finns en mall för hur man skriver en motion.

Trapphusmöten

Trapphusmöten har hållits i området under hösten. De är välkomna tillfällen för oss grannar att träffas och diskutera gemensamma frågor. Mötena ordnas av trapphusvärdarna och formerna varierar. Ofta deltar en styrelseledamot.

Kerstin Edlund, trapphusvärd i Smedjevägen 7, valde att arrangera en lunch i föreningslokalen den 10 november tillsammans med grannen Josefin Guan. Alla gick nöjda och mätta hem!

Lars Meyer, trapphusvärd i Smedjevägen 3, rapporterar att husmötet i december blev mycket lyckat och informativt. Stephan Dahlberg, styrelseledamot och boende i huset, var med och svarade på grannarnas frågor.



Så här trevligt kan det se ut i föreningslokalen när det är dukat till lunch. Foto: Kerstin Edlund.

Ur dagspressen om andrahandsuthyrning:

En debattartikel i Svenska Dagbladet från den 2 april 2019 med rubriken *Borätten är ett hem – inte ett hotellrum tar upp frågan om andrahandsuthyrning*. Anders Svensson och Pernilla Bonde, HSB, kräver ett bättre och tydligare stöd i bostadsrättslagen för beslutsfattandet i dessa ärenden.

Att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utan styrelsens godkännande är grund för uppsägning. Trots det har den olovliga, systematiska andrahandsuthyrningen i Stockholmsregionens bostadsrättsföreningar ökat de senaste åren. Det finns av förklarliga skäl ingen officiell statistik att tillgå, men inom HSB märker man att antalet ärenden där styrelser ber om råd ökat markant.

Det beror dels på bristen på bostäder, vilket skapat en svart bostadsmarknad. Dels har nya delningstjänster gjort det enklare att hyra ut sin bostadsrätt, kanske över en helg till turister som vill uppleva Stockholm. Men med dagens regelverk är det i princip omöjligt för en styrelse att stoppa det som pågår.

bostadsrättsföreningar kan välja att tillämpa regelverket på olika sätt men i de flesta föreningar ska uthyrning i andra hand godkännas av styrelsen, vilket det finns mycket goda skäl till. Ett av dem är att styrelsen har det formella fastighetsägaransvaret. Ett annat är att det enligt bostadsrättslagen inte är tillåtet att hyra

ut i vinstsyfte. Att samla bevis för olovlig andrahandsuthyrning är dock både tidskrävande och svårt, när styrelsen i själva verket ska använda tiden åt att förvalta fastigheten och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen.

I artikeln presenteras tre konkreta förslag på ändringar i bostadsrättslagen, som tydliggör regelverket för såväl bostadsrättsinnehavare som styrelser, och ger föreningar bättre förutsättningar för att effektivt stävja olovlig andrahandsuthyrning:

1. Fastslå en tydligare definition för vad som skiljer andrahandsuthyrning mot systematisk andrahandsuthyrning. Idag finns enbart rättspraxis, som varken är enhetlig eller lättolkad.
2. Styrelser måste ges bättre förutsättningar för att snabbt och kraftfullt agera mot olovlig, systematisk andrahandsuthyrning. Med dagens regelverk är det i princip omöjligt.
3. Lagstiftaren bör även fastslå vad som är ett skäligt antal inneboende i en bostadsrätt.

Dessa åtgärder innebär att styrelserna i Stockholmsregionens bostadsrättsföreningar kan återgå till sin kärnverksamhet. Och vi får en tryggare och tydligare bostadsmarknad för alla, fastslår artikelförfattarna.

Gula Husens stadgar säger:

”En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.”



Bostadsrätten är en populär boendeform som bygger på medlemmarnas personliga engagemang.

Höststädningen

Vädret var strålande lördagen den 19 oktober, som valts för höststädningen. Grillarna blev paketerade i sina presenningar, cykelbodarna städades och bänkar oljades in under de två timmar som jobbet pågick.

Klockan elva stod Peter Hallgren och Håkan Engström beredda att sätta igång med att servera korv från grillen, och vi grannar kunde koppla av från det inte alltför slitsamma arbetspasset.



Goda grannar i strålande väder med grillad korv och varm dryck. Jättemysigt!

Adventskaffet



Adventskaffet, som styrelsen ordnar varje år, hjälper till att lysa upp decembermörkret.

Den 5 december var det dukat i föreningslokalen med kaffe, glögg, pepparkakor och annat gott. I ”skinklotteriet” vann Maud Giljam, Bo och Pia Larsson, Marie Buchtele och Eija Nordström presentkort från Percys butik i Norrviken.

Porttelefon- och nyckelsystemet

Sedan nyckelbrickor (taggar) började delas ut i mitten av augusti har nu alla fått sina taggar och kan börja använda dem i alla de sammanhang som de är tänkta för. Första steget för mer konkret införande är bokningar av tvättstugor, bastu och föreningslokal där bokningstavlorna avlägsnades den 2 december. På dessa ställen ska det nu fungera enligt plan.

Inför nästa steg, då möjlighet att öppna respektive port endast blir möjlig med hjälp av tagg, pågår den avslutande kartläggningen av vilka externa aktörer som behöver åtkomst samt hur det ska lösas.

Vi har fått besked från Sollentuna kommun att samtliga hemtjänstleverantörer som är knutna till kommunen också är anslutna till deras digitala lösning för att öppna respektive port. Detta underlättar betydligt, då de står för merparten av de personer som löpande behöver komma in i våra fastigheter. Vi återkommer med ytterligare information inför nästa steg.

Det har dykt upp spörsmål om hur, när och antal bokningar som kan göras eller varför de inte kan göras på ett visst sätt. Det direkta svaret är att systemet i stort är uppsatt på ett sådant sätt att det motsvarar det tidigare, manuella systemet. Men det innebär inte att det måste vara så och alla bra förslag kommer att beaktas.

Befintliga ”qlicknycklar” behövs även fortsättningsvis i och mellan källarutrymmena.

Alla medlemmar som har hört av sig till styrelsen och begärt att få åtkomst till snickarboden ska nu också ha fått det.

På förekommen anledning vill vi åter informera om att vidare administration eller beställning av nyckelbrickor (taggar) samt information i porttelefoner görs via felanmalan@renewservice.se eller telefon 08 – 34 38 00

Stephan Dahlberg

Ny ekonomisk förvaltare

Som meddelades i förra numret av Gula Bladet övertas föreningens ekonomiska förvaltning av BoNea Förvaltning AB den 1 januari 2020. Ett särskilt brev med information kommer snart från BoNea tillsammans med hyresavierna.

Olika betalningsalternativ kommer att erbjudas utöver de vi redan använder oss av.

BoNeas kontaktuppgifter finns på sidan 2 i Gula Bladet.



Kalendarium 2020

15 januari	Styrelsemöte
24-27 jan	Container vid tennisplanen
19 februari	Styrelsemöte
27-30 mars	Container vid tennisplanen
18 mars	Styrelsemöte
15 april	Styrelsemöte
23 april	Årsstämma i Gula husen
29 maj-1 juni	Container vid tennisplanen

Renovering på gång?

Upplys grannarna om att renovering kommer att ske om du tänker renovera. Ange hur länge arbetet kommer att pågå. Det är lättare att stå ut med ljud från borrar och hammare om man vet när det ska ta slut. Låt inte heller material och bråte som lämnar lägenheten ligga kvar i hallen eller utanför entrén.

Container varannan månad

En grovsopcontainer kommer numera till oss varannan månad. Mycket välkommet tycker de flesta, då det kan vara svårt att ta sig till en sopstation eller återvinningscentral med sådant man inte kan kasta i sopkasunerna.

Det rapporteras att man sett dammsugare, radioapparater och annat större elskrot bland grovsoporna. Observera att större eldrivna apparater ska lämnas på en återvinningscentral. Mindre elartiklar kan man lämna hos fastighetsskötaren i den gröna lådan utanför hans verkstad vid Häggviksvägen 15.

Brandsäkerhet

Vi vill återigen påminna om förbudet mot att ha föremål i trapphusen – nolltolerans gäller här! Räddningstjänsten ställer detta krav, då trapphuset är en utrymningsväg.

Parkera inte barnvagnar och cyklar i trapphuset. Brännbart material som exempelvis tidningar, dörmattor, blommor, julgranar och kransar får inte heller finnas utanför lägenheterna.

Firesafe AB, utförde nyligen en brandsäkerhetskontroll i Gula Husen. I den rapport de lämnade har de dokumenterat de otillåtna föremål som fanns utanför lägenheterna. Här nedan ser vi några av fotona i rapporten.



Det här måste bort!

Dyrare omkostnader för boendet

Dyrare el och värme, men även dyrare vatten och sophämtning, har ökat boendekostnaden med i genomsnitt en hundralapp per månad under det senaste året. Det innebär att kostnaden för boendet ökar betydligt mer än levnadsomkostnader i övrigt.

Framförallt är det elpriserna som stiger markant, både för själva strömmen och elnäten. Ökningen blev över tolv procent senaste året, och det följde på en prisuppgång på nästan nio procent året före.

Fjärrvärmens är den enskilt största utgiften för ett boende, men den har inte stigit särskilt mycket det senaste året.

Även vatten och avlopp samt sophämtning har dragit iväg betydligt mer än den allmänna prisutvecklingen, inflationen.

Dessa uppgifter kommer från Nils-Holgersson-rapporten, som tar fram prisuppgifter på nödvändiga kringtjänster till flerbostadshus.

Källa: Svenska Dagbladet 4 december 2019

Håll garageporten under uppsikt!

Vi som är innehavare av P-plats i garaget har skrivit på ett avtal där vi förbinder oss att stanna bilen vid in- och utfart och hålla porten under uppsikt tills den har stängts.

Tyvärre förekommer det vid fuktig väderlek att kondens bildas på reflektorn och sensorn som sitter nertill, på vänster respektive höger sida om garageporten, inne i garaget. Om man torkar bort fukten från både sensor och reflektor så går porten igen.



Reflektorn

Sensorn



Barnböcker önskas till biblioteket

Genomsnittsåldern sjunker i Gula Husen, flera barnfamiljer har flyttat in. Vi vill uppmuntra till läsning och tar tacksamt emot barnböcker till biblioteket (samma ingång som bastun).

Läs meddelanden från styrelsen på skärmen i trapphuset!

Välkomna!



Nya lägenhetsinnehavare

Claes Siljestål, lägenhet 170,
Häggviksvägen 15.

Johan Melander och Elin Engelin, lägenhet 202,
Smedjevägen 1.

Maria Lebert, lägenhet 185,
Häggviksvägen 17B.

Yasir Ikram, lägenhet 53, Smedjevägen 3.

Sven-Göran Svensson, lägenhet 016,
Smedjevägen 5.

Samtliga nämnda personer har beviljats medlemskap i föreningen.

**God Jul
och Gott Nytt År !**