

GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik
Nr 4, 2013 • November • Årgång 23



Minns i november
den ljuva september



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Föreningens postadress:

Häggviksvägen 23 19150 Sollentuna

Föreningens mailadress:

gulahusen@tele2.se

Föreningens hemsida:

www.gulahusen.se

Föreningens fastighetsförvaltare:

Jidek AB tfn 08-744 26 01

Fastighetskontoret Häggviksvägen 15,
besökstid måndag och onsdag 07.00 -
07.30 torsdagar även 15.30 - 16.00

Felanmälan via tfn dagtid:

08-966949

Felanmälan via e-post:

jidek@telia.com

Vid nödsituation nattetid eller helger ring:

08-25 66 62 eller 08-97 30 00

Föreningens ekonomiske förvaltare:

Edsvikens Redovisningsbyrå AB, Djupdalsv. 30,
192 51 Sollentuna. Frågor angående: månads-
avgifter, inre fond, överlåtelse m m.
telefon: 070-792 75 21,
mailadress: ak.skillmo@telia.com

Föreningens styrelse samt husvärdar och övriga funktionärer: se anslag i portarna

Gula Bladets redaktör:

Christer Lindén, Häggviksvägen 19, bv
telefon: 0708-46 86 16

[mailadress: christer.n.linden@gmail.com](mailto:christer.n.linden@gmail.com)



Ordföranden har ordet

Plötsligt, den 21 augusti 2013, sitter jag med ordförandeklubban i handen!

Bo Björkman har av personliga skäl avgått både som ordförande och som ledamot i styrelsen. Bosses eget beslut, tidigare under sommaren, kom både oväntat och önskat för oss andra i styrelsen. Som nyvald vice ordförande är det naturligt för mig, om än helt oväntat, att trappa upp ett steg och överta klubban fram till nästa valtillfälle som blir på föreningsstämman i april 2014. Det sker med både stolthet och bävan.

Lyckligtvis har vi ett avtal med Bosse om att fram till nästa stämma få anlita honom som rådgivare i de frågor han drivit som ordförande. Dit hör föreningens ekonomi, förvaltarbyte, avfallshantering, takomläggning med mera; samtliga med stor påverkan på föreningens skötsel och ekonomi.

En betydligt mindre fråga som sent omsider genomförts under hösten är den sedan länge planerade stängningen av tennisbanan för utomstående. Portnyckeln ger numera tillträde till banan.

Ansvarsfördelningen i den ”nya” styrelsen presenteras på annan plats i detta nummer av Gula Bladet. Framåtskridandet i andra frågor som håller styrelsen väl sysselsatt presenteras också längre fram.

Som framgår på annan plats är föreningens ekonomi fortsatt god Vi kan se fram mot oförändrade avgifter under nästa år, måhända med en avgiftsfri månad som avslutning. Den hittills milda och snöfria hösten bidrar förstås till stabil ekonomi.

Vi i styrelsen ser med tillförsikt fram mot förvaltarbytet vid årsskiftet. Jag önskar å styrelsen vägnar alla boende i området en härlig höst, vinter och jul.

Lasse Holm, Tf ordförande





Julkrönika:

Vi väntar på juletiden.....

Hela december, ja faktiskt ända från Alla Helgons helg i november månad börjar en förberedelse inför juletiden.

Då när den mörkaste tiden är ett faktum för oss här i Norden, då vill vi börja tända ljus av många olika anledningar. I samband med allhelgonahelgen är det mera en minnenas tid när vi tänder ljus för att tänka på de nära och kära som lämnat oss. Då när ljusen lyser finns också tid att minnas de glada och ljusa minnen som hjälper till att överbrygga sorg och saknad.

Inte långt efter november månads ingång kommer mängder av ljus i våra samhällen, affärsgator och gallerior att möta oss var vi än går. Redan nu är julskyltningarna färdiga att beskådas i de större varuhusen.

Här i Gula Husen tänds en och annan stjärna eller ljusgirland lite försiktigt i fönster och på balkonger. När sedan våra fina tindrande ljus i gårdarnas träd är tända och när mörkret blir mera intensivt, då slår en fullkomlig ljuskaskad ut hos oss.

När den här lilla, så kallade betraktelsen skrivs och formas kan den ena dagen var mörk av regn och blåst, medan den andra dagen bjuder på några timmars sol och blå himmel och lockar ut oss på höstpromenader.

Det kan också vara så i vars och ens vardagsliv innanför de stängda dörrarna. Hos många är det glädje och framtidsdrömmar medan andra har det svårt med sjukdom och motgångar och man vet inte riktigt vad man väntar på.

Redan när det första adventsljuset tänds är det en fin tradition och en början på det nya kyrkoåret. Raden av adventsljus utökas sedan söndag för söndag för att bli en komplett rad av fyra tända ljus inbäddade i lingonris eller vitmossa.

För många barn är adventskalenderns varje dags lucka en spännande påminnelse om att julen närmar sig med julklappar och glädje. Jag minns min egen barndoms adventskalender, som på den tiden alltid hade samma lilla bild på lucka 24 med Jesusbarnet i krubban. Numera är motiven väldigt olika och inte alla har den där julkrubban som en självklar julaftonsbild.

Vi kommer ändå inte ifrån att vår egen tide-räknings början sker från och med Kristi födelse. Alltså då det lilla Jesusbarnet föddes i Betlehem.

Det var även en tid med svårigheter, krig och förföljelse av olika slag, precis som det vi nu läser om i tidningarna och ser på TV i nyhetsflödet.

Även nu i vår tid ser vi hur små barn föds mitt i naturkatastrofernas raserade spillror av hela samhällen eller i krigshärjade områden och där varje barn upplever fasa för bomber och förintelse av det som var en trygg uppväxt.

Inför julen och det nya året vill man verkligen önska fred på jorden.

Till er alla i Gula Husen önskar jag

En God Jul och ett Gott Nytt År 2014

Gunilla Ågren



De nya avfallsbehållarna/sopstationerna

Tyvårr har tillverkaren i Holland haft problem i produktionen med stängningsluckorna på inkasthusen för komposterbara sopor. Eftersom stängningen kärvade stängde inte luckorna helt, vilket resulterade i att låsningen inte fungerade och nycklar bröts av. Föreningens entreprenör har hela tiden ansträngt sig för att vi så snabbt som möjligt skall få nya fronter till de berörda inkasthusen. Vid besök i Holland har den svenske agenten också underkänt en utbytesleverans. När fronterna väl är bytta skall låsningen fungera även på dessa.

Styrelsen har också tecknat avtal om rengöring av inkasthus, behållare och betongkassuner.

Styrelsen har noterat viss svårighet med att lämna soporna i rätt behållare. På den nedbrytbara bruna påsen för komposterbara sopor står angivet vad den får innehålla. För att undvika att påsen öppnar sig då den faller ned i behållaren är det angelägen att inte påsen fylls mer än att det går att försluta den ordentlig. På så vis undviker vi onödig flugproduktion och lukt. Till restavfall hör allt som inte bör återvinnas, såsom tidningar, plast, glas och förpackningar samt sådant som lämpligen återanvänds.

Bilderna till höger visar vilken väl försluten påse som skall hamna i vilken behållare.

Bo Björkman

NYA SOPINKAST

Vilka sopor hör vart?

I de nya sopinkastens öppningar går det inte att få in stora saker som fyllda sopsäckar eller kartonger. Utnyttja i stället de containrar som förpackningsindustrin ansvarar för, till exempel de som finns på Linnés väg. Där kan man lämna glas, plast, metall, kartong och tidningar.

För glas finns dessutom en container på vändplatsen vid stationen och för tidningar i hörnet Häggviksvägen-Sänkhagsvägen, mittemot infarten till Häggviksvägen 15.

Föreningens egen behållare för grovavfall (kartonger, emballage m.m.) finns vid tennisbanan dit också behållaren för tidningar flyttas senare i vår för att undvika den tunga trafiken i området.

Den vanliga portnyckeln passar till sopinkastens lås.

Komposterbart



Vad som är **komposterbart** framgår av texten på de bruna påsar som tillhandahålls av kommunens avfallsansvarige eller vaktmästaren.

Restavfall



Typiskt **restavfall** är dammsugarpåsar, persedlar som inte kan återanvändas, tobak, fimpar, blöjor och småförpackningar av blandmaterial med mera
Christer & Ingegerd Lindén

Ny förvaltare

Som framgått av förra numret av Gula Bladet och på annan plats i det här numret byter vi fastighetsförvaltare vid årsskiftet.

Då styrelsen och nuvarande förvaltare vid ett flertal tillfällen haft skilda meningar om innebörden av god fastighetsskötsel och skilda tolkningar av avtalet oss emellan, startade styrelsen under våren en upphandling av fastighetsförvaltningen. Den resulterade i att vi från årsskiftet anlitar Riksbyggen för vår förvaltning och fastighetsskötsel.

Riksbyggen har lång och bred erfarenhet av fastighetsförvaltning och en teknisk kompetens som vår nuvarande förvaltare inte har kunnat erbjuda.

Riksbyggen är ett starkt alternativ, som förvaltat bostadsrättsföreningar i mer än 70 år. Under den tiden har man samlat på sig en omfattande kunskap om driften av sådana föreningar när det gäller såväl teknisk förvaltning som praktisk fastighetsskötsel.

Hur vår fastighetsskötsel påverkas av bytet framgår på annan plats i detta nummer av Gula Bladet. En viktig skillnad, som vi i styrelsen ser fram emot, blir att fastighetsskötarens expedition i Häggviksvägen 15 kommer att vara bemannad under avtalad tid.

Från årsskiftet kommer vi att se *Thord Pettersson* som vår förvaltare, *David Rak* blir vår fastighetsskötare och *Hamid Reza Gharechaie* vår fastighetstekniker. Naturligtvis kommer vi också att se andra representanter för Riksbyggen när det exempelvis gäller snöröjning, vård av gräsmattor med mera. De kommer lätt att kännas igen på sin klädsel med Riksbyggens emblem.

Lasse Holm

Uppslagsboken ”Min bostadsrätt i Gula Husen”

Med anledning av förvaltarbytet vid årsskiftet har styrelsen ansett det angeläget att göra en nytryckning av uppslagsboken innehållande generell information, föreningens stadgar samt styrelsens tolkning av ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavarna. Ändringarna berör ej föreningens stadgar.

Generell information

Den viktigaste förändringen rör **felanmälningar** som från årsskiftet alltid skall göras på **tel. 0771-860860**. Besökstiderna i fastighetsskötarlokalen på Häggviksvägen 15 är oförändrat måndagar och

onsdagar 07.00 – 07:30 samt torsdagar 15.30 – 16.00. Som tidigare gäller att fastighetsförvaltaren gör regelbundna ronderingar och kontrollerar samtliga utvändiga och samtliga gemensamma anläggningar. Notera också all ny information rörande avfallshanteringen och att tidningscontainern från i vår kommer att finnas vid tennisplanen nära grovsopcontainern. Därefter kommer tyngre gemensamma transporter att ske endast vid de yttre tillfarterna vid Häggviksvägen 15 och Smedjevägen 9.

Ansvarsfördelningen

Vad gäller inglasning har ett förtydligande gjorts innebärande att ansvaret för plasttaket övergår till bostadsrättshavaren (Brh) efter inglasning. Vid byte av lägenhetsdörr gäller som vid andra byten av armaturer mm att ansvaret övergår till Brh. Dammtätningsskott tillhandahålls i likhet med vädringsfilter och viss färg av föreningen. För kall- och varmvattenarmaturer samt ventiler efter huvudavstängningar övergår ansvaret till Brh. Blandare som installerades för över 30 år sedan är i allmänhet inte längre möjliga att reparera. I de fall originalblandare finns kvar är det mer ekonomiskt för föreningen att bekosta byte av blandare. Vid sådant behov kan föreningens vs-entreprenör anlitas. Vad gäller ventilationsdon och kallvattenledningar svarar Brh förutom för målning även för egna installationer. Flyttning av golvbrunn är fortfarande inte tillåten. Däremot tillåts byte av brunn p.g.a. branschkrav. Rykten som cirkulerat att boende själva skulle få svara för avloppsstopp saknar relevans. Föreningen har i stället sedan 2012 utökat underhållet av avloppsledningarna genom regelbundna stamspolningar av köksavloppen. Enligt tidigare information kommer porttelefonerna att fasas ut vartefter de slutar fungera p.g.a. reservdelsbrist.

Bo Björkman

Styrelsens medlemmar och ansvar efter 2013-08-21

Lasse Holm, H 19, tfn 070-49 26 596:

Tf ordförande med uppgift att leda styrelsens arbete. Ansvar för ekonomi, bilplatser, nyckelhantering och förråd. Firmatecknare.

Cecilia Westman, H 21B, tfn 073-873 4606:

Ledamot och sekreterare Arkivansvarig. Svarar också för välkomstpaket till nya medlemmar och för mäklarkontakter. Firmatecknare.

Christer Lindén, H 19, tfn 0708-46 86 16:

Ledamot som ansvarar för föreningens datahantering, tele, bredband och kabel-TV samt för föreningens hemsida och redaktör för Gula Bladet. Biträder i nyckelhanteringen. Firmatecknare.

Stefan Primér, H 19, tfn 0708-89 99 88:

Ledamot som ansvarar för föreningens försäkringsärenden och för löpande underhåll liksom för besiktning av lägenheter. Firmatecknare.

Ann-Marie Ek, H 21B, tfn 070-68 50 948:

Ledamot som ansvarar för mark och trädgård med tillhörande vår- och höststäddagar samt för städning i tvättstugor, entréer och trapphus. Kontaktperson mot husvärdarna.

Essi Bagheri, S 3, tfn 073-558 2462: Ledamot som ansvarar för bygg- och fastighetstekniska frågor, planerat underhåll och underhållsplan.

Jan Eriksson, H 15, tfn 073-32 94 453: Vald som suppleant och ingår som ledamot fr o m 2013-08-21.

Ansvarar för föreningens avfallssystem och sophantering, följer föreningens förbrukning av vatten, el och värme. Bastuansvarig. Biträder i frågor om bilplatser och förråd.

Maria Kastenholm, S 3, tfn 0709-21 00 50:

Suppleant med ansvar för föreningens tvättstugor. Ersätter vid behov ordinarie sekreterare. Svarar för föreningens anslagstavlor och för föreningslokalen. Biträder vid uthyrning av lokalen och i frågor rörande mark och trädgård.

Lasse Holm

Stabil ekonomi med ljusa framtidsutsikter

Föreningen har de senaste åren genomfört extraordinära satsningar på utemiljön såsom upprustning av Smedjan och Lustgården, anläggande av nedgrävda avfallsbehållare, rivning av sopskjul samt inklädnad av cykelförråd. Dessa satsningar slutförs under 2014 genom upprustning av Oasen, iordningställande av ytorna där sopskjulen stod samt inklädnad av resterande två cykelförråd och nya tak på samtliga. Merparten av kostnaderna härför (ca 0,5 mkr/år) har belastat och kommer att belasta årsresultaten. Trots detta

har föreningen haft en avgiftsfri månad vartannat år (ca 0,6 mkr/år) och amorterat ca 1,3 mkr/år exklusive amorteringen av intäkt för försåld lokal. Underliggande kostnadsnivå ligger sålunda 15-20 % under föreningens löpande intäktsnivå. Under hösten har föreningen tagit en tvåårig förlängning av 10-miljonerslånet (till 60 pkt lägre ränta), vilket innebär att det förfaller i slutet av oktober 2015, en månad tidigare än den ena swappen (räntesnurra) om 20 mkr. Detta ger föreningen ett utmärkt tillfälle att upphandla nya lån under 2015 under förutsättning att föreningen kan få rimliga villkor vad gäller ränteskillnadsersättning vid inlösen av den andra swappen om 20 mkr, som förfaller i slutet av 2018. I denna fråga kan finansinspektion och regering komma att spela föreningen i händerna genom krav på bankerna dessförinnan att minska på ränteskillnadskraven. Strategin innebär en fortsatt amortering med 1 mkr i januari och julklapp i december 2014. Genom att avvakta med amortering i början av 2015 bör goda möjligheter finnas att samla i ladorna (likvida medel) för att utvärdera och välja det långsiktigt fördelaktigaste alternativet senare under 2015.

Det här scenariot indikerar att föreningen även från 2016 kommer att ha en god ekonomi som kan ge utrymme för en avgiftsfri månad då och då under åren framöver.

Föreningen och dess medlemmar har under året ökat sin taxerade förmögenhet från 163,6 mkr till 243,3 mkr (48,5%). Eftersom fastighetsskatten bygger på schabloner drabbas inte föreningen nämnvärt. Och förmögenhetsskatt för oss bostadsrättshavare är som bekant slopad. Därför kommer också uppgiften om förmögenhetsvärde på hyresavierna att slopas vid nytryck av blanketten.

Om man vill kan man se denna positiva rapport som årets julklapp...

Bo Björkman

Underhållsplanen – planerat underhåll

Underhållsplanen rullar vidare och nästa år är turen kommen till en ny huskropp som ska ha en ny takbeklädnad. Det är samma entreprenör som har utfört de två första etapperna. Det kommer även att bytas kallmanglar, tvättmaskiner och torkskåp i enlighet med den 25-åriga under-

hållsplanen. Service och underhåll av anläggningsdelarna utförs kontinuerligt och skulle maskiner gå sönder, kommer vi att ta ställning till reparationen utanför underhållsplanen.

Essi Bagheri

Trädgårdarna

Höststäddagen var tidigt i år, redan den 5 oktober. Det är bra tid för att plantera blomsterlök och bra att det inte var så kallt. Men löven hade inte fallit av ännu, så många tyckte att det var för lite att göra, när trädgårdsmöblerna och grillarna var hopplockade och inpackade. Att ta hand om löven och frakta bort ingår i avtalet med vår förvaltare. Men att vi hjälps åt att ta hand om lite på gårdarna är en hjälp och dessutom har vi möjlighet att lära känna nya grannar.

Ann-Marie Ek



Kaffe med smörgås och fika smakar bra efter utevistelse, särskilt det hembakta brödet. Tack för din arbetsinsats och tack för det hembakta fikabrödet!.



Bild på Anne och Tommy från AT-trädgård, som planterar körsbärsträd.

Valberedningen efterlyser:

Vintern närmar sig för varje dag och det gör även föreningsstämman. Trots att det är många månader kvar så är valberedningens arbete nu inne i ett intensivt skede. Det är nu det är dags att alla vi som bor i föreningen hjälps åt att ta fram namn på personer som är intresserade av att ingå i styrelsen.

Som vi alla känner till så avgick vår ordförande tidigare i höstas. Vår fastighetsansvarige kommer heller inte att ställa upp för nyval så det är två tunga poster som vi behöver kandidater till.

Så vet ni med er att ni besitter kunskaper av fastighetsteknisk karaktär, ekonomi eller för övrigt är intresserade att vara med i styrelsearbetet, eller om ni har förslag på någon granne, så är ni välkomna att höra av er till oss i valberedningen.

Senast 31 januari 2014 behöver vi era förslag.

För valberedningen:

Mathias Eklund, ordf. i valberedningen

Häggviksvägen 15

hem: 08-722 45 52, mobil: 073-367 12 83

E-mail: mathias eklund@gmail.com

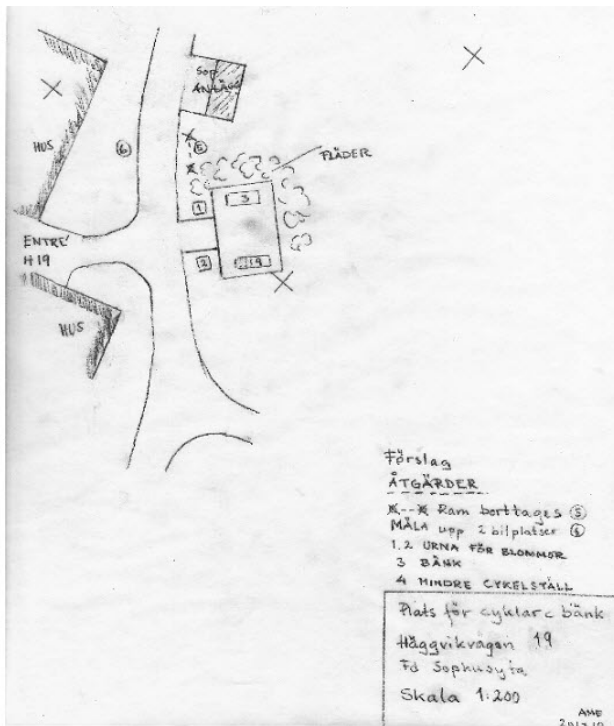
Britt-Marie Karlsson, ledamot i valbered.

Häggviksvägen 17B

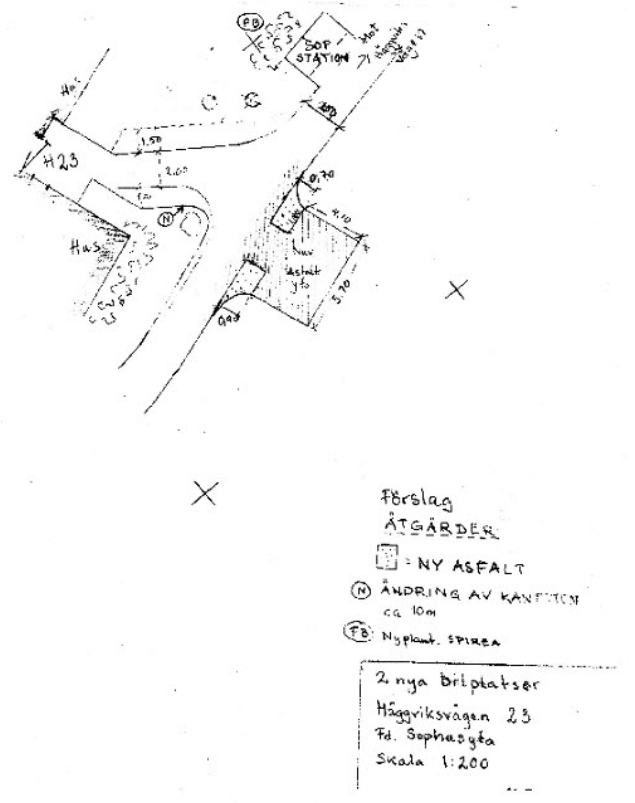
hem: 08-96 55 69, mobil: 073-020 04 15

Planerade åtgärder på de tidigare sopställen.

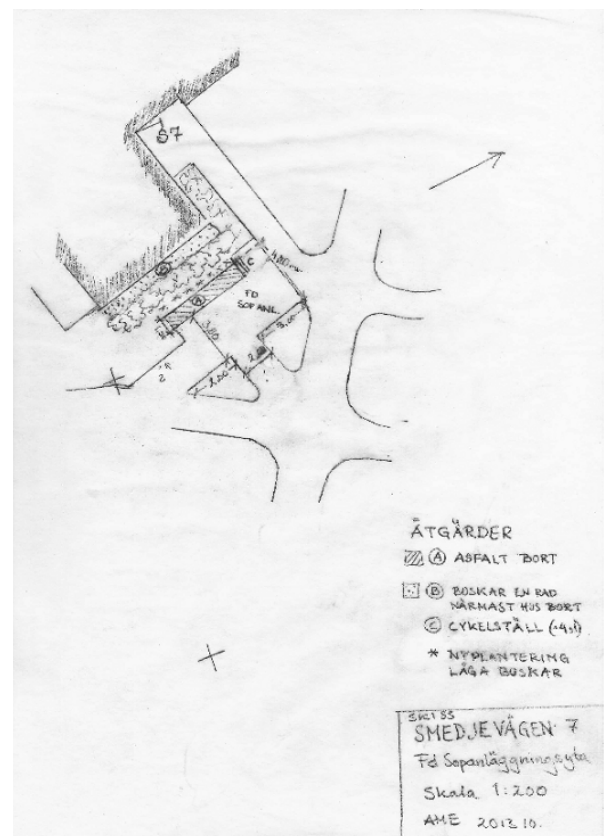
Nu finns sammanställda förslag på användningsområden för de tidigare sopuppställningsplatserna utifrån de förslag som kommit in till styrelsen.



Vid Häggviksvägen 19 kommer en bänk och ett cykelställ att placeras på den frilagda ytan. Urnor för blommor kommer att placeras vid kanten. På sidan vid porten kommer det att målas upp två platser, som det finns plats för.



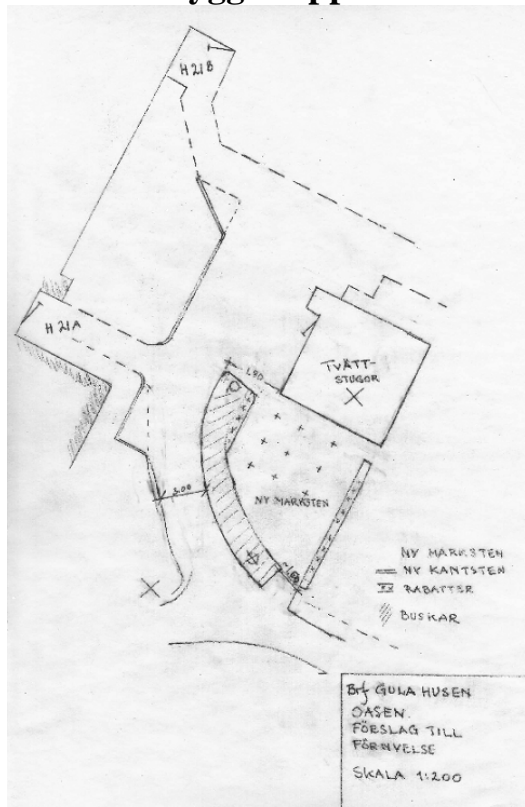
Vid Häggviksvägen 23 kommer det att bli två platser på ytan. Därför kommer buskar att tas bort och asfalt läggs på vid infart till dessa. Delvis ny kantsten på portsidan och en sten flyttas ut på någon av gräsytorna.



Vid Smedjevägen 3 finns förslag om att buskar planteras på två sidor.

Vid Smedjevägen 7 minskas asfaltytan något, två p-platser och en liten plats för cyklar planeras in. Trapphusvärdarna kommer att få ta del av ritningsförslagen. Anbud för kostnadsberäkning blir troligen före årsskiftet.

”Oasen” snyggas upp!



Under våren är det tänkt att uteplatsen Oasen vid Häggviksvägen 21 A och 21 B, ska snyggas upp med ny stenbeläggning, snarlik den som är lagd på Lustgården vid Smedjevägen 5. Ingången flyttas något och rabatterna får ny jord och nya växter. Ny kantsten av granit sätts runt rabatter och även på den andra sidan mellan H 21 A och B. Körvägen breddas någon decimeter. När förslag med växter är klart kommer trapphusvärdarna att delges förslaget.

Text och skisser: Ann-Marie Ek

Städning

Nu under vintermånaderna utförs städning av våningsplanen på tisdagar. För att underlätta städningen, ta in dörmattan och annat som står ute på våningsplanet.

Det underlättar städningen väsentligt. Entréer städas två gånger i veckan, tisdag och fredag. Fredagar städas också tvättstugorna.

Bastun städas varannan månad, så tänk på att inte lämna sopor som kan lukta illa. Om det skulle behövas så kan vi beställa extrastädning, hör av er till mig i så fall.

Ann-Marie Ek

Tvättstugorna

Ett tips från Gunilla Nordström! Många torkar sin tvätt vid 95 grader och eftersom timern fungerar dåligt kan överhettning göra att reläet slår av värmen. Jag mötte häromdagen en förtvivlad tvätterska som försökte torka i ett kallt skåp. Jag visade då hur man trycker på den gröna knappen till höger. Problemet löst och jag fick en stor kram på köpet!

Gunilla Nordström

Tänkt & tyckt

Har du idéer till artiklar eller synpunkter som rör vårt boende, kontakta oss i redaktionen som består av Christer Lindén, Cecilia Westman, Ann-Marie Ek, Lars Holm och Jan Eriksson. Ditt inlägg mottages med glädje.

Märk ditt bidrag ”Till Gula Bladet” och lämna det i postlådan invid föreningslokalen, Häggviksvägen 23, eller maila det till christer.n.linden@gmail.com

Kö till garageplatser 2013-11-01

Stora P-huset			
Nr	Namn	Adr	Lgh.nr
Phus1	Åfeldt	H 23	082
Phus2	Ek	H 21B	122
Phus3	Jonsson/Svensson	H 17B	185
Phus4	Eriksson	S 9	004
Phus5	Rosin/Zetterström	H 19	139
Phus6	Halldén	H 21A	198
Phus7	Johansson	H 21B	199
Phus8	Malmfält	S 1	068
Phus9	Norrby	H 21A	198
Phus10	Moquist	H 19	140
Phus11	Sandström	S 7	038
Phus12	Darko Zgonjanin	H 21B	201
Phus13	Berglund	H 15	164
Phus14	Waljemoth	S 1	074
Phus15	Sjöstrand	S 3	054
Phus16	Ekrim	H 21B	108
Phus17	Lindholm	S 1	066

Garagen på järnvägsparkeringen			
Nr	Namn	Adr	Lgh.nr
Gar 1	Björkman	H 21A	119
Gar 2	Rathleff-Nielsen	S 1	056
Gar 3	Andersson	S 3	053
Gar 4	Andersson	H 21A	117
Gar 5	Ekstedt	S 3	049
Gar 6	Eriksson	S 9	004
Gar 7	Malmfält	S 1	068
Gar 8	Norrby	H 21A	198
Gar 9	Waljemoth	S 1	074
Gar 10	Ekrim	H 21B	108
Gar 11	Lindholm	S 1	066

