GRÄSKOBBEN·KURIREN

AKTUELL INFORMATION OM GRÄSKOBBENS SAMFÄLLIGHET

Nummer 4 december 2021



Kallelse till årsmöte i Kvarnbäcksskolan den 22 februari 2022 klockan 19.00.
Avprickningen börjar klockan 18.45

Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast 2022-01-31.
Motionerna kan skickas till info@graskobben.se alt.
lämnas i brevlådan på Gammelhagen 235.

Innehåll	**Sidan**
Styrelsen	3
Ordföranden har ordet	4
Fjärrvärme, dricksvatten, el och ventilation	5
Ekonomi	8
Park, mark och parkering	9
Sökes, en ledamot till styrelsen	10

Styrelsen i Gräskobbens samfällighetsförening

Mikael Hemmingberg, GH 225 Ordförande, firmatecknare, övergripande frågor, IT och hemsida

Mejl: ordforande@graskobben.se Tel. 072-251 62 35

Områdesansvarig för PH 1–28

Håkan Hallin, PH 73 Firmatecknare och kassör.

Mejl: kassor@graskobben.se

Områdesansvarig för DR 333–359

Helena Eriksson, GH 251 Sekreterare, arkiv, administration och Gräskobbenkuriren.

Områdesansvarig för GH 236–259

Anders Rahden, PH 94 Vice ordförande och Ledamot, fjärrvärme, vatten, avlopp, lås och el.

Områdesansvarig för PH 88–109

Lennart Abrahamsson, GH 207 Ledamot, Park, lekplatser, mark och

parkering

Områdesansvarig för GH 201–234

Tomas Eriksson, GH 205 Ledamot, fjärrvärme, vatten, avlopp, lås, el och

byggnader.

Områdesansvarig för DR 301–332

Saif Al- Sammarraie, GH 220 Suppleant, Garage, vägar, brandskydd och skyltning.

Områdesansvarig för PH 58–87 + PH 29–56

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

En arbetsdag gjordes i oktober månad. Ganska lågt deltagande igen.

Vi kommer att behöva köpa in tjänster och detta mera än vad vi gjort hittills.
Det vi får göra hädanefter är mera skötsel och underhåll, t.ex. tvätta garagen, måla garagen beskära buskar och sly m.m. Synd att det ska behöva bli så i vårt område.

Är det någon som har förslag på hur vi ska få upp deltagandet igen?

Vi kommer att behöva en ledamot i vår förening som ersätter Anders Rahden, detta då han avgår vid årsmötet den 22 februari 2022. Se vidare in i gräskobben kuriren vad som behövs för kunskaper och erfarenhet för detta uppdrag.

När det kommer till parkeringarna i vårt område så håller vi på att prata med flera olika parkeringsbolag om olika lösningar, detta då det är alldeles för många som inte bor i området som parkerar här, någon ändring måste till.

Vi ser också fram emot när Tele2 kommer att sätta igång med sitt 10G för bredband, något exakt datum för detta är ännu inte satt.

Ekonomin i vår samfällighet är bättre än någonsin, vilket är väldigt glädjande.

Ordförande i fina Gräskobbens samfällighet.

Mikael Hemmingberg
ordforande@graskobben.se

FJÄRRVÄRME, DRICKSVATTEN OCH EL

Fjärrvärme och Vatten

Under det gångna kvartalet har vi inte haft några akuta läckor som det har varit behov av att reparera. Vi har dock sedan tidigare mindre läckor i fjärrvärmesystemet som vi inte har lokaliserat. Vi misstänker också att det finns läckor i dricksvattensystemet.

Vid senaste avläsningen visade det sig att det finns en del fastigheter som inte har riktigt fungerande anläggningar, deras energieffektivitet är låg. Detta innebär att man i fastigheten inte får ut den värmemängd ur fjärrvärmevattnet som man borde ha fått och det innebär också att man skickar tillbaka för hög returtemperatur till undercentralen. Detta beror på fel i respektive fastighets värmecentral, troligen ej riktigt fungerande värmeregulator eller reglerventil. Det är fastighetsägarnas ansvar att ha koll på denna utrustning.

Dåligt fungerande reglering medför ökad kostnad för fastighetsägaren då en mindre del av räkningen är baserad på förbrukad volym fjärrvärmevatten. Till exempel om fastigheten har haft en förbrukning på 2000 kWh under en period och man har förbrukat 60 kbm (kubikmeter) fjärrvärmevatten. Då har man fått ut 33 kWh/kbm. Om du har en dåligt fungerande anläggning och endast får ut 15 kWh/kbm då förbrukar du istället 133 kbm fjärrvärmevatten för att få ut samma energimängd (2000 kWh). Då vi betalar 5 kr per kbm medför detta en extra kostnad på 366 kr för fastighetsägaren för den perioden.

Gör månatliga självavläsningar och jämför er energieffektivitet och förbrukning med de värden som vi lägger upp på vår hemsida under fliken ”Om Gräskobben” och ”Nyckeltal”. Tänk på att energieffektiviteten inte är konstant under året utan varierar kraftigt. På sommaren ligger den på ca 15 kWh/kbm och på vintern kan den ligga upp till 35 kWh/kbm, så jämför med de siffror vi lägger upp på hemsidan.

Håll även koll på förbrukningarna av energi och dricksvatten. Det finns de fastigheter som har tre gånger så hög förbrukning av energi som medeltalet, men det finns även de som endast har en tredjedel av medelförbrukningen.

Har man hög förbrukning kan man försöka att sänka temperaturen inne, förbruka mindre tappvarmvatten och kontrollera så att man inte har en dåligt fungerande ventilation i huset som drar ut för mycket uppvärmd luft från fastigheten.

El

Vi har reparerat belysningen i en garagelänga i Gammelhagen som var ur funktion pga. avbrott i matarkabeln i marken.

Vi håller även koll på trasiga lampor i området. Vi har några trasiga varav några verkar fungera intermittent. Då det är en stor kostnad att byta lamporna brukar vi vänta med byte tills vi har ett antal på 5–8 trasiga lampor. Rapportera in på föreningens mail, info@graskobben.se, trasiga lampor, så blir dom reparerade vid nästa tillfälle som vi tar in elektriker för att byta lampor.

Ventilation i fastigheterna

Det är idag populärt att renovera sina kök. Det man bör tänka på är ventilationen.

Våra fastigheters ventilation bygger på en mekanisk frånluftsventilation där man har en fläkt uppe på taket som alltid är i drift och ger en grundventilation. Man kan sedan vid behov höja varvtalet på denna fläkt och skapa en forcerad ventilation i våtutrymmena och i köket. Denna fläkt suger luft från badrummen och tvättstuga samt är ihopkopplad med spisfläkten i köket. Tilluft till fastigheten kommer in via luftspalter ovanför ett antal av fönsterna i fastigheten och dessa kan man reglera.

Den typ av köksfläkt som vi har reglerar både den inbyggda fläkten i spiskåpan och takfläkten. Denna funktion på fläkten kallas ”Alliance”. När man byter ut köksfläkten bör man se till att sätta in en köksfläkt med denna funktion annars fungerar inte takfläkten på rätt sätt.

Jag har sett i några fastigheter där man har satt in vanliga fläktar utan denna funktion. Man måste då skapa en reglering av takfläkten på annat sätt annars riskerar man en felaktig ventilation i fastigheten eller ingen grundventilation alls. Tyvärr så är det ett begränsat utbud av modeller med Alliancefunktion och dom brukar även vara lite dyrare.

När man sätter in en Alliancefläkt så kan man ibland välja vilket grundvarvtal man skall ha på takfläkten. Detta görs genom en elektrisk omkoppling i kopplingsplinten vilket inte rekommenderas om man inte är elkunnig.

Tänk även på att om ni byter fönster, att det sätts in nya fönster med tilluftsspalt i karmen på de fönster där det tidigare har varit det.

Ventilationen i fastigheten är viktig. För lite ventilation kan medföra fukt, mögel och dålig lukt. Att ha för hög grundventilation medför högre uppvärmningskostnader då man drar ut för mycket redan uppvärmd luft från fastigheten. Felaktigt injusterad ventilation kan även medföra oljud.

Ventilationen skall vara i balans där takfläkten är rätt injusterad, tilluftdonen i fönsterna är rätt inställda och att frånluftsdonen i våtutrymmena är rätt injusterat.

EKONOMI

Föreningen har sedan något år ett samarbete med Svea Inkasso genom Notima (vår bokföringsfirma) avseende obetalda fakturor. Tyvärr har det visat sig att föreningen utöver inkassoverksamhet även behövt teckna ett samarbete med en advokatfirma för att driva ärenden rättsligt vidare för verkställighet hos kronofogdemyndigheten eller tingsrätten. Vår advokatfirma sedan i somras är Kriström Advokatbyrå (https://kristrom.se/).

Ett starkt önskemål är att förenkla hanteringen av vår fakturering av samfällighets-avgifter, som nu görs sex gånger per år. Anmäl därför er mejladress till kassor@graskobben.se för att få aviseringarna som pdf-filer. I framtiden kan det bli aktuellt med en avgift för pappersfakturor då vi mer och mer eftersträvar en enklare hantering.

Glöm inte bort att anmäla ägarbyten så att medlemsregistrering och därmed debitering blir korrekt. Anmälan görs till adressen kassor@graskobben.se. Till samma adress mejlar ni även om frågor av ekonomisk karaktär.

PARK OCH MARK

Arbetet med avverkning och röjning av sly och buskar kommer att fortsätta under 2022. Det gäller också ruttnande stora träd och träd som utgör fara för folk och egendom samt sly som togs bort under året men som redan kommit tillbaka. Det kräver en ständig klippning för att få bukt med den oönskade växtligheten.

Hjälp med detta diskuteras för närvarande i styrelsen, även gräsklippning med mera ska ingå i denna hjälp.

Idéer med att röja upp redan avverkade busk- och sly områden med en kraftig jordfräs och göra ytan fri från avsågade stubbar och rötter för att därefter göra plats för sommarblomster och perenner är också frågor som diskuteras. Detta för att locka till oss fjärilar, bin och andra pollinerande insekter som inte kan leva på välklippt gräs, lökväxter och asfalt.

Intresserade för detta projekt är välkomna att höra av er till Lennart Abrahamsson på Gammelhagen 207, även vad det gäller blomlådor som vi har vid infarterna.

Höga häckar och plank kan säkert vara skönt och insynsskyddade, men det tycker tjuven också!

PARKERING

Styrelsen kommer inom kort att presentera förslag på ändringar i vårt parkeringssystem som vi inte tycker fungerar så bra. Ett system som blir realistiskt för vårt utbud av platser och som är rättvist och svårare att manipulera.

Samfälligheten söker en person till styrelsen med intresse och kunnighet inom VVS och el

Då Anders Rahden slutar i styrelsen söker vi en person som ersättare för honom.

Ansvarsområdena för denna person är handläggning av de tekniska system som samfälligheten har. Detta utgörs av undercentraler för fjärrvärme och vårt fjärrvärmenät, dricksvattensystem, avloppssystem samt elsystem för belysning av gångvägar, vägar och garage-el.

Det är 2 personer inom styrelsen som delar på detta ansvar.

Arbetet innebär att tillsammans med den andra hålla koll på status i våra undercentraler, läckage i systemen, status på belysningsarmaturer mm samt att genomföra avläsning av fastigheternas förbrukning av dricksvatten och fjärrvärme. Avläsning genomförs med hjälp av en dator som läser av fastigheternas mätare genom att man passerar utanför fastigheterna. Värdena sammanställs sedan och lämnas över till kassören för utdebitering. Arbetet innebär även att ha kontakt med vissa underleverantörer som vi nyttjar samt att vid behov kalla in underentreprenörer för reparation av våra system.

Personen bör ha viss grundläggande förståelse för de tekniska system som vi har och gärna ha någon bakgrund inom el eller VVS.

Arbetet innebär även att som styrelseledamot eller suppleant deltaga i styrelsemöten och andra arbetsmöten som styrelsen har, ta fram underlag för underhåll samt att ta fram underlag för budget.

Om du känner att det här är något som du tycker verkar intressant så kontakta ordförande, Mikael Hemmingberg (Gammelhagen 225, 070-810 50 04) eller valberedningen, Lennart Argin (Gammelhagen 227, 070-290 07 38).

Ytterligare information kan lämnas av Anders Rahden, 070-565 47 56.

Styrelsen önskar alla en riktigt

God jul
och
Gott nytt år



www.graskobben.se