

## Information från Styrelsen - Nr 17 September 2009

---

Bäste/Bästa Föreningsmedlem!

---

*Med detta återupptar vi traditionen att i nummerade informationsblad ge allmän och specifik information till föreningens medlemmar. Styrelsen har sedan föreningens tillblivelse 1993 utkommit med 16 informationsblad, och detta har därför nummer 17. Mycket av informationen i tidigare blad har blivit inaktuell, men en sammanställning av det som vi i styrelsen fortfarande bedömt som aktuell information från tidigare blad ges nedan. Observera att i slutet av detta brev kommer dessutom lite ny information. Fortsättningsvis räknar vi med att ger ut 1-2 informationsblad årligen, beroende av behov. Informationsbladen utsänds i fortsättningen oftast samband med utsändningarna av hyresavier.*

Från Info nr 1 September 1993 – lite historia

---

”Detta informationsblad är det första som ges ut i vår relativt nybildade bostadsrättsförening. Det är vår förhoppning att det skall komma att följas av flera och avsikten med bladet är att informera medlemmarna om ärenden av allmänt intresse i föreningen.

Vår förening bildades i mitten av 1991 och bestod då enbart av hus tillhöriga Hällrunan AB, ett bolag som är knutet till Tanumstrands Hotell- och Restaurangrörelse (THR). Under 1992 och 1993 har Hällrunans försäljning av bostadsrätter resulterat i c:a 40 "Privatägda" lägenheter och avsikten är att så småningom alla de c:a 110 husen skall bli avyttrade.

Vår förenings interimsstyrelse bestod 1991/1992 av naturliga skäl endast av representanter närstående THR/Hällrunan. Under 1992/1993 hölls tre informella grannmöten utan särskild kallelse bland privatägarna i föreningen i samband med helger då många varit i sina stugor. Första årsmötet i föreningen hölls 27/2 1992 och styrelsen kallade till det andra årsmötet 22 Juli 1993. På detta årsmöte valdes den nu verksamma styrelsen samt revisorer i föreningen för verksamhetsåret 1993/1994. Inga-Lill Ericsson och Henning Havsberg avgick på egen begäran ur interimsstyrelsen för att ge plats för privatägare.

Styrelsen har sedan sommaren haft ett möte i augusti och planerar ytterligare ett i oktober. Eftersom föreningen befinner sig i en övergångsfas då räkenskaper m.m. tas över från THR/Hällrunan räknar vi med att större delen av det första verksamhetsåret i styrelsen kommer att gå åt till sätta sig in i de frågor, främst angående föreningens ekonomi, som tidigare handhåfts via Tanumstrand. Styrelsen ber medlemmarna om förståelse för att måhända en del andra ärenden kan komma i kläm under startperioden.”

Från info nr 1 September 1993-fortfarande aktuellt ämne:

\* Nedtagning av träd

---

”Styrelsen är av den åsikten att träden inom föreningens område är av stor vikt för områdets totala utseende såväl som att de är viktiga ur skyddssynpunkt (exempelvis mot hård vind

från havet). Styrelsen har på senaste styrelsemötet därför enhälligt tagit beslutet att inga träd får fällas på föreningens område utan godkännande från styrelsen. Ansökan om trädfällning inlämnas skriftligt till styrelsen. Många träd inom området är delvis skadade och styrelsen kommer att göra en besiktning av trädbestandets status på nästa styrelsemöte för att skapa beslutsunderlag för fällning av träd som kan utgöra säkerhetsrisk.”

Från info nr 1 September 1993 – fortfarande aktuellt ämne:

\* Parkering inne på föreningens område

---

”Som vi alla vet har vi parkeringsförbud inne på föreningens område. Det är styrelsens intryck att efterlevandet av denna regel har följts bättre i år än i fjol, beroende på bättre information från Tanumstrand till korttidshyresgäster i Hällrunans lägenheter men också beroende på aktiva insatser från privatägarnas sida. I detta utskick bifogar vi till varje lägenhet några upptryckta P-lappar vilka medlemmarna har rätt att sätta på bilar som ej efterlever parkeringsbestämmelserna.”

Informationsblad nr 2-5 1993-1994

---

I dessa informationsblad redogjordes för det då aktuella styrelsearbetet att helt separera bostadsrättsföreningen Krabban från Tanumstrand, och att reglera alla ekonomiska mellanhavanden mellan parterna. Arbetet avslutades under 1994 och därefter (och fortfarande) har föreningen ett avtal med Tanumstrand om yttre områdesskötsel. I samband med utskick nummer 5 informerades föreningsmedlemmarna om yttre och inre husskötsel. Den delen av informationen som fortfarande kan betraktas som aktuell återfinns i lätt reviderad form nedan. **Vi reserverar oss dock för att informationen gäller den ursprungliga utrustningen, och att utbyten av t.ex varmvattenberedare, dörrar mm. till nyare modell kan göra nedanstående information inaktuell.**

#### KORTFATTADE UNDERHÅLLSFÖRESKRIFTER FÖR BRF KRABBANS STUGOR (Bilaga till info nr 5 1994)

\* *Speciell Vinterskötsel:*

Elslinga:

Alla hus har en elslinga inuti vattenledningen, vilken har till funktion att avfrostas vattenledningen på dess väg från huset ner till det frostfria djup på vilket den ligger som matarledning till respektive hus. Man bör utan undantag ha denna elslinga påslagen under vinterhalvåret. Elslingan har i proppskåpet en switch märkt "strömställare/värmekabel". I vissa av kaptenshusen finns bara en switch, och det åligger båda husägarna att komma överens om en rutin för tillsyn av att denna slinga är påslagen. Man bör också då och då testa att proppen som kontrollerar denna funktion är intakt, i stuga 622 (kaptenshus) har exempelvis denna propp nummer 18.

En kontroll av att värmekabeln fungerar göres en gång per år av Tanumstrand inom ramen för skötselavtalet. Om man önskar kontroll med tätare intervall bör fackman kontaktas.

Element:

I stugor med vatten indraget är en rekommendation från Tanumstrand, är att elementen bör stå påslagna på strax under 10-graders-strecket under vintertid. I olika stugor kan dock elementen vara något olika justerade. Det rekommenderas att man har samtliga element (i nedanvåningarna) påslagna - det blir inte dyrare än om bara ett är påslaget till följd av termostاتفunktionen, men en jämnare värme och större säkerhet fås om alla är påslagna. Även varmvattenberedaren bör vara påslagen vintertid. Under vintertid rekommenderas dessutom att alla innerdörrar hålles öppna för att befrämja cirkulationen av den uppvärmda luften. Om man önskar slå av elen vintertid måste även vattenledningarna tömmas, och vi rekommenderar i sådant fall kontakt med fackman.

Fläkt:

Våra hus är försedda med ett fläktsystem som suger ut inomhusluft från kök och badrum. Det rekommenderas att fläktarna slås av under vintertid för att ej suga ut varmluften men annars får vara påslagna. Fläktarna drar inte mycket ström och är således ingen stor ekonomisk belastning. Avstängningsknappen till fläktarna sitter på olika ställen för olika hustyper, antingen i det yttre elskåpet (kan öppnas med skruvmejsel) eller i proppskåpet inomhus. I kaptenshusen finns avstängningsknapp bara i ena husdelen, och det gäller således även här för kaptenshusdelägarna att finna en gemensam rutin som fungerar.

### *\* Allmänt Husunderhåll – exteriört*

Målade träytor inklusive fönster (Färg Demidekk för husfasader mm):

Efter första ommålningen kan man räkna med att husen behöver målas c:a vart tionde år, men detta är beroende av stugans placering och utsatthet för väder och vind. Vindskivor och andra utsatta delar bör målas oftare. Speciellt känsliga är dörrarna. I dörrarna kan spegelpartiet börja spricka, och då rinner vatten in i dörren. Sådana sprickor kan tätas tex. med övermålningsbar silikon.

Vid målning av kaptenshusens vindskivor bör man vara försiktig i nocken, denna är mycket högt från marken.

Omålade träytor (bärande balkar under altaner):

Kan komma att behöva oljas då och då.

Tak:

Eventuellt losslitna eller söndriga takpannor bör omgående bytas. Taken tål att gå på om försiktighet iakttages, det rekommenderas dock att fackman kontaktas.

Altanstaket:

Många altanstaket, i synnerhet i norrläge, blir gröna under vinterhalvåret. Denna beläggning kan avlägsnas med vattentryckspruta eller med skurborste och såpa.

Altangolv:

De mörka altangolven kan fås relativt ljusa med hjälp av vattentryckspruta, men också genom att skuras flera gånger med såpa. Altangolven bör efter rengöring oljas med träolja ungefär en gång per år.

Altanmöbler:

Vid övertagandet har altanmöblerna till de flesta stugorna varit mycket mörka. Ett tips för att snygga upp sina altanmöbler är att rengöra den noga med tex. tryckspruta eller skurborste och såpa och sedan måla dem med lasyrfärg. Detta har gjorts av flera husägare med mycket gott resultat.

Hängrännor och stuprör:

Tillse att stuprännorna kontinuerligt rensas från barr, löv, kottar m.m.

### *\* Allmänt Husunderhåll-interiört*

Mellan ytter- och innerfönster:

Träytorna mellan fönstren kan oljas med träolja då de börjar torka.

Målade ytor:

Färgen på dörrkarmar inomhus har i vissa stugor en tendens att sprickas. I sådana fall bör nedslipning och målning göras.

Kranar:

Droppande och läckande kranar kan vara svåra att justera själva.

Kontakta isåfall fackman.

Brandvarnare:

Brandvarnarna kan provas genom att testknappen trycks in. Brandvarnaren tjuiter då så länge knappen är intryckt. Brandvarnarna försörjs (utom i lillstugorna) av ett 9 volts ledningssystem där spänningen via en transformator tas från säkringsskåpet. I vissa stugor har brandvarnarsystemet gått sönder, varvid en svag kontinuerlig ton har kunnat höras från de tillkopplade varnarna. Det rekommenderas i sådana fall att transformatorn till brandvarnarelslingan (sitter i säkringsskåpet) dras ur och att man själv sätter in batterier i brandvarnarna.

Varmvattenberedare:

VV-beredarna i stugorna har en värmeslingeenhet nedsänkt direkt i beredarens vatten. Skulle man märka att varmvattnet ej håller temperaturen så kan det vara slingan som behöver bytas. Kontakta isåfall fackman men pröva först den säkring som hör till beredaren.

### *\* Vem kontaktar man?*

I skötsel föreskrifterna som bifogats detta informationsblad står på flera ställen rekommendationen "kontakta fackman".

För utförandet av diverse andra arbeten finns det ett stort antal fackmän i Grebbestadstrakten. Ett tips är att titta i den lilla reklamtidningen "Björklövet", som gratis delas ut året runt i affärerna och kioskerna i Tanum och Grebbestad.

#### Informationsblad nr 6-11 1995/1996

---

I dessa informationsblad förekom i första hand ärenden angående brevlådor/post, föreningens försäkringar samt regler för tillbyggnader. Den information som gavs i informationsbladen är ej längre aktuell och återges därför ej.

#### Informationsblad nr 12-13 1996/1997

---

I dessa informationsblad förekom i första hand information angående föreningens gemensamma lån. Varje andelsägare har genom åren från 1997 kunnat lösa ut sin andel av det gemensamma lånet och många andelsägare har gjort detta. **För ytterligare och aktuell information om det gemensamma lånet hänvisas till den information som kontinuerligt ges under styrelsens årsmöten och i detaljfrågor hänvisas till Per Palm, stuga 652.**

#### Informationsblad nr 14-16, 1997-1998

---

I dessa informationsblad fanns bland annat följande, fortfarande aktuella, information:

\* ”Då det är viktigt för driftsavdelningen på hotellet att kunna komma in i husen för att de efter värmekablar enligt vårt avtal om vinterskötsel, vill vi påminna alla medlemmar att kontrollera om en reservnyckel finns på Tanumstrands driftsavdelning. Medlemmarnas nycklar förvaras i ett låst skåp på driftsavdelningen, helt skild från hotellets reception.”

#### Information från styrelsen 1999 - 2008

---

Under perioden 1999-2008 har styrelsen inte utkommit med numrerade informationsblad. Information från styrelsen har istället utkommit i samband med årsmöten och i separata utskick i samband med utsändning av hyresavier. Denna information har rört bl.a. utbyggnadsfrågor, vintertillsyn och allmänna ordningsfrågor. Framförallt information vad gäller utbyggnadsfrågor är dock i dagsläget inaktuell och kommer att ersättas med ny information (se sista delen av detta brev).

Nedan återges i utdrag en mindre del av fortfarande aktuell information.

\* *Varmvattenberedare i Kaptenshusen:*

På årsstämman 2002 togs beslut att varmvattenberedarna i kaptenshusen behövde bytas, och **från och med 2005 gäller att andelsägare som ej redan gjort detta själv bekostar föreningens självrisk vid eventuell vattenskada.**

\* *Sammanfattning av viktiga praktiska saker att tänka på, utgiven av styrelsen i april 2007:*

**TÄNK PÅ!**

1) **Hushållssopor jämte tidningar och glas** skall föras till anläggningen för sopor och

sorteras i containrar enligt anvisning. Grövre avfall och ”skrot” skall inte läggas i sopcontainrar och ej heller ställas vid sidan av. **Detta skall transporteras direkt till kommunens återvinningsstation av resp bostadsrättsinnehavare!**

2) **Parkering** vid husen är **ej tillåten** annat än för kortvarig in- och urlastning.

3) **Värmekabel** för VA skall alltid vara påslagen på vintern, **1 oktober – 1 april**.

4) **Innetemperatur** ej under **+5 grader**. Se till att ha på flera element!

5) Fläkten skall vara på under sommarhalvåret.

6) Vid behov av akut service, ring: 070-7252215 (Tanumstrand, Jan-Åke Lockner).

#### Årsmötesprotokoll, årsberättelser och styrelseprotokoll för BRF Krabban

---

BRF Krabban har som framgår av ovanstående varit etablerad som bostadsrättsförening i mer än 15 år. Att sammanfatta beslut från årsstämmor och styrelsemöten är därför en alltför omfattande uppgift för ett informationsbrev. **Vi vill emellertid informera medlemmarna om att ett arkiv över styrelsehandlingar, inkluderande årsberättelser (från 2003) samt föreningsstadgar finns hos föreningens sekreterare (för närvarande Freddy Ståhlberg, stuga 622) och medlemmarna är välkomna att kontakta sekreteraren för erhållande av handlingar eller utdrag ur handlingar.**

#### NYTT: MEDLEMSFÖRTECKNING

---

Flera föreningsandelar har bytt ägare under perioden 2007-2009. Ett uppdaterat medlemsregister bifogas detta utskick. **KONTAKTA gärna föreningens sekreterare per email [fraddy.stahlberg@med.lu.se](mailto:fraddy.stahlberg@med.lu.se) om er formationen är felaktig eller behöver uppdateras.**

#### NYTT: INFORMATION TILL MEDLEMMARNA AVSEENDE FÖRSÄKRING

---

Föreningen har år 2009 tecknat en bostadsrättsförsäkring. Kopia av försäkringsvillkoren bifogas detta utskick.

#### NYTT: INFORMATION TILL MEDLEMMARNA AVSEENDE UTBYGGNADER

---

Just nu pågår intensiva diskussioner mellan föreningens styrelse och Tanums kommun avseende bygglovsfrågor.

**Av detta skäl är det för närvarande inte möjligt att erhålla tillstånd för om/tillbyggnader av stugorna.** Vi ber medlemmarna om förståelse för detta och vi återkommer så snart det är möjligt med information till våra medlemmar.

Det enda undantaget utgör altantillbyggnader, där vi hänvisar till tidigare regler som återges nedan. Observera att ritning skall inkomma till styrelsen **före** påbörjat arbete.

*\* Utdrag ur Information nr 1 1993:*

”För tillbyggnad av verandor gäller följande: Om verandagolvet ej är mer än c:a 1 m från marken erfordras inget byggnadslov från kommunen. Ritning på verandan med samtycke från närmast berörd granne skall emellertid inlämnas till styrelsen, som tar ställning till anhöllan.”