

Öddö-kuriren nr. 2/2024

15.01.2024

Nytt fra styret

Styret hadde sitt første møte 05.01.2024. På møtet ble ulike oppgaver fordelt mellom styremedlemmene. Styrets ledes av nyvalgt leder, Sven Are Bjelland. Han og hans familie kjøpte Öddö Bredfjällsväg 63 nå i høst.

Henvendelser til styret gjøres på e-post til styre@oddbrygga.com

På årsmøtet var det en diskusjon om den økonomiske situasjonen. Styret drøftet saken på styremøtet og besluttet at det ikke blir husleieøkning for 1. halvår 2024. Men i forbindelse med budsjettet for perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 (Brf Öddö Brygga har avvikende regnskapsår) vil styret vurdere økning i husleien.

Frosne vannrør

Det er mange som sliter og har slitt med frosne vannrør i desember og januar. Det er irriterende å komme til hytta og oppdage at det ikke er en dråpe vann. Noen har hatt hjelp av Farmartjänst i Strömstad, www.farmartjanststromstad.se, og de løste det i hvert fall i ett hus.

Men å tine vannrør under hytta er ingen varig løsning.

De aller fleste hyttene har badeværelse, hvor vannet kommer inn i hyttene, mot nord. Med periodevis sterk nordlig vind i desember og 10-12 minusgrader ble det kaldt under hyttene og spesielt under badegulvet. Men det kan være lurt å ta en titt under hytta for å sjekke at isolasjonen rundt røret inn i huset er uskadd og dekker hele røret.

Noen har tettet igjen under hyttene, det er lurt. Men det må være sirkulasjon av luft under hyttene ellers er det fare for råte.

Som alle vet er det en varmekabel inne i vannrøret som skal sikre at vannet ikke fryser. Det er også en egen sikring i sikringspanelet for denne kablen. Det er mulig den er defekt eller virker dårlig. De fleste har en kabel på 5 meter. Ett av styrets medlemmer har fått satt inn en kabel på 15 meter. Vedkommende har ikke problemer med vanntilførselen i vinter. På siste styremøte ble det besluttet å ta kontakt med noen elektriske installatører i Strömstad for å få tilbud på bytte av varmekabel. Styret har mottatt opplysninger fra Jonas hos Br. Axelsson El, braxel.se. Han opplyser i hovedtrekk følgende:

Det kan ganske enkelt skiftes kabel ved å trekke inn den som ligger og erstatte med en ny ut til forgrening i vei. Prisen er 89,- SEK per meter inkl. mva. I tillegg kan det beregnes +/- 2 t jobb a 550,- + mva. og kjøring 150,- per tur.

Hvis det planlegges skifting pr. felt, som ved brannvarslerbytte, blir det mest effektivt. Vannet må da stenges ved nærmeste hovedkran.

Men, en kan ikke få ut kablen med is i rørene og heller ikke få inn en ny og lengre kabel. Så det hjelper ikke dem som vil være på hytta i denne kuldeperioden.

Styret har rettet en forespørsel til Curator AB og Br. Axelssons El AB om pris for å bytte ut varmekabelen i vannrøret. Curator AB har foreløpig ikke svart, men fra Br. Axelssons El AB, www.braxel.se mottok styret følgende epost 15.01.2024:

Hej Tom.

Jag har stämt av med rörmokare och vi har bedömt enl nedan:

Arbete och material per fastighet 2400:- exklusive moms.

Värmekabel tillkommer med en kostnad av 61:- per m exklusive moms.

Reskostnader ingår i ovanstående kostnad.

Planeringsmässigt så samordnas bytet i flera fastigheter samtidigt.

Hälsningar

Anders Olausson

Basert på det mottatte tilbudet blir kostnadene for bytte av kabel, under forutsetninger om ulik lengde på kabelen, slik det framkommer under:

Skifte varmekabel 10 meter - SEK	3 762,50	ink. mva.
Skifte varmekabel 15 meter - SEK	4 143,75	ink. mva.
Skifte varmekabel 20 meter - SEK	4 525,00	ink. mva.
Skifte varmekabel 25 meter - SEK	4 906,25	ink. mva.

Styret vil undersøke hvor mange hytter som kan tas per dag og informere medlemmene om dette. Så må medlemmene samordne seg slik at det ikke er nødvendig å stenge vannet mer enn nødvendig.

Det er det enkelte medlem som må dekke kostnadene til bytte av varmekabel. Det framkommer av vedtektenes § 35 hvor det bl.a. heter:

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- -----
- *elkabel i till lägenheten inkommande vattenledning*
- -----

På nettsidene til Sarpsborg Arbeiderblad er det 12.01.2024 en artikkel om frosne vannrør. Der står følgende:

Disse rådene gis av Sarpsborg kommune for å forhindre at rør og vannmåler fryser i stykker:

- *Unngå at det blir for kaldt i rom med rørledninger. Sørg for at temperaturen holder over ti grader. I kjellere med vannrør bør ikke temperaturen være lavere enn 5 grader.*
- *Vannrør trenger god isolering, så ikke plasser de i kalde kjellere, kalde gulv eller i tak/loft hvor temperaturen kan krype under tre grader.*

- Lukk vinduer og ventiler i nærheten av vannrør på det kaldeste, og unngå kald trekk.
- Steng stoppekrana om du skal være borte lenge, og få gjerne noen til å se til huset ditt.
- Tøm og steng vannet i utekran før frosten setter inn på høst/vinter.
- Sørg for at vannledninger ligger på frostfri dybde og er godt isolert for frost.
- Rør bør tømmes og stoppekran være stengt i hus og hytter som skal stå tomme om vinteren – og husk frostvæske i vannklosett og i alle sluk og vannlåser!
- Monter en kuleventil m/dreneringsnippel foran vannmåler. (Obs - Autorisert rørlegger må montere dette.)

Husk at forsikringsselskapet ditt ikke nødvendigvis vil betale for skader dersom du ikke har tatt forhåndsregler som nevnt over.

Et kart over vannledningene fulgte med Öddökuriren 6/2023. For de som har slettet den så vedlegger vi den på ny.

Foreningens hjemmeside

Hjemmesidene til Brf Öddö Brygga, oddobrygga.com, er oppdatert. Du finner nå tidligere utgaver av Öddökuriren, ajourførte vedtekter, protokoller fra årsmøter osv. på sidene.

Feil på elektriske anlegg?

På ytterveggen ved døra ut fra stua til terrassen er der to stikkontakter. Når de står ute i all slags vær og mye sol blir de ofte sprø og kan ta inn vann. Og på taket sitter en stikkontakt til ventilasjonsvifta. Også denne er utsatt for vær og vind. Om du ikke har byttet de stikkontaktene allerede så kan det være lurt å vurdere det.

Om du opplever at sikringer slår seg ut kan det skyldes at vann har trengt inn i en eller flere av disse stikkontaktene.

Brannstiger

Det er viktig å teste med jevne mellomrom at brannstigen på de høye husene faller ut når splinten tas ut.

Stigene er av lettmetall (aluminium) og splinten er av stål (jern). Aluminium og stål er ikke gode venner, de tåler hverandre dårlig og splinten kan sette seg fast. Dette skyldes korrosjon.

De mest vanligste korrosjonstypene er:

Galvanisk korrosjon: Oppstår når aluminium kommer i kontakt med edlere metaller som f.eks. jern.

Gropkorrosjon: Oppstår dersom aluminiumet er i veldig fuktige miljøer, ofte med salter tilstede (normalt i skitt og smuss) samt i miljøer hvor vann ikke slipper vekk fra metallet. Gropkorrosjon er den vanligste formen for korrosjon på aluminium.

Kilde: [Korrosjon: Årsaker, typer og løsninger \(alumecco.no\)](http://alumeeco.no)

SÅ: Gjør det til en god vane å teste brannstigen minst en gang i året.


Navn på Brf Öddö Brygga

I forbindelse med sammenslåingen av de fire Brf-ene til ett Brf, ble nåværende forening registrert hos Bolagsverket som Bostadsrättsforeningen Öddö Brygga 1. Det hang sammen med at det formelt juridisk var Brf Öddö Brygga 1 (grått felt) som overtok de tre andre Brf Öddö Brygga 2 (hvitt felt), Brf Öddö Brygga 3 (grønt felt) og Brf Öddö Brygga 4 (rødt felt). Nå viser det seg at Brf Öddö Brygga er registrert i Bolagsverket uten nr. 1.

Følgende framkommer i Bolagsverkets register ved søk på Bostadsrättsforeningen Öddö Brygga:

Bostadsrättsforeningen Öddö Brygga

769612-6833

 **Adress:** c/o Riksbyggen, Box 203, 451 17 UDDEVALLA

Säte: Strömstad kommun, Västra Götalands län

 **Företagsform:** Bostadsrättsforening

Registrerat: 2005-06-13

Vedlegg: Kart over vannledningsnett i Brf-et.